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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 8 IONAWR, 2020 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 8 JANUARY, 2020 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Bryan Owen
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 28)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr, 2019.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 29 - 30)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Rhagfyr, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 31 - 32)

6.1 19C1231 – Stâd Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 33 - 56)

7.1   DEM.2019/2 – Bryn Glas Close, Caergybi

7.2   DEM/2019/3 – Bryn Glas Close, Caergybi

7.3   DEM/2019/4 - Ffordd Corn Hir & Pennant, Llangefni

7.4   DEM/2019/5 – Ffordd Lligwy, Moelfre

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

7.5 DEM/2019/6 – Craig y Don, Amlwch

7.6 DEM/2019/7 – Hampton Way, Llanfaes

7.7 DEM/2019/8 – Maes Llwyn, Amlwch

7.8 DEM/2019/9 – Maes Hyfryd, Llangefni

7.9 DEM/2019/10 – New Street, Biwmares

7.10 DEM/2019/11 – Pencraig, Llangefni

7.11 DEM/2019/12 – Tan yr Efail, Caergybi

7.12 DEM/2019/13 – Thomas Close, Biwmares

7.13 DEM/2019/15 – Maes yr Haf, Caergybi

7.14 DEM/2019/16 – Pencraig Mansion, Llangefni

7.15 FPL/2019/249 – Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 57 - 66)

8.1 DIS/2019/114 – Stâd Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

8.2 RM/2019/11 – Stâd Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 67 - 70)

11.1 HHP/2019/287 – 12 Stryd Wesley, Bodedern

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 71 - 110)

12.1 FPL/2019/300 – 15/16 Coedwig Terrace, Penmon

12.2 DEM/2019/17 – Ysgol Parch. Thomas Ellis, Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi

12.3 DEM/2019/18 – Llyfrgell Caergybi, Stryd Newry, Caergybi

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

12.4 DEM/2019/19 – Ysgol Gynradd y Parc, Maes Yr Haf, Caergybi

12.5 22C197E/VAR – Tan y Coed, Biwmares

12.6 FPL/2019/258 – Beaumaris Social Club, Steeple Lane, Biwmares

12.7 FPL/2019/299 – Ysgol Y Tywyn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 111 - 114)

13.1 42C188E/ENF – 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2019

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd R A Dew – Aelod Portffolio (Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd).
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (ar gyfer cais 11.1), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Swyddog Cynllunio (DR), Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd John Griffith
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd Ieuan Williams (ar gyfer cais 12.18)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed 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 a diddordeb sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.16 ar y rhaglen. Datganodd y Cynghorydd Owen ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 7.1 ar y rhaglen hefyd.

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb personol a diddordeb sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2019.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 6 Tachwedd 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.18.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

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

Roedd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts, wedi datgan diddordeb personol a rhagfarnus yn y cais ond siaradodd fel Aelod Lleol. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais a ddilynodd. Cadeiriwyd y cyfarfod gan yr Is-gadeirydd yn ystod yr eitem hon.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais wedi'i leoli ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2019, penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac yn dilyn hynny ymwelwyd â'r safle ar 16 Hydref 2019.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol, bod y tri aelod lleol wedi cynnal trafodaethau gyda phreswylwyr lleol a'r datblygwr ynghylch y cais hwn. Dywedodd fod cytundeb ynghylch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal a gwnaethpwyd cytundeb llafar (gyda chadarnhad ysgrifenedig i ddilyn) y bydd y fynedfa i'r safle o Stryd y Bont ac na fydd mynedfa i'r safle drwy Stad Tan Capel. Bydd mynediad i gefn yr anheddau yn Stad Tan Capel yn cael ei gadw a chafwyd sicrwydd y bydd y cais cynllunio llawn, pan y'i cyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio, yn cynnwys tai ger yr anheddau yn Stad Tan Capel ac nid fflatiau.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Jamie Brandshaw **(o blaid y cais)** fod y cais am 52 o anheddau fforddiadwy gyda 36 o dai a 16 o fflatiau ar dir segur o fewn ffin ddatblygu Llangefni a'i fod mewn lleoliad hynod o hygyrch. Nododd, er bod y Swyddogion

Cynllunio'n cefnogi'r cais, mynegwyd pryderon yn lleol ynghylch diogelwch y briffordd. Fodd bynnag, roedd o'r farn bod mynediad digonol i'r safle o'r briffordd a chynigir gwneud gwelliannau i'r rhwydwaith priffyrdd lleol (cyflwynwyd tystiolaeth fanwl fel rhan o'r cais), ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r rhwydwaith priffyrdd a gynigir. Codwyd pryderon hefyd ynghylch materion edrych drosodd a allai gael effaith ar fwynderau preswylwyr lleol, ond mae'n amlwg o'r cynlluniau a gyflwynwyd bod digon o bellter i liniaru'r effaith andwyol ar breifatrwydd ac ni fyddai'r gweithgarwch ar y safle yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos. Cynhaliwyd Astudiaeth Ecoleg fanwl ar y safle a ddaeth i'r casgliad na fyddai unrhyw effaith niweidiol ar rywogaethau a warchodir ac y gellir rhoi sylw i unrhyw effaith ar rywogaethau eraill drwy gryfhau mesurau lliniaru. Dywedodd y byddai datblygu'r safle yn gwella'r tir segur; bydd cynllun plannu coed wedi'i ddylunio'n ofalus yn gwella'r safle. Mae'r Swyddog Ecoleg a CNC yn fodlon â'r cynllun. Cyfeiriodd at yr effaith yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad a nododd fod adroddiad y Swyddog yn cynnwys amod ynghylch yr amseroedd pryd y caniateir gwneud gwaith adeiladu a defnyddio peiriannau ar y safle. Ychwanegodd Mr Bradshaw fod y datblygwr wedi ceisio ymgysylltu gyda thrigolion lleol cyn ac ar ôl cyflwyno'r cais ac ystyrir bod hynny'n effeithiol ac yn deg. Mae'r datblygiad ar gyfer tai fforddiadwy ac mae prinder ohonynt yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts nad oedd y cefnogwr wedi rhoi sylw i bryderon preswylwyr y dylai mynediad i'r safle fod o Stryd y Bont yn unig ac y dylid lleoli'r tai yn hytrach na'r fflatiau ger y tai yn stad Tan Capel.

Cadarnhaodd Mr Bradshaw bod y fynedfa yn rhan o'r cais ac y bydd y fynedfa i'r safle o Stryd y Bont fel y cafodd ei gyflwyno a'i gymeradwyo pan gyflwynwyd y cais amlinellol i'r Pwyllgor. Nid oedd darparu mynediad i gefn y tai yn stad Tan Capel yn broblem i'r datblygwr. Dywedodd hefyd nad oedd unrhyw gynlluniau i symud y fflatiau a'u lleoli ger y tai yn Tan Capel.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod rhan o'r safle wedi cael ei nodi yn y CDLl ar y Cyd fel safle datblygu dan bolisi T18 – tir a ddynodwyd fel safle tai yn y Cynllun. Nodwyd hefyd bod rhan o'r safle arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal C11, sef Prif Safle Cyflogaeth i'w Warchod ar Ynys Môn. Cyfeiriodd at bryderon lleol mewn perthynas â'r cais a nodwyd yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor hwn. Mae'r broses ymgynghori wedi nodi'r angen am gyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysg o £24,514 ynghyd â chyfraniad o £25k tuag at groesfan i gerddwyr ger Hafan Cefni. Mae llecyn agored (darpariaeth chwarae) yn cael ei ddarparu ar y safle hefyd er mwyn cydymffurfio â Pholisi ISA 5. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er bod hwn yn gais amlinellol, bod modd dylunio'r cynlluniau arfaethedig i ddiogelu mwynderau preswylwyr lleol. Mae'r ymgyngoreion statudol yn fodlon gyda'r cynnig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal oherwydd gwelededd o'r safle ac mae'n fodlon gyda'r cynnig. Mae manylion y system ddraenio gynaliadwy yn dderbyniol, mewn egwyddor, felly bydd modd defnyddio amod 24 yn adroddiad y Swyddog. Ychwanegodd bod asesiad sŵn wedi'i gynnal o dir cyfagos ac awgrymwyd mesurau lliniaru i warchod mwynderau eiddo cyfagos. Mae Gwasanaeth Cynllunio

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd wedi asesu'r cais hefyd ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Hefyd, cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y rhan o'r datblygiad sydd wedi'i leoli o fewn y Safle Cyflogaeth i'w Warchod C11, ond mae Polisi CYF5 yn caniatáu defnydd arall o safleoedd cyflogaeth dynodedig lle mae'r meini prawf yn caniatáu hynny a'i bod yn annhebygol y byddai gweddill y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion cyflogaeth. O ganlyniad, derbynnir bod y safle yn dderbyniol ar gyfer datblygu tai. Ychwanegodd, fel newid i adroddiad y Swyddog, bod yr asiant wedi cynnig newid Amod 19 i sicrhau fod y lleoedd parcio yn cael eu cwblhau cyn i unrhyw un symud i fyw i'r unedau unigol perthnasol. Cyfeiriwyd at newidiadau i Amod 11 sy'n cyfeirio at gynigion tirlunio – cynigir bod rhai o'r coed yn cael eu cadw ar y safle a bydd yr amod yn cael ei newid i gydymffurfio â'r adroddiad coed a gyflwynwyd. Cyfeiriwyd at y llwybr troed y tu ôl i'r tai yn Tan Capel, fydd yn cael ei gadw gan nad oes mynediad arall i'r safle.

Gan fod y tir datblygu ym mherchnogaeth y Cyngor Sir, esboniodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes modd i'r Cyngor Sir wneud cytundeb cyfreithiol A106 gydag ef ei hun. Bydd y Cyngor angen ffurf arall o gytundeb cyfreithiol pan fydd y tir yn cael ei werthu i'r datblygwr. Mae'r datblygwr wedi cynnig cytundeb rhwymedigaeth unochrog drafft a bydd trafodaethau'n cael eu cynnal i ymrwymo i gwrdd â'r gofynion mewn perthynas â chyfraniadau ariannol fydd yn cael ei wneud ar ddyddiad prynu'r tir. Awgrymwyd dirprwyo i Swyddogion i roi'r hawl iddynt ryddhau'r caniatâd unwaith bod mecanwaith (cytundeb cyfreithiol/taliadau/cyfuniad o'r ddau) mewn lle i sicrhau y bydd modd cael y taliadau sy'n ofynnol dan ymrwymiad cynllunio cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen bod problemau hanesyddol ar y safle hwn gyda draeniau wedi blocio; gofynnodd a oedd y datblygwr yn gallu rhoi sicrwydd na fydd problemau draenio yn broblem yn yr ardal hon yn y dyfodol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Dŵr Cymru wedi argymell amodau i sicrhau mai dŵr budr yn unig fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Paratowyd Strategaeth Draenio fel rhan o'r cais ac mae amod 24 yn adroddiad y Swyddog yn nodi na 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.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac i ddirprwyo i Swyddogion yr hawl i ryddhau'r penderfyniad unwaith bod mecanwaith (cytundeb cyfreithiol/taliadau/cyfuniad o'r ddau) mewn lle i sicrhau y bydd modd cael y taliadau sy'n ofynnol dan ymrwymiad cynllunio cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio.

7.2 FPL/2019/226 - Cais llawn ar gyfer codi 3 chaban gwyliau, creu trac mynediad newydd, diwygio mynedfa bresennol ynghyd â gosod gwaith paced ar gyfer trin carthffosiaeth ar dir yn Fronwen, Niwbwrch.

Roedd y Cynghorydd Bryan Owen wedi datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais ond siaradodd fel Aelod Lleol.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2019, penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle ar 16 Hydref 2019. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2019 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, gan yr ystyriwyd bod y datblygiad yn un o ansawdd uchel a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cais i'r Pwyllgor a chyfeiriodd at adroddiad y Swyddog sy'n datgan nad yw'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n dda nac yn ddatblygiad o ansawdd uchel mewn termau cynllunio. Mae'r safle wedi'i osod ar ffurf linellol ond yn fwy elfennol, mae mewn lleoliad anghysbell yng nghefn gwlad nad yw'n cydymffurfio â'r diffiniad o ddatblygiad o ansawdd uchel o dan ddarpariaethau Polisi TWR3. Byddai unrhyw un a fyddai'n byw yn y datblygiad arfaethedig yn ddibynnol ar gerbydau modur preifat ac nid yw hynny'n cydymffurfio â darpariaethau'r polisi cynllunio. Gwrthodwyd cais blaenorol i osod tri chaban gwyliau ac i greu trac mynediad newydd yn y lleoliad hwn ym mis Mehefin 2019 ar y sail nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi TWR3 a Pholisi PS4 oherwydd yr ystyriwyd nad oedd y lleoliad yn gynaliadwy gan ei fod mewn lleoliad anghysbell yn y cefn gwlad agored a hefyd oherwydd yr ystyriwyd nad oedd yn ddatblygiad wedi'i leoli'n dda nac o ansawdd uchel. Yn ychwanegol, ystyriwyd nad oedd llain welededd y fynedfa arfaethedig yn y cais gwreiddiol yn ddigonol ac nad oedd yn cydymffurfio â gofynion y polisi. Mae'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol yn dal i sefyll a'r argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, bod a yw'r datblygiad yn dderbyniol o dan ddarpariaethau'r polisi ai peidio yn ddibynnol ar sut y dehonglir y polisïau hynny. Dywedodd bod y safle ar y prif lwybr bws o Bentre Berw i Niwbwrch a bod llwybr beicio o fewn milltir i'r safle. Ychwanegodd y Cynghorydd Owen y bydd y datblygiad hwn yn hyrwyddo twristiaeth yn yr ardal gan nad oes cyfleusterau o'r fath ar gael yn lleol.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn ystyried bod y cais yn rhesymol, fel y datganwyd yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor hwn, a chynigiodd bod y penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn cael ei ail-gadarnhau. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig i wrthod.

Yn dilyn y bleidlais:-

PENDERFYNWYD ailgadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2019/250 - Cais llawn ar gyfer cael gwared ag adeilad y swyddfa bresennol ynghyd â chodi swyddfa ac adeilad lles newydd yn GD Jones Fuel Oil, Stad Ddiwydiannol Gaerwen, Gaerwen.

Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wedi datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Swyddog perthnasol yn y Gwasanaeth Cynllunio. Mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor.

Cyflwynodd y Prif Swyddog Cynllunio'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd bod y Cyngor Cymuned lleol wedi cadarnhau erbyn hyn nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Adroddodd bod safle'r cais wedi ei leoli yn barod ar Stad Ddiwydiannol Gaerwen ac ystyriwyd y byddai'r cynnig yn gwella ansawdd adeilad swyddfa a llety gweithwyr.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 DEM/2019/2 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y modurdai ar dir yn Bryn Glas Close, Caergybi

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir. Nododd fod Aelod Lleol, y Cynghorydd R Ll Jones wedi mynegi bod angen ymgynghori â thenantiaid y garejys cyn i'r holl garejys gael eu dymchwel.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys; mae trafodaeth ar lafar wedi'i chynnal gyda thenantiaid garejys Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio’r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.2 DEM/2019/3 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y modurdai ar dir yn Bryn Glas Close, Caergybi

Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy’n berchen i’r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o’r cais i’r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle’n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i’r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a’r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau’r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir. Nododd fod Aelod Lleol, y Cynghorydd R Ll Jones wedi mynegi bod angen ymgynghori â thenantiaid y garejys cyn i’r holl garejys gael eu dymchwel.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw’r Rhybudd angenrheidiol wedi’i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i’r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o’r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â’r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi’i gynnal â thenantiaid y garejys; mae trafodaeth ar lafar wedi’i chynnal gyda thenantiaid garejys Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi’i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy’n incwm i’r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi’i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o’r cais hwn ac ystyrir mai’r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori’n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.3 DEM/2019/4 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai (tri bloc ar wahân) yn Ffordd Corn Hir a Pennant, Llangefni.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.4 DEM/2019/5 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Ffordd Lligwy, Moelfre

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys; mae trafodaeth ar lafar wedi'i chynnal gyda thenantiaid garejys Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.5 DEM/2019/6 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Craig y Don, Amlwch

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys.

Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.6 DEM/2019/7 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Hampton Way, Llanfaes

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.7 DEM/2019/8 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Maes Llwyn, Amlwch

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio

fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â’r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi’i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi’i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy’n incwm i’r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi’i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o’r cais hwn ac ystyrir mai’r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori’n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu’r Deilydd Portffolio perthnasol a’r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio’r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.8 DEM/2019/9 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Maes Hyfryd, Llangefni

Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy’n berchen i’r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o’r cais i’r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle’n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i’r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a’r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau’r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw’r Rhybudd angenrheidiol wedi’i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn

rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.9 DEM/2019/10 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn New Street, Biwmares

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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

rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.10 DEM/2019/11 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Pencraig, Llangefni

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen

Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.11 DEM/2019/12 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Tan yr Efail, Caergybi

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli

Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau’r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir. Nododd fod Aelod Lleol, y Cynghorydd R Ll Jones wedi mynegi bod angen ymgynghori â thenantiaid y garejys cyn i’r holl garejys gael eu dymchwel.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw’r Rhybudd angenrheidiol wedi’i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i’r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o’r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â’r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi’i gynnal â thenantiaid y garejys; mae trafodaeth ar lafar wedi’i chynnal gyda thenantiaid garejys Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi’i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy’n incwm i’r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi’i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o’r cais hwn ac ystyrir mai’r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori’n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu’r Deilydd Portffolio perthnasol a’r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio’r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.12 DEM/2019/13 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Thomas Close, Biwmares

Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy’n berchen i’r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o’r cais i’r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle'n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau'r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw'r Rhybudd angenrheidiol wedi'i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i'r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o'r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi'i gynnal â thenantiaid y garejys.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy'n incwm i'r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi'i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o'r cais hwn ac ystyrir mai'r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu'r Deilydd Portffolio perthnasol a'r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio'r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.13 DEM/2019/15 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Maes yr Haf, Caergybi

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a

Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle’n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i’r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a’r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau’r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir. Nododd fod Aelod Lleol, y Cynghorydd R Ll Jones wedi mynegi bod angen ymgynghori â thenantiaid y garejys cyn i’r holl garejys gael eu dymchwel.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw’r Rhybudd angenrheidiol wedi’i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i’r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o’r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â’r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi’i gynnal â thenantiaid y garejys; mae trafodaeth ar lafar wedi’i chynnal gyda thenantiaid garejys Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi’i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy’n incwm i’r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi’i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o’r cais hwn ac ystyrir mai’r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori’n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu’r Deilydd Portffolio perthnasol a’r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio’r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.14 DEM/2019/16 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Pencraig Mansion, Llangefni

Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy’n berchen i’r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o’r cais i’r Pwyllgor a dywedodd fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel adeiladau. 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. Yn dilyn dymchwel y garejys, bydd y safle’n cael ei glirio a bydd unrhyw waith angenrheidiol yn cael ei wneud ar y ffiniau. Mae angen i’r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a’r Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Gwaith Dymchwel gynnwys mesurau er mwyn lleihau effeithiau’r gwaith dymchwel ar amwynderau trigolion lleol. Nodwyd bod angen Datganiad o fethodoleg 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 rhagofalol y dylid eu cymryd i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Holodd yr Is-gadeirydd a yw’r Rhybudd angenrheidiol wedi’i roi i denantiaid y garejys. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel rhan o gais o'r fath, bod yn rhaid i’r ymgeisydd osod Rhybudd ar y safle yn hysbysu am y bwriad i ddymchwel y garejys ynghyd â rhybudd statudol fel rhan o’r broses gynllunio fel y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau mewn perthynas â’r cais. Nododd fod yr Adran Eiddo wedi ymateb ac nad oes unrhyw ymgynghoriad ffurfiol wedi’i gynnal â thenantiaid y garejys; mae trafodaeth ar lafar wedi’i chynnal gyda thenantiaid garejys Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan nad oes ymgynghoriad wedi’i gynnal gyda thenantiaid y garejys. Dywedodd hefyd fod angen cynnal trafodaeth pam fod angen dymchwel y garejys hyn gan fod y tenantiaid yn talu rhent, sy’n incwm i’r Awdurdod. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad strwythurol wedi’i wneud gan yr Adran Eiddo fel rhan o’r cais hwn ac ystyrir mai’r opsiwn gorau yw dymchwel y garejys hyn gan eu bod mewn cyflwr gwael.

Eiliodd y Cadeirydd y cynnig i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori’n ffurfiol â thenantiaid ac aelodau etholedig mewn perthynas â dymchwel y garejys.

Dywedodd y Cadeirydd hefyd bod angen hysbysu’r Deilydd Portffolio perthnasol a’r Adran Eiddo bod angen gwybodaeth bellach ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ran y broses yr ymgymerwyd â hi o ran y penderfyniad arfaethedig i ddymchwel y garejys cyn y gallant wneud penderfyniad ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gohirio’r Cais am y rhesymau a roddwyd.

12.15 FPL/2019/289 – Cais llawn ar gyfer codi ffens 2.4 metr o uchder am gyfnod dros dro yn Ysgol Gynradd Llaingoch, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor yn berchen ar y tir. Roedd Aelod Lleol, y Cynghorydd Shaun Redmond, hefyd wedi gofyn i'r Pwyllgor ystyried effaith codi ffens dros dro ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y ffens dros dro arfaethedig yn cael ei lleoli ar flaen a chefn adeiladau'r ysgol lle mae'n wynebu'r briffordd. Bydd y ffens arfaethedig yn cael ei hadeiladu fel ffens bren gaeedig. Ychwanegodd, gan fod caniatâd wedi'i roi i ddymchwel yr hen ysgol gynradd, y gall y datblygwr godi'r ffensys diogelwch dros dro hyn dan hawliau datblygu a ganiateir tra bod yr ysgol bresennol yn cael ei dymchwel. Cafodd cais cynllunio i ddymchwel yr hen ysgol gynradd ei ganiatáu yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Nododd bod yr ymgeisydd yn cynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio statudol gyda'r gymuned leol cyn cyflwyno cais cynllunio i'r Awdurdod Cynllunio i ddatblygu'r safle a bydd y broses ymgynghori statudol yn dod i ben ar 11 Rhagfyr 2019. Roedd y datblygwr wedi gofyn am ganiatâd i adael y ffens ar y safle am gyfnod estynedig petai'n derbyn caniatâd cynllunio yn y dyfodol i ddatblygu'r safle. Dywedodd y Swyddog y bydd rhaid i'r Pwyllgor ystyried y cais sydd o flaen y Pwyllgor a'r argymhelliad oedd caniatáu'r cais i godi ffens dros dro am gyfnod o 12 mis.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y sylwadau a dderbyniwyd gan Aelod Lleol mewn perthynas â'r effaith ar fwynderau preswyl o ganlyniad i godi ffens dros dro a dywedodd fod yr Aelod Lleol wedi awgrymu, petai'r cais yn cael ei gymeradwyo, bod angen ystyried codi ffens bren agored yn hytrach na ffens bren gaeedig.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn credu y cafwyd achosion o fandaliaeth a thorri i mewn i'r safle a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo o ran Iechyd a Diogelwch. Eiliodd y Cynghorydd R O Jones y cynnig.

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

12.16 FPL/2019/234 - Cais llawn ar gyfer diwygio'r fynedfa bresennol i gerbydau (wedi ei ganiatáu yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio rhif 15C48K/FR) ynghyd ag estyniad i'r cwrtil (ôl weithredol) yn Cae Eithin, Malltraeth.

Gan fod y Cynghorydd Bryan Owen wedi datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Peter Rogers, wedi ymddiheuro am ei fod yn methu bod yn bresennol oherwydd iddo gael llawdriniaeth ar ei ben-glin yn ddiweddar. Dymunodd wellhad buan iddo.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais i'r Pwyllgor a dywedodd ei bod yn dymuno tynnu sylw bod y map a gyflwynwyd gyda'r cais i'r Pwyllgor yn anghywir gan fod y llinell goch o amgylch y safle wedi cael ei farcio'n anghywir. Gofynnodd yn gyntaf a oedd y Pwyllgor yn fodlon i'r map gael ei newid cyn i'r cais gael ei drafod yn y cyfarfod hwn. Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers, wedi cael gwybod am y camgymeriad ar y map o'r safle ond nad oedd yn gallu ymweld â'r Adran Gynllunio i weld y map diwygiedig. Ychwanegodd bod y Cynghorydd Rogers wedi dweud ei fod yn dymuno i'r cais gael ei ohirio er mwyn caniatáu iddo ef a phreswylwyr lleol weld y map diwygiedig. Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes hefyd bod y Cynghorydd Rogers wedi gofyn i'r cais gael ei ohirio gan fod ganddo wybodaeth ychwanegol a'i fod yn ystyried y byddai'n briodol iddo gael annerch y pwyllgor yn y Flwyddyn Newydd. Gofynnodd y Cadeirydd am gyngor cyfreithiol a dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai penderfyniad i'r Pwyllgor fyddai p'un ai i ohirio'r cais ai peidio. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei ohirio. Ni chafodd y cynnig ei eilio ac felly aeth y Pwyllgor ymlaen i ddelio â'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn ymwneud â newidiadau i'r fynedfa i gerbydau presennol (a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 15C48K/FR) ynghyd ag ymestyn y cwrtil, sydd yn gais ôl-weithredol, yn Cae Eithin, Malltraeth. Nododd bod Aelod Lleol, y Cynghorydd Peter Rogers, wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu ar y sail ei fod yn ystyried bod y dystysgrif berchnogaeth (Tystysgrif A) a gyflwynwyd gyda'r cais yn anghywir. Fel diweddariad i adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor, derbyniwyd un llythyr ychwanegol yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y llythyrau yn gwrthwynebu'r cais yn cyfeirio ar berchnogaeth tir ac yn cwestiynu cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd mewn perthynas â lleoliad y ffiniau ynghyd â phryderon y byddai lledu'r fynedfa yn gwaethygu'r problemau llifogydd sy'n bodoli'n barod. Dywedodd bod materion ynghylch perchnogaeth tir tu allan i'r system gynllunio; nid yw'r ymgeisydd wedi gallu byw yn yr annedd na defnyddio'r fynedfa oherwydd materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir nad ydynt wedi cael eu datrys. Nododd fod Tystysgrif A wedi'i chyflwyno gyda'r cais sydd yn cyd-fynd â manylion y Gofrestrfa Dir ac mae'r Awdurdod Cynllunio yn fodlon bod yr ymgeisydd yn berchen ar y tir. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ynghylch y cais ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig yn dilyn gosod amodau. Mae'r Adran Ddraenio wedi asesu'r cais, gan ddod i'r casgliad na fydd y fynedfa arfaethedig yn cynyddu'r risg o lifogydd. Ymgynghorwyd hefyd â Cyfoeth Naturiol Cymru ac maent wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais.

Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cwrtil estynedig i'r Gogledd a'r Gogledd Ddwyrain o'r cwrtil presennol a'r bwriad yw plannu coed a llwyni i wella'r fynedfa. Bydd gwella'r fynedfa yn sicrhau mai dim ond un fynedfa i'r

safle y gellir ei defnyddio. Oherwydd y gallai'r fynedfa wreiddiol gael ei defnyddio fel llwybr troed, nododd bod angen amod ychwanegol i godi ffens i sicrhau nad oes modd defnyddio'r fynedfa bresennol. Dywedodd y Swyddog bod y cais yn dderbyniol o safbwynt polisïau cynllunio. Fodd bynnag, os penderfynir nad yw'r ymgeisydd yn berchen ar y tir perthnasol i ganiatáu iddo weithredu'r caniatâd cynllunio, yna bydd Amod 2 yn adroddiad y Swyddog yn gwahardd gwneud unrhyw ddefnydd o'r annedd a byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cynlluniau pellach drwy'r broses gynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams bod safle Cae Eithin, Malltraeth wedi bod o flaen y Pwyllgor hwn nifer o weithiau a bod y mater ynghylch perchnogaeth tir yn parhau heb ei ddatrys a nododd bod hyn yn fater sifil tu allan i'r broses gynllunio. Cynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol i sicrhau mai dim ond un fynedfa fydd yn cael ei defnyddio.

12.17 TPO/2019/17 - Cais i wneud gwaith ar 1 goeden a thorri pump o goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yng Nghronfa Ddŵr Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y Cyngor yn berchen ar y safle.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod bwriad i dorri pump o goed a thorri canghennau gwaelod un sycamorwydden oddi wrth y llwybr cyhoeddus. Mae nifer o goed sy'n dangos arwyddion clefyd coed ynn wedi cael eu hychwanegu i'r cynnig. Mae'r coed sydd o amgylch y gronfa ddŵr i'w gweld o Ffordd Pentraeth ac yn gefnlun i Stad Tŷ Mawr. Maent yn amgáu llwybr cyhoeddus ac mae'r Adran Eiddo'n rheoli'r coed i sicrhau diogelwch cerddwyr a'r A5 islaw. Mae'r Swyddog Coed a Thirlunio wedi asesu'r cais ac nid oes ganddo wrthwynebiad i dorri'r coed. Dywedodd y Swyddog nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 9 Rhagfyr 2019 a gofynnodd i'r Swyddog gael yr hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus os na dderbynnir unrhyw sylwadau.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais a rhoi hawl i weithredu i'r Swyddog wedi i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

12.18 FPL/2019/204 – Cais llawn ar gyfer codi 27 o dai fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig yn Ponc y Rhedyn, Benllech.

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

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr David Evans **(yn erbyn y cais)** ei fod yn gyntaf yn dymuno cyfeirio at yr Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol a gyflwynwyd gyda'r cais. Dywedodd bod clawr yr arfarniad ecolegol yn nodi bod y broses wedi'i chynnal drwy gyfrwng ymarfer pen desg a dim ond un ymweliad safle a gynhaliwyd ym mis Tachwedd y llynedd. Mae'n amlwg iddynt fethu â chyflwyno arfarniad ecolegol llawn gyda'r cais ac mae'n amhosibl asesu effaith ecolegol y cynllun. Dywedodd Mr Evans bod yr ymgeisydd wedi methu a dangos bod y cais yn gynaliadwy. Dywedodd bod y polisïau ecolegol yn rhoi pwyslais ar gadw ynysoedd o gynefinoedd ond hefyd coridorau cysylltu rhyngddynt ac mae un yn bodoli eisoes ar hyd ochr ogleddol y safle rhwng y pwll a'r nant sy'n rhedeg drwy ei dir gerllaw. Roedd y cwmni ecoleg eto yn argymell bod y cynefin ar ochr ddwyreiniol y pwll a'r nant yn gallu byw ar y safle. Dywedodd Mr Evans ei fod o'r farn bod y datblygwr yn gorddatblygu ochr ogleddol y safle. Cyfeiriodd Mr Evans at y broblem ddraenio ar y safle a nododd bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gan y datblygwr yn anghywir ac yn gamarweiniol; dywedodd bod cwlfert ger y safle wedi gorlifo nifer o weithiau i ran o'r safle datblygu. Roedd o'r farn y byddai dibynnu ar yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gan y datblygwr yn agored i her gyfreithiol.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, bod pryderon preswylwyr lleol (a nodir yn adroddiad y Swyddog) yn faterion dilys ac y dylai'r Pwyllgor eu hystyried wrth ystyried y cais hwn. Roedd y Swyddog yn argymell caniatáu'r cais hwn oherwydd y diffiniad o safle eithrio; dylai cais am 27 o anheddau fod o fewn ffin ddatblygu canolfan wasanaeth leol (sef y term cynllunio ar gyfer pentref fel Benllech). Cyfeiriodd at Bolisi TAI 16 – Safleoedd Eithrio, gan ddyfynnu, *'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'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at safleoedd eithrio tai fforddiadwy fel safleoedd tai bychain oddi mewn i neu gerllaw aneddleoedd presennol ar gyfer darparu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol'*.

Dywedodd y Cynghorydd Williams ei fod yn ystyried bod y safle datblygu hwn yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru gan ei fod yn safle datblygu mawr. Roedd yn derbyn bod pentref Benllech wedi'i nodi fel un o'r canolfannau gwasanaeth mawr ar yr Ynys a bod angen am dai fforddiadwy. Roedd o'r farn, pan fydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei adolygu, bod angen i'r polisi nodi nifer uchaf o anheddau ar safle eithriad; gofynnodd i'r Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd a'r Cadeirydd ysgrifennu at yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynghylch y mater hwn.

Cyfeiriodd yr Aelod Lleol hefyd at Bolisi ISA5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd, a nododd fod y cais yn cynnig llecyn amwynder 825m^2 sydd yn llai na'r gofynion o ran maint y llecyn agored. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er bod y llecyn agored ar y safle yn llai na'r arwynebedd gofynnol mae'r canllawiau yn y CCA yn nodi y dylid cyfrannu swm cymudol ar gyfer llecyn agored yn yr ardal; ystyrir bod angen swm cymudol o £14,822.71 tuag at gost darparu Llecyn Chwarae Anffurfiol i Blant ynghyd â llecyn chwarae gydag offer i blant. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn defnyddio fformiwla Safonol y FIT (Fields in Trust), sef y safon ar gyfer asesu'r ddarpariaeth o lecynnau chwarae yn y gymuned leol.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais i'r Pwyllgor a nododd y derbyniwyd 5 o lythyrau ychwanegol yn gwrthwynebu'r cais ond nad oeddent yn cyfeirio at unrhyw faterion nad oeddent wedi derbyn sylw yn adroddiad y Swyddog. Cyfeiriodd at bryderon gan y gwrthwynebydd mewn perthynas â materion ecolegol a nododd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi derbyn yr Arfarniad Ecolegol fel rhan o'r cais a'u bod wedi argymell amodau os caiff y cais ei ganiatáu. Nodwyd nad oes gan y Swyddog Ecoleg unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i gyflwyno gan y datblygwr fel rhan o'r cais ac y cynhaliwyd ymgynghoriad statudol ar yr asesiad a chafwyd ei fod yn dderbyniol gan yr ymgyngoreion statudol. Dywedodd bod Amod 15 yn adroddiad y Swyddog yn datgan na 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 ganddo.

Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod angen tai fforddiadwy yn yr ardal a bod Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol 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. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y gymysgedd dai a gynigir yn dderbyniol. Derbynnir bod y safle tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd yn caniatáu safleoedd eithrio os yw'r meini prawf yn cael eu bodloni. Mae nifer o bolisïau cynllunio yn cefnogi datblygiad o'r fath, yn benodol Polisi PS1 - Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig, a chyflwynwyd Asesiad o Effaith ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais a daw i'r casgliad y bydd yr effaith ar yr Iaith Gymraeg yn gymharol isel. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau nad oes angen swm cymudol. Ychwanegwyd bod y briffordd drwy Stad Pant y Briallu yn lôn breifat a bod y rhybudd a'r tystysgrifau priodol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r safle, gan ddod i'r casgliad bod angen swm cymudol o £10,000 fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio tuag at wella llwybrau a byddai hynny'n cael ei sicrhau fel rhan o gytundeb cyfreithiol A106. Diwygiwyd dyluniad y datblygiad i liniaru'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos drwy sicrhau bod mwy o bellter rhwng yr anheddau, fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Dywedodd bod Benllech wedi'i nodi fel 'canolfan wasanaeth' bwysig - ystyrir bod y safle datblygu hwn yn fach yng nghyd-destun y polisi TAN 1 perthnasol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod argymhelliad i ganiatáu'r cais gyda chytundeb cyfreithiol A106 i

sicrhau bod y safle ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ac i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecyn agored.

Gofynnodd y Cynghorydd R O Jones a yw'r ffordd fynediad i'r safle yn addas ar gyfer 27 o anheddau ychwanegol. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod y fynedfa bresennol o Lôn Pant y Cydun yn addas.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a yw CNC yn fodlon â'r Asesiad Ecoleg cychwynnol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod CNC wedi cadarnhau eu bod yn fodlon na fydd unrhyw effaith sylweddol yn codi o'r datblygiad. Mae CNC wedi derbyn yr Asesiad Ecoleg cychwynnol ar sail y wybodaeth a gynhwysir yn yr adroddiad, a'u bod wedi argymell amod y cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio ato.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes bod y gwrthwynebydd wedi dweud bod llifogydd wedi effeithio ar y safle ac ar y stad gerllaw. Gofynnodd a fydd y cwlfert yn gallu ymdopi gyda'r tai ychwanegol arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd rhaid cyflwyno manylion draenio llawn i sicrhau y bydd y system ddraenio yn gallu ymdopi gyda thai ychwanegol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â chytundeb Adran 106 mewn perthynas â'r gofynion o ran tai fforddiadwy a llecynnau agored.

12.19 FPL/2019/249 - 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 Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn.

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

Dywedodd yr Is-gadeirydd, fel Aelod Lleol, bod y Cynghorydd A M Jones wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ond nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw. Dywedodd bod pryderon yn lleol oherwydd gorddatblygu, materion priffyrdd a draenio a chynigiodd bod y Pwyllgor yn ymweld â'r safle. Eiliodd y Cynghorydd Bryan Owen y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

13.1 FPL/2018/42 - 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 Stad Llain Delyn, Gwalchmai.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi cael ei gymeradwyo ym mis Mehefin 2019 ond, wrth baratoi'r cytundeb cyfreithiol A106, daeth i'r amlwg bod y cynllun gosodiad yn cynnwys tir nad oedd yn berchen i'r ymgeisydd a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig gyda'r tir hwn wedi'i dynnu allan. O ganlyniad mae gostyngiad yn arwynebedd y llecyn agored arfaethedig. Nododd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau y dylai'r llecyn agored ar gyfer y datblygiad arfaethedig fesur 429m^2 a bod y cynllun newydd 29m^2 yn brin o hynny. O ystyried bod yr arwynebedd dan sylw yn fach a bod darpariaeth yn cael ei wneud ar y safle fel rhan o'r datblygiad, yn unol â darpariaethau Polisi ISA 5, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar y sail hon. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen newid y cyfraniad tuag at addysg fel rhan o'r cynnig o ganlyniad i ymgynghoriad diweddar ychwanegol ar y cais. Dywedodd bod yr Adran Addysg yn meddwl y byddai'r anheddau yn dai 2 a 3 ystafell wely ond mae rhai o'r anheddau yn llety un ystafell wely. Yn dilyn ailasesu'r cais, £12k yw'r cyfraniad tuag at addysg erbyn hyn. Argymhellir caniatáu'r cais yn amodol ar gwblhau'r cytundeb cyfreithiol A106.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Eric Wyn Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â chytundeb Adran 106.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Rhagfyr, 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, R O Jones, Eric W Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm – Rheoli Datblygiad (IJ), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd Aled M Jones (ar gyfer cais 1)

---

1. **FPL/2019/249 – Cais llawn ar gyfer dymchwel hen dŷ tafarn, codi 14 o anheddau, 2 ohonynt yn fforddiadwy, altro'r fynedfa bresennol, creu ffordd fynediad fewnol, cyfleusterau parcio cysylltiedig, gosod tanc LPG ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn**

   Edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais a lleoliad y ddwy fynedfa i'r safle.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **6.1**

Rhif y Cais: 19C1231

Ymgeisydd: Mr David & Mr Tom Nevin & Mrs Barbara Earnshaw

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a’r gosodiad ar dir ger / Outline application for the erection of 32 market dwellings and 4 affordable dwellings, construction of new vehicular and pedestrian access, provision of play area and open spaces together with full details of access and layout on land adjacent to

Lleoliad: Cae Rhos Estate, Ffordd Porthdafach Road, Caergybi/Holyhead

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

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Roedd materion priffyrdd ac ecolegol wrthi’n cael eu datrys ar adeg ysgrifennu’r adroddiad. Oherwydd y pryderon a godwyd gan aelodau lleol ynghylch priffyrdd, ystyrir y dylid mynd i ymweld â safle’r cais a’r rhwydwaith priffyrdd o’i amgylch cyn i’r Pwyllgor Cynllunio ystyried y cais yn ei gyfarfod ym mis Chwefror.

Argymhelliad

Ymweliad Safle

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.1**

Rhif y Cais: DEM/2019/2

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

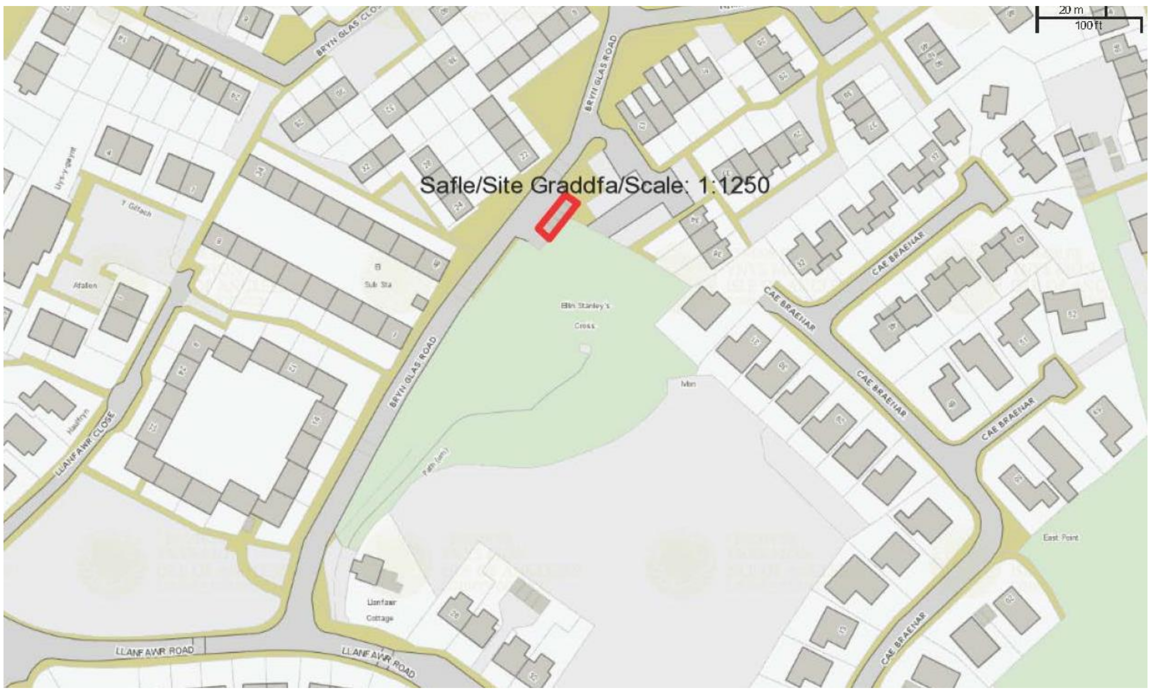
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.2**

Rhif y Cais: DEM/2019/3

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

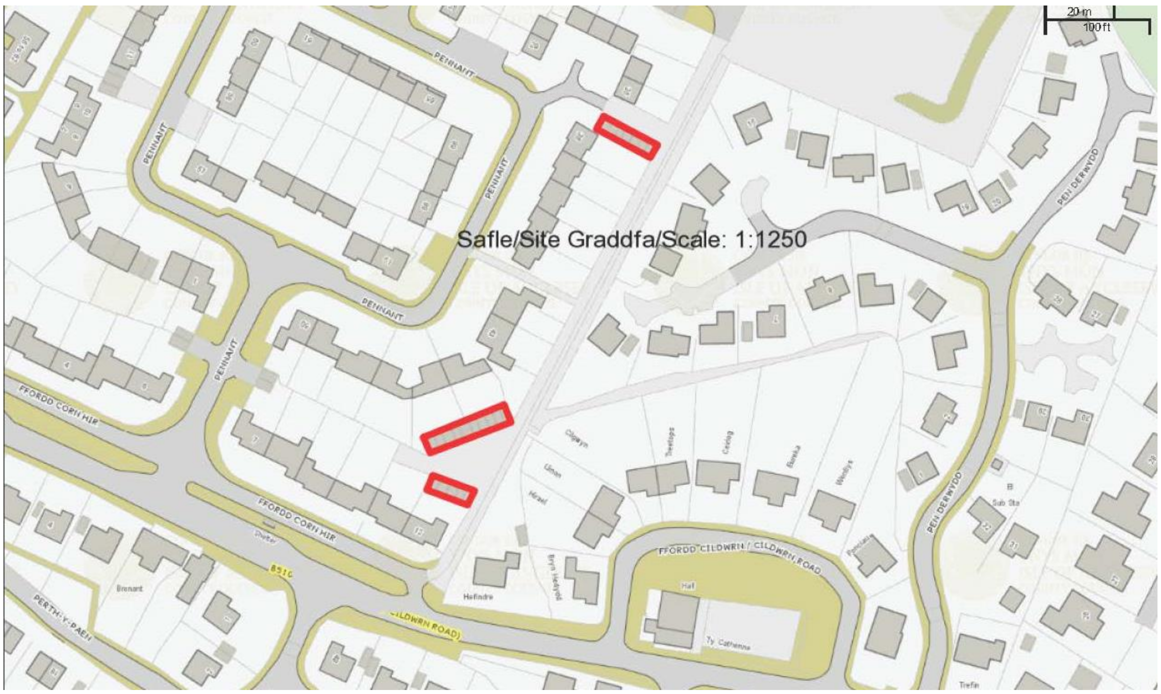
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.3**

Rhif y Cais: DEM/2019/4

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

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 (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.4**

Rhif y Cais: DEM/2019/5

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

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

Lleoliad: Ffordd Lligwy, Moelfre,

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.5**

Rhif y Cais: DEM/2019/6

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.6**

Rhif y Cais: DEM/2019/7

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.7**

Rhif y Cais: DEM/2019/8

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio’r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a’r bwriad I ddymchwel. Fe’ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu’n ol.

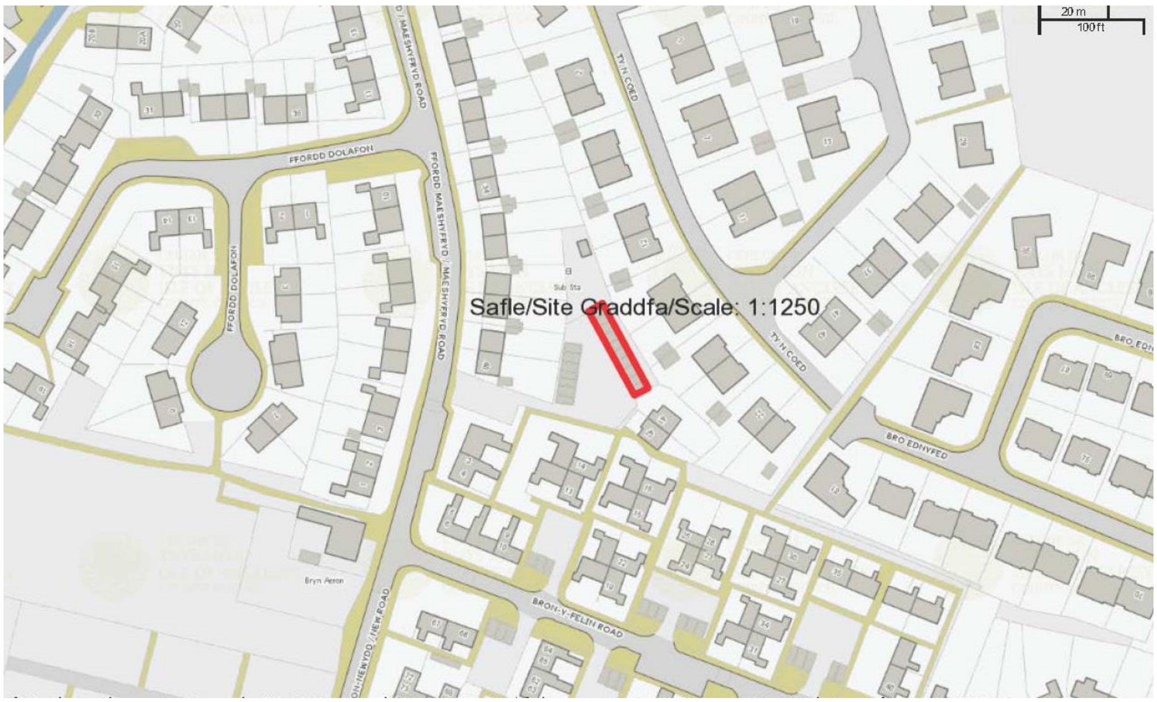
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.8**

Rhif y Cais: DEM/2019/9

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

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

Lleoliad: Maes Hyfryd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

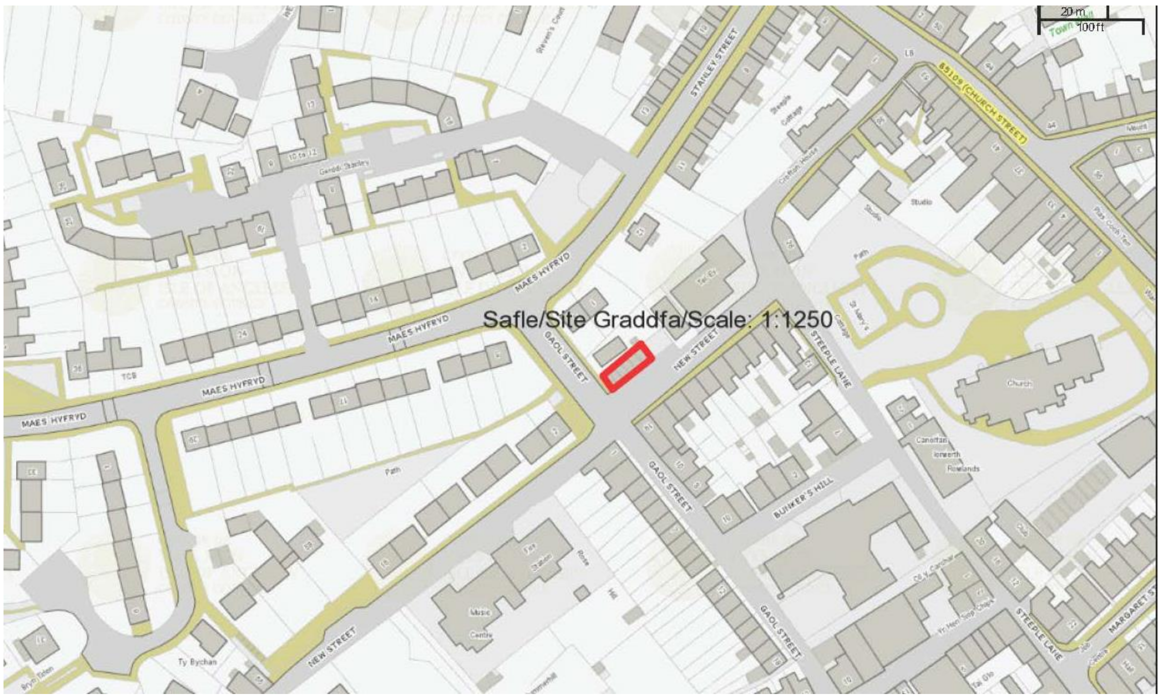
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.9**

Rhif y Cais: DEM/2019/10

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

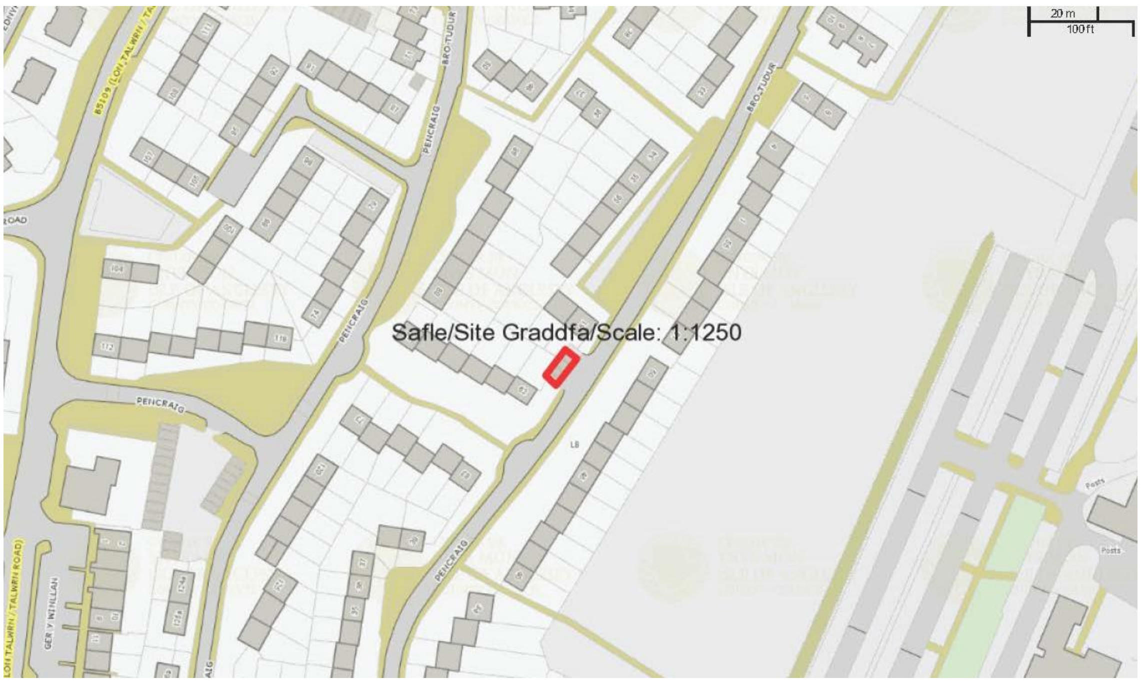
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.10**

Rhif y Cais: DEM/2019/11

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.11**

Rhif y Cais: DEM/2019/12

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.12**

Rhif y Cais: DEM/2019/13

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy 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)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.13**

Rhif y Cais: DEM/2019/15

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

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

Lleoliad: Maes yr Haf, Caergybi / Holyhead

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.14**

Rhif y Cais: DEM/2019/16

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

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

Lleoliad: Pencraig Mansion, Llangefni

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad I ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **7.15**

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. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Rhagfyr.

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 Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
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 Llaneilian 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 fynedfa arfaethedig
- Pryderon am ddŵr wyneb
- Nid oes darpariaeth ar gyfer ardal chwarae i blant
- Effaith ar yr ysgol leol a'r Iaith 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 Iaith 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 (CDLl 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 CDLl 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 Asesiad 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 chynyddu'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 CDLl ar y Cyd yn datgan y bydd Cynghorau 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 CDLl 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 gronnus 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 CDLl 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 canopïau 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 CDLl 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.

Rhoddwyd 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 ymgyngoreion, 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 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.

(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 briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(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.

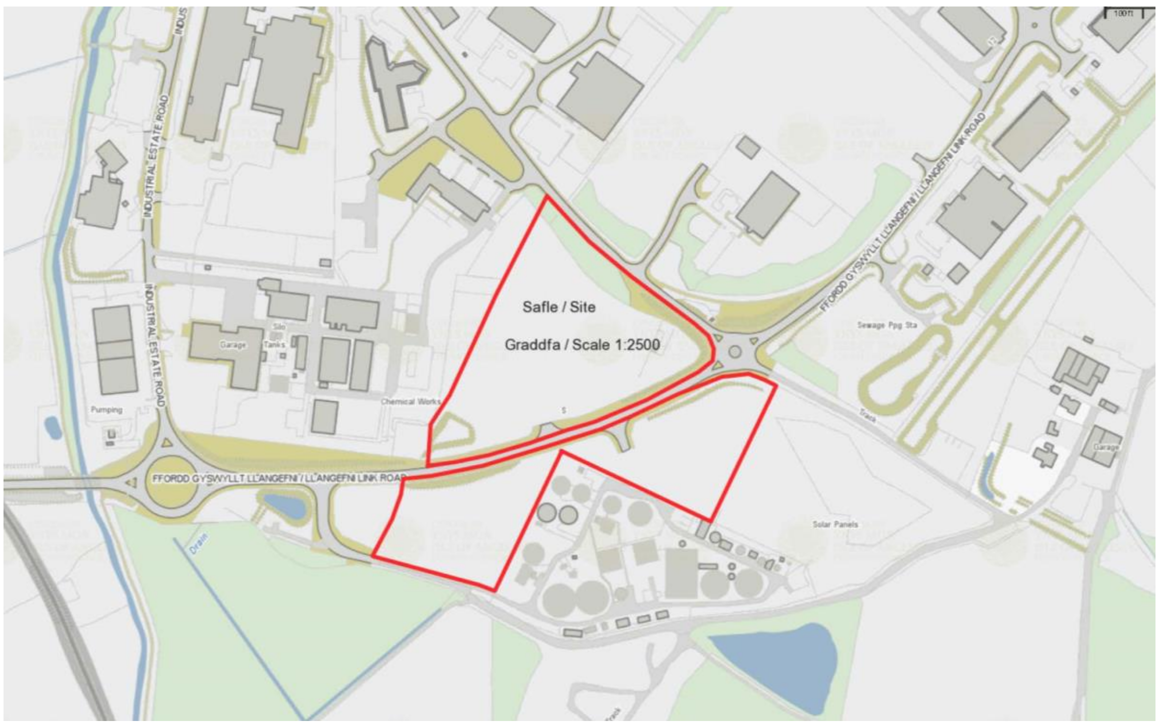
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **8.1**

Rhif y Cais: DIS/2019/114

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cais i ryddhau amodau (06) (Gwaith archeolegol) (08) (Manylion goleuadau) (10) (Manylion traenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1034/CC/ECON ar dir yn / Application to discharge conditions (06) (Archaeological work) (08) (Lighting details) (10) (Drainage details) of planning permission 34LPA1034/CC/ECON on land at

Lleoliad: Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried oherwydd mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddileu amod (06) (gwaith archeolegol) (08) (Manylion goleuadau) (10) (Manylion draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1034/CC/ECON Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dau blot i ddibenion busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd fel warws a chanolfan ddosbarthu (Dosbarth 8) fel estyniad i'r parc busnes presennol yn Stad Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol gyda'r cais hwn yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cwrdd â gofynion yr amod ac a oes modd ei ddileu.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocad Rhanbarthol neu Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
GCAG / GAPS	Yn fodlon y gellir dileu amod (06) yn rhannol
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl am ymateb i'r ymgynghoriad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon y gellir dileu amod (08) yn rhannol.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad i ddileu amod (10) yn rhannol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl am ymateb i'r ymgynghoriad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim Gwrthwynebiad

Nid oes unrhyw reidrwydd i hysbysu deiliaid eiddo cyfagos gyda chais o'r math yma.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA1034/CC/ECON – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dau blot a fydd yn cael eu defnyddio i bwrpas busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a chanolfan ddosbarthu (Dosbarth B8) a hynny fel estyniad i'r parc busnes cyfredol yn Stad Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni - Cymeradwywyd ar 19/06/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 34LPA1034/CC/ECON ar 19/06/2017 ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd fel warws a chanolfan ddosbarthu (Dosbarth B8) fel estyniad i'r parc busnes cyfredol.

Yn ôl amod (06) o'r caniatâd:-

‘Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys dymchwel, clirio’r safle, stripio uwch-bridd neu unrhyw waith daear arall) yn cael ei wneud hyd oni fydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu’n cael ei wneud a’r holl waith archeolegol yn cael ei mewn modd a fydd yn cydymffurfio’n llwyr gyda’r manylion a gymeradwywyd. b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol â gofynion amod (a), yn cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’u cymeradwyo ganddo ar bapur o fewn 12 mis o gwblhau’r gwaith maes archeolegol.’

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

Mae Cynllun Archwiliad Ysgrifenedig ar gyfer Brîff ‘Cadw Golwg’ wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais cynllunio ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac y gellir o’r herwydd, dileu amod (06) rhannol o ganiatâd cynllunio 34LPA1034/CC/ECON.

Bydd yr amod yn cael ei ddileu’n llawn unwaith y bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol wedi cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur a hynny o fewn 12 mis i gwblhau’r gwaith maes.

Yn ôl amod (08) y caniatâd:

‘Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun goleuo ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi hynny, gellir symud ymlaen gyda’r datblygiad yn unol â’r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.’

Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

Mae cynllun goleuo wedi cael ei gyflwyno fel rhan o’r cais sy’n cynnwys manylion sy’n dangos yr ardal ble mae’r goleuni’n disgleirio ynghyd â lliw/tymheredd. Mae Ecolegydd yr Awdurdod wedi asesu’r cais ac wedi cadarnhau y gellir dileu’r amod yn rhannol. Bydd yr amod yn cael ei ddileu yn llawn unwaith y bydd y gwaith wedi ei gwblhau’n unol â’r manylion a gymeradwywyd.

Yn ôl amod (10) y caniatâd:

‘Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu a gymeradwywyd dan y caniatâd hwn hyd oni fydd cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system rheoleiddio dŵr wyneb wedi cael ei gyflwyno sydd er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol’.

Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn sicrhau bod y safle’n cael ei ddraenio’n ddigonol.

Mae dyluniad y system draenio dŵr wyneb yn cydymffurfio gyda gofynion draenio SuDS. Cyflwynwyd cynlluniau draenio manwl gyda’r cynllun sy’n cadarnhau y dŵr wyneb yn gollwng i system dŵr wyneb breifat yn hytrach nag i’r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru wedi asesu’r cais ac wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ddileu’r amod yn rhannol. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd yr Adain Ddraenio a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau ar y cais.

Casgliad

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd mewn perthynas ag archeoleg, goleuadau a dŵr wyneb yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amodau (06), (08) a (10) o ganiatâd cynllunio 34LPA1034/CC/ECON ac y gellir eu dileu yn rhannol.

Argymhelliad

Dileu’n rhannol amodau (06), (08) (10) o gais cynllunio 34LPA1034/CC/ECON.

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.

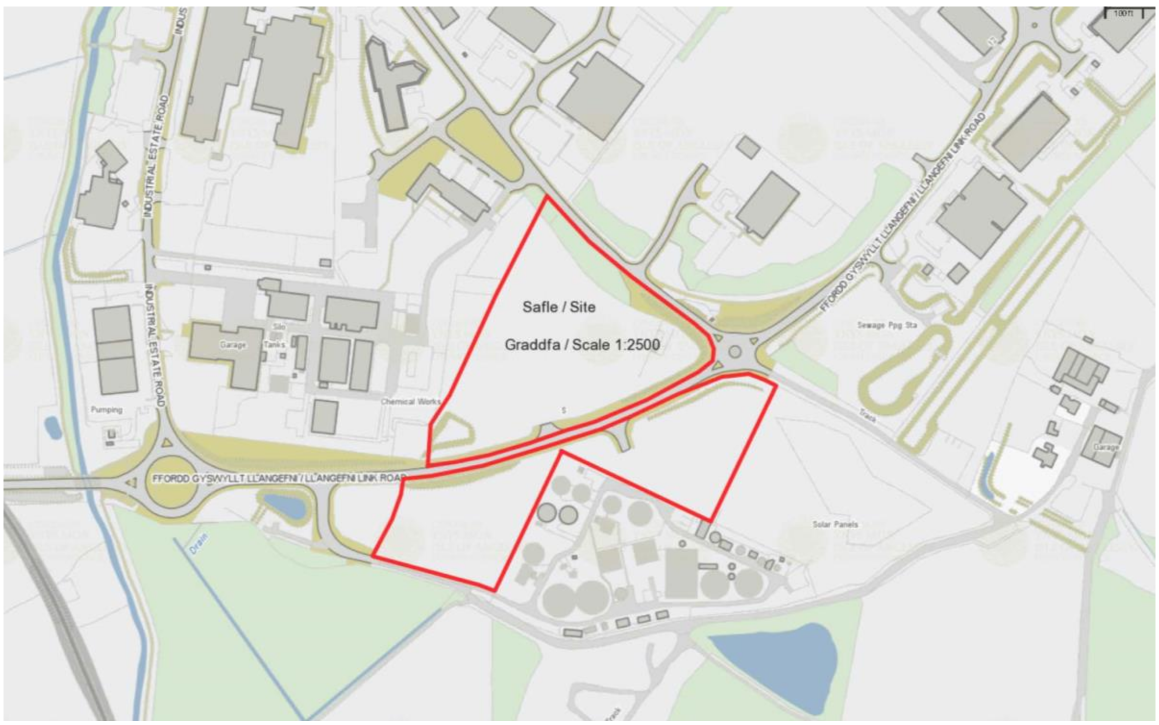
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **8.2**

Rhif y Cais: RM/2019/11

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 7 uned busness ynghyd a creu mynedfa i gerbydau a ddatblygiadau cysylltiedig ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 7 business units together with the construction of a vehicular access and associated development on land at

Lleoliad: Ystad Ddiwydiannol Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i gyflwyno ar ran yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar ffurf materion a gedwir yn ôl ar gyfer codi 7 adeilad masnachol dau lawr ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a datblygiad cysylltiedig ar dir ym Mharc Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.

Cafodd cais amlinellol cyfeirnod 34LPA1034/CC/ECON ei gymeradwyo ar 19/06/2017 ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warysau a dosbarthu (Dosbarth B8) fel estyniad i'r parc busnes presennol. Roedd yr holl faterion wedi'u cadw'n ôl gan ganiatâd

amlinellol felly ystyrir manylion o ran mynediad, ymddangosiad, tirlunio, dyluniad a graddfa i gyd fel rhan o'r cais presennol.

Bydd safle'r cais wedi'i leoli ar dri llecyn gwahanol o dir sy'n cael eu croesi gan Ffordd Gyswllt Llangefni. Bydd 5 adeilad wedi eu lleoli ar y tir i'r gogledd o'r Ffordd Gyswllt tra bydd y ddwy uned arall wedi eu lleoli i'r de. Bydd yr holl unedau'n cael eu gwasanaethu â ffyrdd mewnol a bydd modd cael mynediad iddynt o'r Ffordd Gyswllt.

Mater(ion) Allweddol

Mae egwyddor y datblygiad arfaethedig wedi'i ystyried ar y cam amlinellol. Mater allweddol y cais yw asesu a phenderfynu a yw'r manylion arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
Polisi CYF 3: Defnyddiadau Ategol ar Safleoedd Cyflogaeth
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocad Rhanbarthol neu Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Y manylion yn foddhaol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad gyda amod
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Cadw Scheduled Monuments	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy godi rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 31/12/2019. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA1034/CC/ECON – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1); defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warysau a dosbarthu (Dosbarth B8) fel estyniad i'r parc busnes presennol ar dir yn Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni – Caniatawyd 19/06/2017

DIS/2019/114 – Cais i ddileu amodau (06) (Gwaith archeolegol) (08) (Manylion goleuo) (10) (Manylion Draenio) caniatâd cynllunio 34LPA1034/CC/ECON ar dir yn Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni – Heb ei benderfynu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor ar gyfer y datblygiad eisoes wedi'i sefydlu drwy'r caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod cynllunio 34LPA1034/CC/ECON. Mae felly angen ystyried a yw'r cais o fewn paramedrau'r caniatâd amlinellol ac yn unol â pholisïau cynllunio mwy generig sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

Cafodd y caniatâd amlinellol ei gymeradwyo gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl. Mae manylion am osodiad, graddfa ac ymddangosiad yr adeiladau, y dull mynediad a'r tirlunio i gyd wedi eu cyflwyno gyda'r cais presennol.

Dyluniad:

Bydd pum adeilad wedi eu lleoli i ran gogleddol y safle tra bydd y ddau arall wedi eu lleoli i'r de o'r Ffordd Gyswllt. Bydd y ffyrdd mynediad hyn yn ffurfio mân ffyrdd mynediad mewnol a fydd yn gwasanaethu pob un o'r plotiau a meysydd parcio. Mae mynediad i gerddwyr hefyd yn cael ei gynnig ynghyd â gwaith tirlunio ar draws safle'r cais. Mae mynediad i gerddwyr hefyd yn cael ei gynnig ynghyd â gwaith thirlunio ar draws safle'r cais. Mae cyfanswm o dri phwll hefyd yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Ystyrir y dyluniad yn dderbyniol ac mae'n darparu digon o le ar gyfer tirlunio, ardaloedd parcio a ffyrdd mewnol. Ni fydd yr adeilad arfaethedig yn ymddangos yn rhy fawr o fewn safle'r cais.

Graddfa:

Mae'r holl adeiladau arfaethedig yn cydymffurfio â'r dimensiynau uchaf ac isaf fel y nodir yn y caniatâd amlinellol. Bydd gan yr holl adeiladau arfaethedig uchder o 8.9 metr sy'n caniatáu ar gyfer adeiladu

adeilad dau lawr. Mae lled a hyd pob adeilad yn amrywio er mwyn darparu isafswm o 875 metr sgwâr ac uchafswm o 1750 metr sgwâr.

Ystyrir graddfa'r unedau arfaethedig yn dderbyniol a byddant yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos.

Edrychiad:

Bydd yr holl unedau arfaethedig yn adlewyrchu prif ddyluniad ei gilydd. Bydd yr unedau arfaethedig wedi eu cladio â phanelau cyfansawdd wedi eu gorffen mewn lliw arian ac wedi eu gosod yn fertigol mewn ymdrech i leihau edrychiad maint yr adeilad a'i raddfa. Mae llawer iawn o wydr yn cael ei gynnig ar y drychiadau a fydd yn darparu edrychiad cyfoes. Y deunyddiau allanol yw tarmac a fydd wedi'i leoli ar y ffyrdd a'r maes parcio. Bydd y storfeydd biniau wedi eu gwneud allan o goed.

Mae'r dyluniad ynghyd â'r deunyddiau ar gyfer yr unedau arfaethedig yn cael eu hystyried yn rhai o ansawdd uchel ac ni fyddant yn tynnu i ffwrdd o gymeriad yr ardal.

Dull Mynediad:

Bydd y fynedfa i'r safle o Ffordd Gyswllt Bryn Cefni. Bydd y pum uned sydd wedi'u lleoli i'r gogledd yn rhai y ceir mynediad iddynt o un fynedfa tra bydd y ddau blot sydd wedi eu lleoli i'r de yn cael eu gwasanaethu gan eu mynedfa unigol eu hunain o'r Ffordd Gyswllt. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau fod y datblygiad arfaethedig yn foddhaol.

Tirlunio:

Mae gwaith tirlunio yn cael ei argymell ar draws holl safle'r cais. Mae'r tirlun aeddfed presennol ar draws y rhan gogleddol a dwyreiniol yn cael ei gadw fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Mae rhan ddeheuol y safle hefyd wedi'i datblygu drwy gau'r bylchau yn y llwyni presennol.

Mae'r dyluniad arfaethedig ar gyfer tirlunio yn gymysgedd o laswellt ar gyfer gorchuddio'r rhan fwyaf o'r safle gydag ardaloedd o gymysgedd dôl ger ardaloedd gwlypdiroedd, wedi eu dylunio o weithio fel gerddi dŵr glaw a chymysgedd o laswellt dôl yng nghongl amlycaf y safle ger plot 5.

Mae'r swyddog tirlunio wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r cais yn amodol ar amod sy'n sicrhau bod y cynllun tirlunio yn cael ei gyflawni ac yn cael ei gynnal ar gyfer oes y datblygiad.

Casgliad

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol ac na fyddant yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

Argymhelliad

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

- **Cynllun Lleoliad 3969-LEA-XX-DR-5001-GA**
- **Trefniant Cyffredinol – 19274/100 Rev D**
- **Aliniadau Priffyrdd Fertigol – 19274/101 Rev B**
- **Adrannau Safle – 19274/102 – Rev C**
- **Cynllun Dŵr Budr a Dŵr Wyneb arfaethedig 0 19274/501 Rev D**
- **Adran 38 Cynllun Mabwysiadu Priffordd – 19274/S38 Rev B**
- **Cynllun Safle – 39696-LEA-XDX-DR-1001-GA**
- **Cynllun Tirlunio ac Ecoleg Meddal – Tachwedd 2019**
- **Cynllun a Manylion Wynebu – 19274/103 Rev B**

- **Trosolwg o’r Cynllun Hydraidd ac Anhydraidd Presennol – 19274/110 Rev C**
- **Manylion Draenio Taflen 1 – 19274/502**
- **Manylion Draenio Taflen 2 – 19274/503**
- **Manylion Draenio Taflen 3 – 19274/504**
- **Plot 1 Drychiadau – 39696-LEA-01-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 1 Cynllun To – 39696-lea-01-xx-dr-102 Rev P02**
- **Plot 1 Cynllun GA – 39696-LEA-01-XX-DR-103 Rev P02**
- **Plot 2 Drychiadau – 39696-LEA-02-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 2 Cynllun To– 39696-LEA-02-XX-DR-102 Rev P02**
- **Plot 2 Cynllun GA – 39696-LEA-XX-DR-103 Rev P02**
- **Plot 3 Drychiadau – 39696-LEA-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 3 Cynllun To – 39696-LEA-03-XX-DR-102 Rev P02**
- **Plot 3 Cynllun GA – 39696-LEAL03-XX-DR-103 Rev 02**
- **Plot 4 Drychiadau 39696-LEA-04-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 4 Cynllun To – 39696-LEA-04-XX-DR-102 Rev P02**
- **Plot 4 Cynllun GA – 39696-LEA-04-XX-DR-103 Rev P02**
- **Plot 5 Drychiadau – 39696-LEA-05-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 5 Cynllun To – 39696-LEA-5-XX-DR-102 Rev P02**
- **Plot 5 Cynllun GA – 39696 –LEA-05-XX-DR-103 Rev P02**
- **Plot 6 Drychiadau – 39696-LEA-06-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 6 Cynllun To – 39696-LEA-06-XX-DR-102 Rev P02**
- **Plot 6 Cynllun GA – 39696-LEA-06-XX-DR-103 Rev P02**
- **Plot 7 Drychiadau – 39696-LEA-07-XX-DR-101 Rev P02**
- **Plot 7 Cynllun To – 39696-LEA-07-XX-DR-102 Rev P02**
- **Plot GA Plan – 39696-LEA-07-XX-DR-103 Rev –P02**
- **Manylion Wal yr Ardal Eistedd**
- **Cynlluniau a Drychiadau Cyffredinol – 39696-LEA-XX-DR-1002- Storfa Finiau GA**
- **Adran 388 Cynllun Mabwysiadu Priffyrdd 19274/S38 Rev A**

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

(02) Bydd yr holl bethau sydd angen eu plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwyir (Cynllun Tirlunio Meddal a Chynllun Ecoleg Tachwedd 2019) yn cael eu gwneud yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn y defnydd o’r safle neu ar ôl i’r datblygiad gael ei gwblhau, pa bynnag un sydd gyntaf; ac unrhyw goed neu blanhigion a fydd, o fewn cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau’r datblygiad, yn marw yn cael eu tynnu neu eu difrodi’n ddifrifol neu’n dioddef haint yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf â rhai eraill sydd o faint a rhywogaeth tebyg. Bydd y gwaith plannu yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn i’r cais integreiddio i’r ardal o’i gwmpas yn unol â gofynion 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.

This page is intentionally left blank

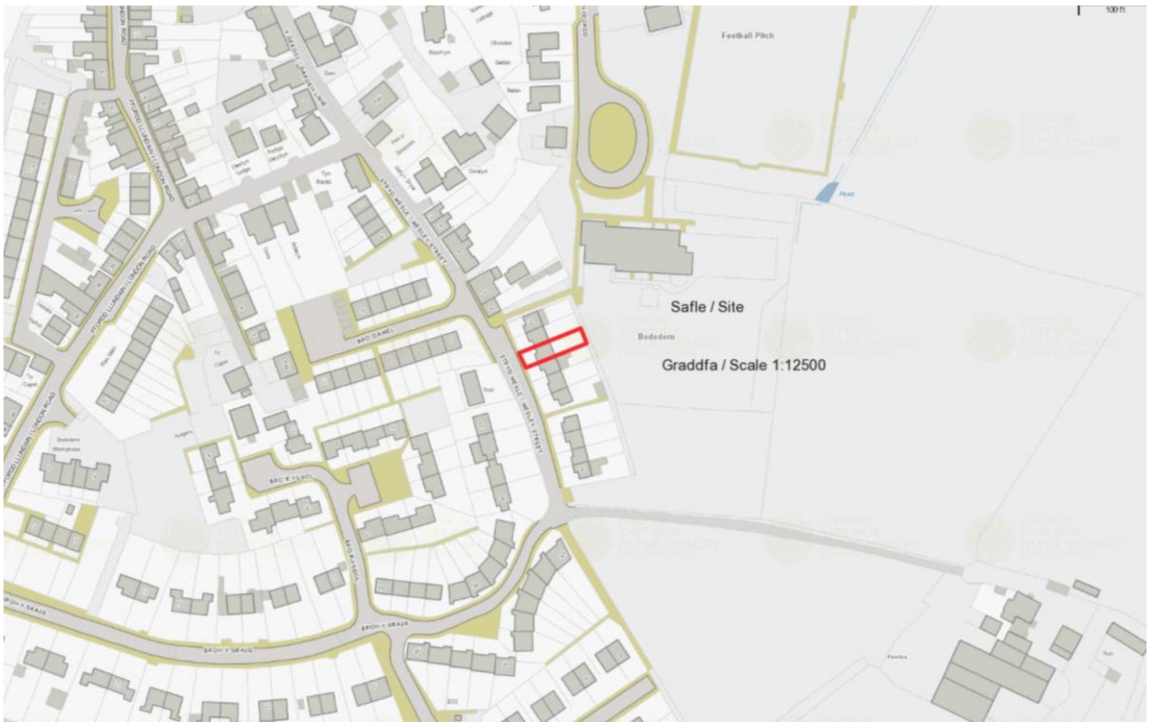
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2019/287

Ymgeisydd: Mr & Mrs Iwan & Catherine Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

Lleoliad: 12 Wesley Street, Bodedern



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i aelod etholedig o Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais am estyniad unllawr ar gefn yr eiddo canol teras a leolir o fewn yr anheddiad. Mae estyniadau unllawr eraill tebyg yn y teras yn barod.

Mae'r estyniad yn mesur tua 5.4 metr o hyd a 6.5 metr o led a byddai'n cael ei rendro i gyd-fynd â'r annedd bresennol. Mae to fflat rwber EPDM yn cynnwys ffenestr to sefydlog math llusern yn cael ei gynnig. Cynigir drws sengl sy'n plygu'n ddau ar y drychiad yn wynebu'r cefn. Byddai'r estyniad yn cael ei adeiladu ar hyd y ffin gyda'r eiddo drws nesaf ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno hysbysiad yn ôl yr angen dan y ddeddf gynllunio i hysbysu perchennog yr eiddo hwn.

Mater(ion) Allweddol

A yw’n dderbyniol o ran ei raddfa a’i ddyluniad ac unrhyw effaith ar fwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos.

Polisïau

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)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbysebwyd y cais cynllunio drwy osod rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau at eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 06.01.20. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 3 yn nodi bod disgwyl i estyniadau ac addasiadau i adeiladau presennol arddangos dyluniad o safon uchel a rhoi ystyriaeth i’w cyd-destun a’r meini prawf perthnasol.

Mae’r eiddo y gwneir y cais cynllunio ar ei gyfer wedi’i leoli o fewn yr anheddiad lle ceir cymysgedd o eiddo o wahanol oed ac arddull. Cynigir adeiladu estyniad ar gefn yr eiddo a bydd i’w weld o’r llwybr troed sy’n rhoi mynediad i gefn yr eiddo yn y teras hwn.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa’r estyniad yn briodol yn y cyd-destun hwn ac mae’n cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 yn yr ystyr ei fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad yr eiddo ac yn parchu ei gyd-destun.

Mae polisi PCYFF 2 yn nodi na ddylai’r estyniad gael effaith andwyol annerbyniol ar breswylwyr eiddo cyfagos. O ystyried bod yr estyniad yn gymedrol o ran ei raddfa a’i fod yn unllawr o ran ei uchder, nid ystyrir y bydd yn cael unrhyw effaith megis cysgodi neu ar yr olygfa o ffenestri eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw ffenestri yn cael eu cynnig a fyddai’n edrych dros eiddo presennol o boptu’r estyniad.

Casgliad

Ystyrir bod graddfa a dyluniad y cynnig yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn ac nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Rhoddwyd ystyriaeth i ofynion Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei chyfraniad at amcan llesiant Gweinidogion Llywodraeth Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlynus a gwydn.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn ymatebion i'r ymgynghoriad a diwedd y cyfnod ymgynghori, bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio a argymhellir.

(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.

- **Lleoliadau a Chynlluniau Bloc IJ-02-19-P**
- **Cynlluniau ac Drychiadau Presennol a Chynigedig Estyniad IJ-01-19-P**

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

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/300

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasaneth Tai / Head of Housing

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a creu man parcio newydd yn / Full application for alterations and extensions together with creation of new parking area at

Lleoliad: 15/16 Coedwig Terrace, Penmon

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan Adran Dai y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer dymchwel yr estyniad un llawr sydd y tu ôl i 15/16 Coedwig Terrace ynghyd â chodi estyniad deulawr yn ei le tu ôl i'r ddau eiddo. O dan y cynllun, bydd llecyn parcio i wasanaethu'r ddau eiddo yn cael ei greu ar ddiwedd y teras a fydd yn cynnwys ardal storio biniau a thirlunio meddal. Bydd yr ardal barcio wedi'i hamgáu gan ffens o bileri bren.

Mae'r safle hwn wedi'i leoli ym mhentref clwstwr gwledig Penmon, sy'n ffurfio rhan o Coedwig Terrace gyda'r ddau eiddo yn ymylu ar ei gilydd a 16 Coedwig Terrace yw'r tŷ diwethaf mewn yn y teras. Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordirol Ynys Môn. Mae'r anheddau yn rhai deulawr

sydd ar hyn o bryd yn cynnwys estyniadau to fflat un llawr i'r cefn a gerddi bychan. Mae priffordd o flaen yr eiddo ac yn y cefn, ceir coetir hynafol sydd wedi'i hadfer.

Mater(ion) Allweddol

Mae materion allweddol y cais fel a ganlyn:
- Dyluniad
- Effaith ar amwynderau preswyl
- Ecoleg
- Diogelwch y Briffordd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts: Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim ymateb

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 27/12/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad

Mae'r annedd bresennol wedi dyddio o ran ei dyluniad ac mae mewn cyflwr afeiliedig. O dan y cynllun, bydd holl elfennau'r gorffenwaith allanol yn cael eu newid am rhai tebyg, modern. Bydd y rendrad presennol yn cael ei newid am rendrad *weber dashed* a fydd yn gwella edrychiad yr annedd yn sylweddol ac yn gwella ei gymeriad fel sy'n ofynnol dan bolisi AMG 1. Bydd newid y rendrad ynghyd ag uwchraddio'r ffenestri, y drysau a'r estyll tywydd am rhai UPVC yn moderneiddio'r anheddau a fydd yn golygu eu bod yn integreiddio'n well i'r stryd gan fod y rhan fwyaf o'r anheddau eraill wedi eu huwchraddio gyda deunyddiau modern eisoes.
Bydd y ddau estyniad yn sylweddol is o ran uchder na chrib yr anheddau presennol ac ni fyddant o'r herwydd yn rhy amlwg. Bydd y ffenestri newydd o ran eu dyluniad a maint eu hagoriadau yn parchu cymeriad yr annedd bresennol.

Effaith ar amwynderau preswyl

Does dim eiddo tu ôl i'r safle felly ni fydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo preswyl arall yn uniongyrchol. Fodd bynnag, oherwydd y trefniant teras, mae posibilrwydd y gallai unrhyw estyniad ymddangos yn ormesol i gymdogion cyfagos. Mae'r cynllun wedi'i ddylunio i gymryd ystyriaeth y rheol 45 gradd sydd wedi'i nodi yn nogfen Canllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar ddylunio. Bydd hyn yn sicrhau na fydd unrhyw ran o'r estyniad yn bwrw cysgod na'n rhy ormesol i'r eiddo cyfagos. Mae'r rhan o'r estyniad sydd ar y llawr cyntaf yn wedi cael ei 15 Coedwig Terrace yn risiog er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r llinell 45 gradd o fenestri llawr cyntaf 14 Coedwig Terrace. Mae 16 Coedwig Terrace hefyd wedi'i chyfyngu o ran hyd fel nad yw'n torri'r llinell 45 gradd o'r ffenestr newydd yn 15 Coedwig Terrace.

Ecoleg

Mae'r ardal barcio newydd yn dir prysg sydd wedi gordyfu ar hyn o bryd ac sydd, fe ystyrir, o werth isel yn ecolegol. Er mwyn gwneud yn iawn am golli'r cynefin hwn, bydd bocsys adar yn cael eu gosod ar y talcen deheuol a bydd gwaith tirlunio meddal yn cael ei wneud er mwyn sicrhau bod y cynllun yn gyffredinol yn gwella bioamrywiaeth.

Diogelwch y Briffordd

Dim ymateb gan yr adran briffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Casgliad

Bydd y cynllun yn cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol Cynllun Datblygu ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a Chanllawiau Dylunio Atodol yr Awdurdod tra'n gwella Bioamrywiaeth lleol ac edrychiad y stryd. O ganlyniad i'r uchod, ystyrir y gellir cyfiawnhau caniatáu'r cynllun.

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 / A-03-01**
- **Cynllun Safle Bloc / A-03-02 REV 01**
- **Manylion Ffens / A-03-04**
- **Cynlluniau ac Edrychiadau Bwriedig / A-03-03 REV 02**

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, AMG 1.

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.

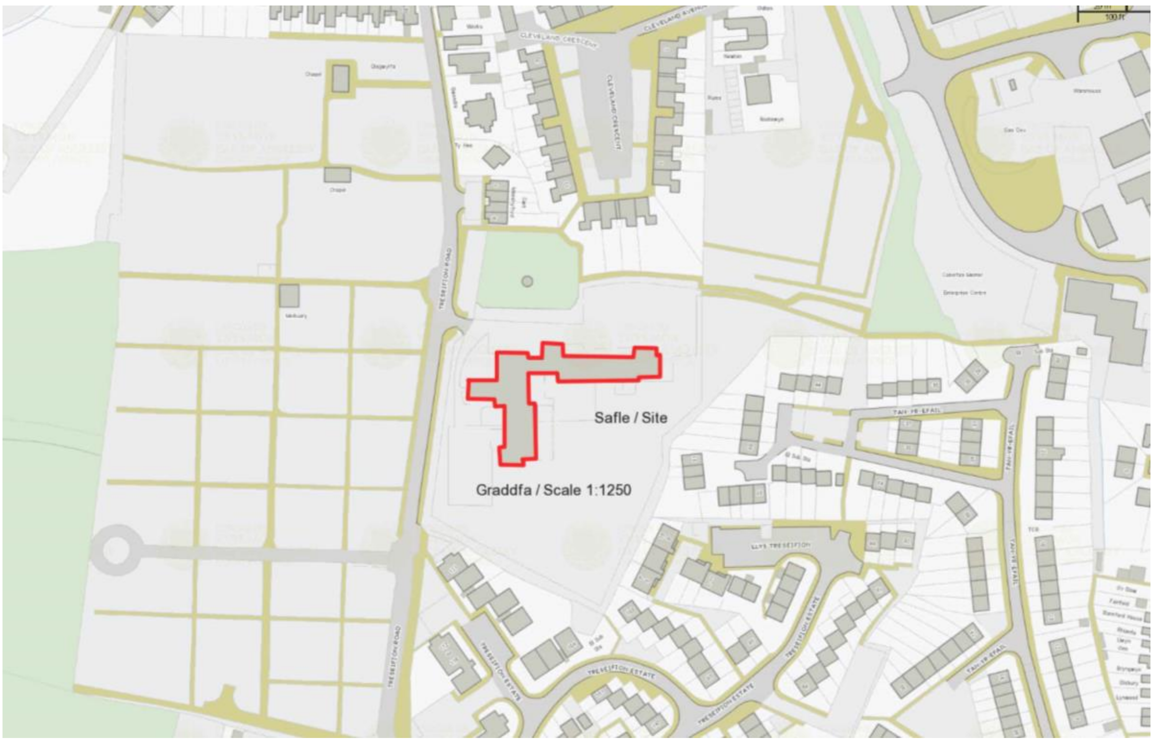
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **12.2**

Rhif y Cais: DEM/2019/17

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cymeradwaeth blaenorol am dymchwel arfaethedig i / Prior Approval for proposed demolition at

Lleoliad: Ysgol Parch Thomas Ellis, Maes Hyfryd Road, Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor
Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i ddymchwel hen ysgol Parch Thomas Ellis. Mae'r ffurflen gais yn egluro y bydd strwythur yr adeilad yn cael ei ddymchwel gan ddefnyddio peiriannau ac offer. Bydd rhywfaint o'r rwbel yn cael ei gludo o'r safle a bydd rhywfaint ohono'n cael ei falu a'i adael ar y safle i ddibenion lefelu. Mae asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae yna eiddo preswyl gerllaw i'r gogledd, y dwyrain a'r de.

Mater(ion) Allweddol

Cyflwynir y cais gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo iddo.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 Prawf Datblygu

PCYFF3 Dylunio a Llunio Lle

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno.
Dwr Cymru Welsh Water	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir gofynion mewn perthynas â sŵn, cyfyngu oriau gweithrediadau, ansawdd llwch ac aer, Iechyd a Diogelwch.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol wrth ddymchwel yr adeilad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad bod y cae chwarae yn cael ei gadw at ddefnydd y gymuned. Awgrymwyd hefyd yr ystyrir y bydd y safle hwn yn cael ei ddefnyddio yn y dyfodol ar gyfer canolfan feddygol newydd gan y byddai mewn lleoliad canolog yn y dref.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim gwrthwynebiadau.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'n debyg bod yr ysgol yn dyddio o'r 1960au / 70au ac nid yw'n ymddangos bod ganddi unrhyw ddiddordeb pensaernïol / hanesyddol y byddai angen ei chadw.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

O dan Ran 31 (Dymchwel Adeiladau) o Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Tref a Gwlad (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes Cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 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 (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 caniatâd ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod hwnnw o 28 diwrnod y bydd angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" sy'n manylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeiladau, gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl fel oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad gan y Gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", sy'n rhoi manylion mesurau rheoli i leihau effeithiau trafnidiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd ymlaen llaw. Disgwylir y CRhAGD a'r CRhTGD a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac asesir eu derbynioldeb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol pan ddônt i law. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu datganiad dull a chamau lliniaru ar gyfer y gwaith dymchwel ar sail ragofalus rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel y manylir yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adain Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â'r gwaith dymchwel a deellir y bydd y broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd atodi gwybodaeth am hynny gyda'r penderfyniad ar y mater hwn a materion eraill a restrir.

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

Casgliad

Ar yr amod y derbynnir CRhAGTD a CRhGTD derbyniol ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig a'r gwaith i adfer y safle wedi hynny yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn golygu bod raid ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Argymhelliad

Bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995.

(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.

Arolygon Ystlumau Dymchwel (10.09.2019) Cambrian Ecology Ltd.

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **12.3**

Rhif y Cais: DEM/2019/18

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cymeradwaeth blaenorol am dymchwel arfaethedig i / Prior Approval for proposed demolition at

Lleoliad: Llyfrgell Caergybi / Holyhead Library, Newry Street, Caergybi/Holyhead

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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo iddo.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i ddymchwel yr hen Lyfrgell sydd bellach wedi cau. Mae'r ffurflen gais yn egluro y bydd strwythur yr adeilad yn cael ei ddymchwel gan ddefnyddio peiriannau ac offer. Bydd rhywfaint o'r rwbel yn cael ei gludo o'r safle a bydd rhywfaint ohono'n cael ei falu a'i adael ar y safle i ddibenion lefelu. Mae asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli'n ganolog yng Nghaergybi ac mae defnyddiau preswyl, masnachol a threfol yn y cyffiniau. Mae safle'r cais yn agos at yr ardal gadwraeth i'r de a'r dwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer y bwriedir ei wneud ar y safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd

Meini Prawf Datblygu PCYFF2
Dylunio a Llunio Lle PCYFF3
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 20 Cadw Asedau Treftadaeth a lle bo hynny'n briodol
AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur
Cyngor Technegol Nodyn 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwdau.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Holir am gynigion ar gyfer y cais yn y dyfodol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	1. Nid yw'r adeilad wedi'i restru nac yn cael ei ystyried o ddiddordeb hanesyddol, neu bensaernïol sylweddol, sy'n golygu ei fod yn werth ei gadw. 2. Mae'r safle wedi'i leoli ger ffin Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi. Fodd bynnag, er na fyddai'r dymchwel arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar olygfeydd o'r ardal ddynodedig, ni chyflwynwyd unrhyw fanylion ailddatblygu o'r safle. 3. Mae'r coed aeddfed sydd wedi'u lleoli ym maes parcio'r Llyfrgell gyfagos wedi'u lleoli yn Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi ac fe'u nodwyd, yn CCA Gwerthuso Cymeriad Canolog Caergybi (2005), fel rhai sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ddynodedig. . O ganlyniad, dylid cymryd mesurau i sicrhau nad yw'r coed yn cael eu difrodi yn ystod eu dymchwel.
Dwr Cymru Welsh Water	Disgwylir arsylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Disgwylir sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir gofynion mewn perthynas â sŵn, cyfyngu oriau gweithrediadau, ansawdd llwch ac aer, Iechyd a Diogelwch.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni fydd y gwaith dymchwel yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Dymchwel wedi'i gyflwyno.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau.
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim sylwadau.

O dan ran 31 (Dymchwel Adeiladau) o Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1026 – Lleoliad gwaith celf. Cymeradwywyd yn amodol ar 04.12.2008.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 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 (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 caniatâd ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod hwnnw o 28 diwrnod y bydd angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" sy'n manylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeiladau, gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl fel oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad gan y Gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", sy'n rhoi manylion mesurau rheoli i leihau effeithiau trafnidiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd ymlaen llaw. Disgwylir y CRhAGD a'r CRhTGD a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac asesir eu derbynioldeb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol pan ddônt i law. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu datganiad dull a chamau lliniaru ar gyfer y gwaith dymchwel ar sail ragofalus rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel y manylir yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adain Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â'r gwaith dymchwel a deellir y bydd y broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd atodi gwybodaeth am hynny gyda'r penderfyniad ar y mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae safle'r cais yn agos at ardal gadwraeth Caergybi ac mae gofynion polisi a statudol i gydymffurfio â nhw er mwyn gwarchod neu wella amgylchedd y dynodiad hwn. Mae'r cynigion ar gyfer adfer y safle yn dilyn dymchwel yr adeilad yn cael eu trafod ar hyn o bryd gydag Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor. Yn ogystal, mae coed ar y maes parcio ger y Llyfrgell. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn parheir i ystyried goblygiadau'r gwaith dymchwel ar y coed hyn sydd o fewn yr ardal gadwraeth.

Casgliad

Ar yr amod y cyflwynir CRhAGD a CRhTGDl derbyniol, ynghyd â chynigion derbyniol ar gyfer y gwaith adfer ac y rhoddir ystyriaeth dderbyniol i oblygiadau'r gwaith dymchwel ar y coed gerllaw, ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn golygu bod raid gweithredu'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Argymhelliad

Bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995.

(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.

Arolygon Ystlumau Dymchwel Llyfrgell Ysgol y Parc a Chaergybi (29.09.2019) Cambrian Ecology Ltd.

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **12.4**

Rhif y Cais: DEM/2019/19

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cymeradwaeth blaenorol am dymchwel arfaethedig i / Prior Approval for proposed demolition at

Lleoliad: Ygol Gynradd y Parc School, Maes Yr Haf, Caergybi / Holyhead

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

Argymhelliad: Angen Caniatad / Permission Required

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer dymchwel hen Ysgol Gynradd Y Parc sydd bellach wedi cau. Mae'r ffurflen gais yn egluro y bydd strwythur yr adeilad yn cael ei ddatgymalu gan ddefnyddio offer a pheiriannau trwm. Bydd y domen rwbel a fydd yn cael ei chreu yn cael ei chlirio o'r safle a bydd ychydig o'r rwbel yn cael ei falu'n fân ac yn cael ei ddefnyddio ar y safle at ddibenion lefelu. Mae asesiad ecolegol yn cyd-fynd â'r cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli yn ganol Caergybi ac mae defnyddiau preswyl, masnachol a threfol yn y cyffiniau. Mae safle'r cais wedi'i leoli ger yr ardal gadwraeth i'r de a'r dwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r dull o ddymchwel ac unrhyw adferiad arfaethedig ar y safle

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd

Meini Prawf Datblygu PCYFF2
Dylunio a Llunio Lle PCYFF3
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 20 Cadw Asedau Treftadaeth a lle bo hynny'n briodol
AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur
Cyngor Technegol Nodyn 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Glyn Haynes	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	1. Nid yw'r adeilad wedi'i restru nac yn cael ei ystyried o ddiddordeb hanesyddol, neu bensaernïol sylweddol, sy'n golygu ei fod yn werth ei gadw. 2. Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at ffin Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi. Fodd bynnag, er na fyddai'r dymchwel arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar olygfeydd o'r ardal ddynodedig, ni chyflwynwyd unrhyw fanylion ailddatblygu o'r safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar i'r cyngor sgrinio'r cais am bresenoldeb rhywogaethau gwarchodedig. Argymhellir cyngor safonol mewn perthynas â rheolaeth amgylcheddol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim arsylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir gofynion mewn perthynas â sŵn, cyfyngu oriau gweithrediadau, ansawdd llwch ac aer, Iechyd a Diogelwch.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Shaun James Redmond	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Holir cynigion ar gyfer y cais yn y dyfodol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol wrth ddymchwel yr adeilad.

O dan adran 31 (Dymchwel Adeiladau) o Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae gofyniad ar yr ymgeisydd i arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais o dan "Orchymyn" Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer dymchwel yr adeiladau (y'i gelwir yn ddatblygiad a ganiateir) yn amodol ar y datblygwr yn ymgeisio yn y lle cyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cadarnhau a oes angen caniatâd ymlaen llaw o ran y dull o ddymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â dymchwel y strwythur sy'n destun yr adroddiad ac mae wedi'i gadarnhau, o fewn y cyfnod 28 diwrnod, y bydd angen caniatâd ymlaen llaw yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau canlynol:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith dymchwel "DEMP" sy'n nodi mesurau rheoli er mwyn lleihau'r effeithiau yn dilyn dymchwel yr adeiladau gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas ag amwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad Iechyd Amgylcheddol.
2. Cynllun Rheoli Traffig yn ystod GwaithDymchwel "DTEMP", sy'n nodi manylion mesurau rheoli er mwyn lleihau effeithiau trafnidiaeth wrth ddymchwel y datblygiad.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried pa mor dderbyniol yw'r manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd ymlaen llaw. Roeddem yn dal i ddisgwyl y DEMP a'r DTEMP a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn a bydd eu derbynioldeb yn cael ei asesu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar ôl eu derbyn. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi ei gymeradwyo fel rhan o'r cais sy'n darparu datganiad dull a lliniaru ar gyfer y gwaith o ddymchwel yr adeilad ar sail ragofalus rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio leol fel y nodir yn y sylwadau gan Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd hefyd angen caniatâd ar wahân gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor o ran y gwaith o ddymchwel yr adeiladau a chafwyd ar ddeall y bydd y rhan hon o'r broses yn cynnwys ystyriaeth mewn perthynas ag unrhyw asbestos sy'n bresennol ac mae wedi'i argymell bod cyngor mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir yn cael ei atodi i'r penderfyniad.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ger ardal warchodaeth Caergybi ac yn ôl gofynion polisi a gofynion statudol,rhaid sicrhau cadwraeth yr ardal hon neu ei gwella. Mae'r cynigion adfer ar gyfer y safle yn dilyn dymchwel yr adeilad yn cael eu trafod ar hyn o bryd gydag Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor. Mae Adain Eiddo'r Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod cynigion ail-ddatblygu ar gyfer safle'r cais wrthi'n cael eu rhoi at ei gilydd ond nad ydynt yn hysbys ar hyn o bryd.

Casgliad

Yn amodol ar dderbyn DEMP a DTEMP derbyniol a bod y cynigion adfer a'r dull arfaethedig o ddymchwel yn cael eu hystyried yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod sy'n golygu bod angen i'r datblygiad gael ei gyflawni o fewn 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Argymhelliad

Bod caniatâd ymlaen llawn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei roi gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o Atodlen 2, Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

(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.

Arolygon Ystlumau Dymchwel Llyfrgell Ysgol y Parc a Chaergybi (29.09.2019) Cambrian Ecology Ltd.

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

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

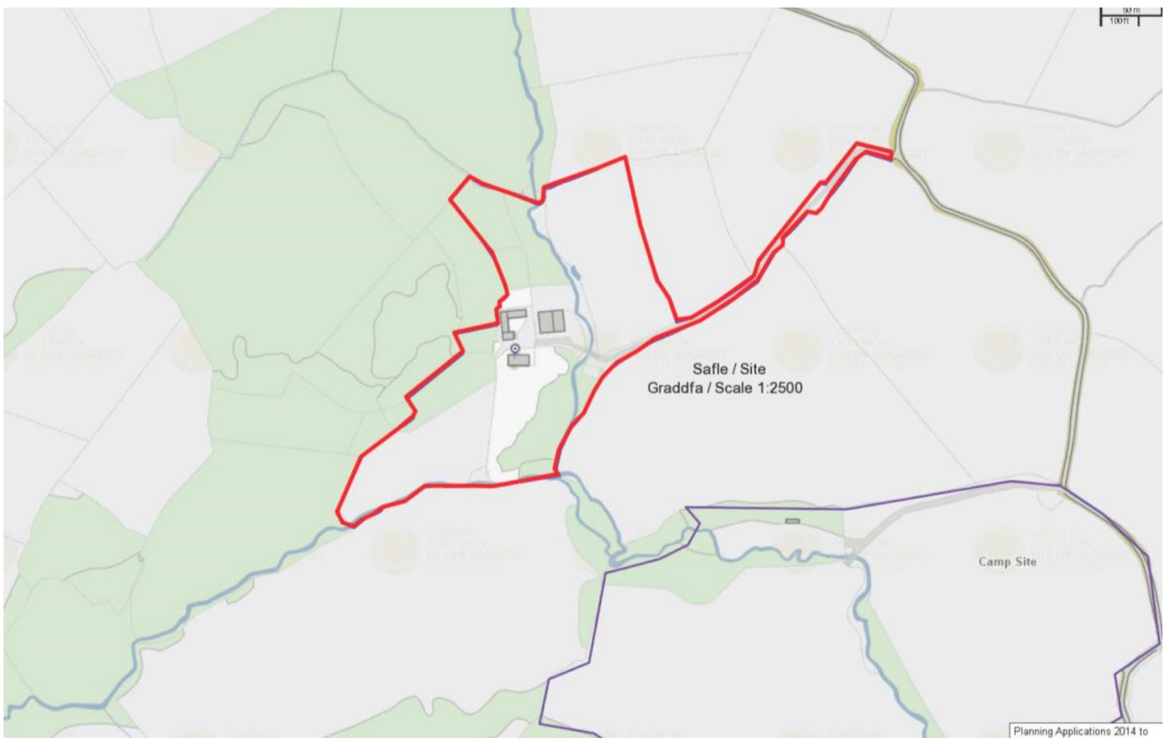
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **12.5**

Rhif y Cais: 22C197E/VAR

Ymgeisydd: Mr Oliver Dennis

Bwriad: Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) er mwyn ymestyn yr amser a ganiateir ar gyfer cychwyn y gwaith ynghyd â chyflwyno manylion i ollwng amodau 05 (deunyddiau y bwriedir eu defnyddio) 07 (cynllun tirlunio) 09 (lefelau'r slab) 10 (archeoleg) 12 (cynllun draenio) 14 (y modd y bwriedir trin y ffiniau) 15 (arwynebeddau caled) a 17 (goleuadau allanol) o gais cynllunio cyfeirnod 22C197B (Codi 21 o gabanau pren ar gyfer eu defnyddio i bwrpas gwyliau) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) so as to extend the time limit to commence work together with the submission of details to discharge conditions 05 (proposed materials) 07 (landscaping scheme) 09 (slab levels) 10 (archaeology) 12 (drainage scheme) 14 (boundary treatment) 15 (hard surfaces) and 17 (external lighting) of planning permission reference 22C197B (Erection of 21 log cabins for holiday use) at

Lleoliad: Tan y Coed, Biwmares/Beaumaris



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Lewis Davies wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 22C197B. Caniatawyd y cais gwreiddiol ar gyfer codi 21 o gabanau pren at ddefnydd gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd.

Mae amod (01) yn sicrhau bod y datblygiad a gymeradwywyd yn cychwyn cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn. Cymeradwywyd Caniatâd Cynllunio 22C197B ar 04/01/2013. Mae'r cais cyfredol yn un i ymestyn yr amser a ganiateir ar gyfer cychwyn y gwaith.

Cyflwynir manylion hefyd fel rhan o'r cais i ddileu gofynion amodau 05, 07, 09, 10, 12, 14, 15 a 17 o ganiatâd cynllunio 22C197B.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad rhwng anheddiadau Biwmares, Llanddona a Llangoed. Mae'r eiddo'n cwmpasu ardal oddeutu 55 erw ac mae tystysgrif defnydd cyfreithlon (TDC) ar gyfer 14 o garafanau statig ar ardal sydd oddeutu 0.11 hectar.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal a diogelwch ar y briffordd. Cymerir i ystyriaeth hefyd y caniatâd defnydd cyfreithlon sy'n bodoli ar y safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymhell Caniatau gyda Amodau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Coal Authority	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Pryderon ynghylch diogelwch ar y briffordd a'r effaith ar y dirwedd
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymell caniatáu gydag amodau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Yn fodlon gyda'r wybodaeth mewn perthynas â goleuadau.
Footpaths Officer	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynghylch polisïau wedi eu cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Pryderon ynghylch diogelwch ar y briffordd
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad ar ôl asesu'r Asesiad a gyflwynwyd o'r Effaith ar Dirwedd a'r Effaith Weledol

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Fe roddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Cynhaliwyd yr ymarfer cyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar wahân wedi i'r cais gael ei ddiwygio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 11/12/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 11 o lythyrau gyda sylwadau a cheir crynodeb ohonynt isod:

- Mae safle'r cais yn fawr, yn anaddas ac yn anghydnaws â'r ardal.
- Pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig, diogelwch ar y briffordd, mannau pasio a'r Cynllun Teithio a gymeradwywyd eisoes
- Pryderon am yr effeithiau ar y dirwedd
- Pryderon am y llwybr cyhoeddus
- Pryderon am yr effaith ar fywyd gwyllt

Dyma sylwadau'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar y pwyntiau a godwyd:

- Caiff rhinweddau'r cais eu hystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Roedd amodau ynghlwm wrth y caniatâd gwreiddiol yn gofyn am gyflwyno Cynllun Teithio ynghyd â manylion am y mannau pasio. Cafodd yr amodau hynny eu diwallu wrth fodd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.
- Mae safle'r cais wedi ei leoli yn Ardal Tirwedd Arbennig Coetir Biwares a Chwm Llangoed. Mae asesiad o effaith y cynnig ar y dirwedd ddynodedig wedi'i gynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Ymgynghorwyd â'r Swyddog Llwybrau fel rhan o'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
- Mae'r adroddiadau ecolegol diweddaraf wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais. Ymgynghorwyd gydag Ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Swyddog Cyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

A/1858 Addasu estyniad i adeilad fferm – Caniatawyd gydag amodau 07/02/1973.

A/1858a Newid Defnydd Adeilad Allanol - Caniatawyd gydag amodau 07/11/1973.

A/1858b Newid Defnydd Adeilad Allanol - Caniatawyd gydag amodau 05/12/1973

EU.9. Tystysgrif Defnydd Sefydlog – Defnyddio tir sydd wedi ei amlinellu mewn coch fel maes carafanau 09/07/1974

A/1858c Cynlluniau manwl ar gyfer addasu adeiladau allanol yn annedd – Caniatatwyd gydag amodau 04.09.1974.

A/1858d Addasu adeiladau allanol yn ddwy annedd - Caniatatwyd gydag amodau 29/12/1975

A/1858e Codi annedd – Tynnwyd y cais yn ôl ar 01/02/1978

A/1858f Altro ac ehangu adeilad allanol i ddarparu llety gwyliau – Caniatawyd gydag amodau - 05/04/1978

12C105 Gwaith Altro ac Ehangu – Caniatawyd gydag Amodau 16/08/1988

12C105A Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Cyfredol – Wedi ei chaniatáu ar gyfer lleoli 14 o garafanau parhaol i'w defnyddio fel llety gwyliau 08/08/2008.

22C197 Codi 21 o gabanau pren i'w defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio, ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion - Gwrthodwyd 03/06/2010, Gwrthodwyd Apêl ar 10/06/2011.

22C197A/SCR Barn sgrinio – dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd (EIA) 25/08/2009

22C197B – Codi 21 o gabanau pren i'w defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio, ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd - Caniatawyd –04/01/2014

22C197C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi 21 o gabanau pren i'w defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio, ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd – Dim angen EIA

22C197D/DIS – Cais i ddileu amodau (11) a (16) o ganiatâd cynllunio 22C197B – Amodau wedi eu dileu

SCR/2019/64 – Barn sgrinio ar gyfer amrywio amod (01) er mwyn ymestyn yr amser a ganiatawyd i gychwyn ar y gwaith ynghyd â chyflwyno manylion i ddileu amodau 05 (deunyddiau y bwriedir eu defnyddio) 07 (cynllun tirlunio) 09 (lefelau'r slabiau) 10 (archeoleg) 12 (cynllun draenio) 14 (trin ffiniau) 15 (arwynebeddau caled) a 17 (goleuadau allanol) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 22C197B (Codi 21 o gabanau pren ar gyfer eu defnyddio fel llety gwyliau) – Dim angen EIA 22/11/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais i amrywio amod (01) o gais cynllunio cyfeirnod 22C197B. Caniatawyd y cais ar gyfer codi 21 o gabanau gwyliau ar gyfer eu defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio ynghyd â gosod gwaith preifat i drin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd.

Mae amod (01) yn sicrhau bod gwaith ar y datblygiad a ganiatawyd yn cychwyn ymhen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn. Mae'r cais cyfredol yn un i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cychwyn ar y gwaith.

Cymeradwywyd Caniatâd Cynllunio 22C197B ar 04/01/2013 ac fe ddaeth i ben ar 04/01/2018. Serch y ffaith fod y cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno y diwrnod cyn i gais 22C197B ddod i ben, caiff y cais ei asesu ar ei rinweddau ei hun oherwydd nid yw'r sefyllfa wrth gefn yn bodoli mwyach. Bu newid mawr yn yr amgylchiadau ers gwneud y penderfyniad gwreiddiol a hynny oherwydd mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cefnogir y cais cynllunio gan ddogfennau diwygiedig gan gynnwys Asesiad Canlyniad Llifogydd, Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol, Asesiad Ecoleg a Datganiad Cynllunio.

Mae'r eiddo'n elwa o Dystysgrif Defnydd Sefydlog (CLU) sy'n dyddio'n ôl i 09/07/1974 ar gyfer defnyddio tir sydd oddeutu 0.11 fel safle carafanau. Cafodd hyn ei ffurfioli dan y Deddf Gynllunio gyfredol drwy gais cyfeirnod 12C105A ble caniatawyd defnydd cyfreithlon o'r un ardal ar gyfer 14 o garafanau parhaol i'w defnyddio i bwrpas gwyliau. Roedd y caniatâd cynllunio y mae'r ymgeisydd yn awr yn dymuno ei adnewyddu (22C197B) yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn sicrhau bod y dystysgrif defnydd cyfreithlon gyfredol yn cael ei hildio ac nad oedd unrhyw garafanau teithiol a oedd yn ymwneud â'r Clwb Gwersylla a Charafanau'n cael eu lleoli ar y tir.

Cyflwynwyd cais cynllunio 22C197 yn wreiddiol ar gyfer 38 o unedau mewn ardal 9 hectar. Yn y broses o benderfynu ar y cais cynllunio, cafodd y nifer ei ostwng i 21 uned ar safle llai, sef 4.9 hectar. Gwrthodwyd y cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail cynaliadwyedd, tirwedd a'r rhwydwaith priffyrdd. Cafodd apêl yn erbyn y penderfyniad hwn ei gadarnhau gan yr Arolygiaeth Gynllunio ond ei wrthod ar sail tirwedd yn unig.

Cafodd cais pellach (22C1997B) ar gyfer 21 o unedau mewn safle a oedd wedi ei ostwng o 4.9 hectar i 2.5 hectar ei gyflwyno wedyn a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Lleol. Cafodd cais i ddileu amodau 11 a 16 ei gyflwyno a'i gymeradwyo wedyn, fodd bynnag, roedd nifer o amodau'n parhau i fod angen sylw.

Egwyddor y Datblygiad:

Mae Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr yn amlinellu amcanion strategol y CDLl ar y Cyd ar gyfer datblygu twristiaeth. Mae'n ceisio cefnogi datblygiad economi twristiaeth drwy gydol y flwyddyn ar gyfer ardal y Cynllun tra'n ceisio sicrhau y bydd unrhyw ddatblygiadau'n gydnaws â'r economi a'r cymunedau lleol ac na fydd unrhyw ddatblygiadau newydd yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd naturiol, adeiledig neu hanesyddol.

Mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, ystyrir y byddai modd cefnogi'r egwyddor yn gyffredinol dan Bolisi Strategol PS 14, fodd bynnag rhaid asesu effaith bosibl datblygiad parhaol yn y lleoliad hwn ar yr amgylchedd naturiol yn erbyn y rhagdybiaeth strategol gyffredinol y bydd datblygiadau newydd i dwristiaid yn cael eu cefnogi.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, cyfeirir at Bolisi TWR3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi TWR3 y CDLl ar y Cyd yn dweud y bydd cynigion ar gyfer datblygu safleoedd newydd ar gyfer carafanau statig (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), cabanau gwyliau neu lety gwersylla parhaol o unrhyw fath arall yn cael eu gwrthod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Ynys Môn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac o fewn Ardal Triwedd Arbennig Coetir Biwmares a Chwm Llangoed. O'r herwydd, ystyrir bod y cais yn groes i bolisi TWR3. Fodd bynnag, fel y nodwyd eisoes, dylid rhoi pwys ar benderfyniad yr Arolygydd ar gais 22C197 ynghyd â'r defnydd cyfreithiol ar y safle.

Yn wyneb penderfyniad yr Arolygydd, ystyrir bod 21 o unedau ar ardal 2.5 hectar yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yr Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol:

Mae safle'r cais yn parhau i fod yn rhan o Ardal Tirwedd Arbennig Coetir Biwmares a Chwm Llangoed.

Mae Polisi AMG 2 yn cyfeirio ar yr angen i gynnig gymryd i ystyriaeth y 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol ac y dylai datblygiad anelu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau

cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Yn ogystal, dylid sicrhau nad yw datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd.

Fel rhan o'r cais, mae LVIA diwygiedig wedi cael ei gyflwyno. Dywed y LVIA bod yr ardaloedd y mae'r cais yn ymwneud â nhw yn arddangos nifer o nodweddion Ardaloedd Tirwedd Arbennig er nad oes rhyng-weledcedd cryf gyda'r AHNE neu olygfeydd hir tuag allan i gyfeiriad y tir mawr. Yn yr LVIA, nodir bod y rhan o'r ardal ble mae defnydd cyfreithlon â mwy o ryng-weledcedd gyda'r AHNE a golygfeydd hir tuag allan. Ystyrir na fyddai newid defnydd o'r un cyfreithlon i'r un arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar rinweddau arbennig gweddilliol yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Mae'r LVIA yn cadarnhau bod effaith y cais ar yr Ardal Tirwedd Arbennig newydd yn canolbwyntio ar un rinwedd arbennig a nodir bod yr effaith yn bositif oherwydd y gosodiad a gynigiwyd ac a gymeradwywyd yn flaenorol.

Diogelwch y Priffyrdd a Cherddwyr:

O safbwynt priffyrdd, traffig a thrafnidiaeth, daeth yr Arolygydd i'r canlyniad, er nad oedd modd ystyried y ffordd fynediad i'r safle fel rhwydwaith priffyrdd da, gallai'r datblygiad ariannu rhai gwelliannau a fyddai, o'u cyfuno gyda'r cynnydd bychan mewn traffig a'r cynnig o fesurau trafnidiaeth cynaliadwy, yn sicrhau nad oedd y cynnig yn gwrthdaro â pholisiau'r Cyngor ar y pryd. O ystyried penderfyniad yr Arolygydd, daeth cais gwreiddiol 22C197B i'r casgliad fod y cynnig yn dderbyniol gyda'r amodau a'r ymrwymiadau priodol mewn perthynas â'r isod:

- Bod chwech o fannau pasio ychwanegol yn cael eu creu fel rhan o'r dabtlygiad; 3 i'r gogledd o'r fynedfa i'r safle a 3 i'r de o'r fynedfa i'r safle.
- Gwneud i ffwrdd ag unrhyw garafanau statig ar safle'r cais ac ildio cyfreithlondeb y 14 o garafanau ar y safle.
- Wedi i rywun symud i mewn i'r uned gyntaf, darparu cadarnhad ysgrifenedig i'r Cyngor na fydd y datblygwr, oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Cyngor yn gwneud cais i'r Clwb Gwersyllfa a Charafanau am Statws Lleoliad Ardystiedig neu Statws Safle Ardystiedig.
- Cynllun Teitho

Roedd ildio'r dystysgrif gyfreithlondeb a'r hawl i leoli carafanau teithiol dan y Clwb Gwersyllfa a Charafanau yn destun cytundeb cyfreithiol. Fel rhan o ganiatâd cynllunio 22C197B, roedd amodau 11 a 16 yn mynnu bod Cynllun Teithio ynghyd â manylion am fannau pasio'n cael eu cyflwyno gan yr ymgeisydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cafodd cais (22C197D/DIS) ei gyflwyno wedyn i ddileu gofynion yr amodau ac fe'i derbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais cyfredol ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Cynaliadwyedd:

Cafodd materion yn ymwneud â chynaliadwyedd ac egwyddor y datblygiad yn y lleoliad gwledig hwn eu hasesu gan yr Arolygydd. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn y cefn gwlad beth pellter o'r prif anheddiad ac nid yw'n agos i gludiant cyhoeddus. O'r herwydd, mae safle'r cais yn dibynnu ar gludiant preifat.

Fodd bynnag, yn yr achos hwn, rhoes yr Arolygydd sylw i faint y cynnig a'r cynnydd o 7 uned drwy ildio'r cais defnydd cyfreithlon. O'r herwydd, dywedodd yr Arolygydd nad yw'r cynnig yn brosiect mawr o ystyried ei nodweddion o safbwynt cynaliadwyedd.

Wedi rhoi ystyriaeth ddyledus i sylwadau'r Arolygydd a'r ffaith bod y datblygiad arfaethedig yn golygu ildio'r caniatâd CLU sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 14 o garafanau parhaol a'r hawl i leoli 5 o garafanau teithiol dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960 (CSCDA), nid ystyrir, ar ôl pwyso a mesur, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ddatblygiad a fyddai'n sylweddol waeth mewn lleoliad anghynaliadwy yn y cefn gwlad.

Parth Llifogydd:

Mae rhan fechan o’r safle wedi cael ei lleoli ar hyd afon sydd mewn Parth Llifogydd C2. Mae’r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd yn cynnwys ymarfer modelu hydrolig gydag hydroleg addas. Mae’r ACLl wedi ystyried effaith newid hinsawdd a’r effaith y byddai rhwystr yn y system yn ei chael ar y bont fynediad yn y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu’r cais gan gynnwys yr ACLl ac maent yn fodlon â’r cynnig.

Materion Eraill:

Mae materion yn cynnwys ecoleg, rhywogaethau ymledol, rhywogaethau a ddiogelir, draenio ac Archeoleg wedi cael eu hasesu gan yr ymgyngoreion perthnasol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Amodau i’w rhyddhau:

Mae'r cais hefyd yn golygu rhyddhau amodau 05, 07, 09, 10, 12, 14, 15 a 17 o ganiatâd cynllunio 22C197B. Mae'r manylion wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais ac wedi cael eu hasesu. Amlinellir materion sy'n ymwneud â phob amod isod:

Amod 05 - Ni fydd unrhyw waith ddatblygu yn digwydd nes bod disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y cynigir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dim ond y deunyddiau a gymeradwyir y caniateir eu defnyddio i weithredu'r datblygiad.

Mae'r deunyddiau sy'n cael eu cynnig yn cynnwys to llechi llwyd, waliau allanol pren wedi'u farneisio a deciau pren gyda balwstrau gwydr ac alwminiwm. Ystyrir bod y manylion hyn yn dderbyniol ac o ansawdd uchel.

Amod 07 - Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n darparu ar gyfer cadw’r coed presennol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu arfaethedig, gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd a bydd hefyd yn dangos yn benodol pa goed y bwriedir eu cadw, gan gynnwys eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â’r camau a gymerir i’w diogelu wrth iddynt ddatblygu. Bydd raid gwneud y gwaith plannu newydd a gymeradwyir erbyn dim hwyrach na’r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf. Bydd raid cymryd y camau diogelu cyn cychwyn y datblygiad.

Mae cynllun tirlunio ar gyfer safle'r cais hefyd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Ymgynghorwyd â'r adain dirwedd ynghylch y cais a chadarnhawyd bod y cynllun yn cwrdd â meini prawf perthnasol ym mholisi PCYFF 4 y CDLlC ac o'r herwydd yn cwrdd â gofynion amod 07.

Amod 09 - Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod manylion wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar gyfer lefelau presennol a lefelau arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch. Rhaid codi’r adeilad(au) yn gwbl unol â'r lefelau slabiau a gymeradwywyd.

Cyflwynwyd manylion lefelau’r slabiau ar gyfer yr unedau arfaethedig ynghyd â'r tir o'u cwmpas ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi cadarnhau bod y lefelau yn dderbyniol o ran y risg o lifogydd.

Amod 10 - Ni fydd unrhyw waith datblygu ar y safle nes y sicrhawyd gweithredu rhaglen o waith archeolegol yn unol â chynllun archwilio ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn gwbl unol â manylion y cynllun ysgrifenedig a gymeradwywyd.

Cyflwynwyd manyleb ar gyfer Gwaith Archeolegol fel rhan o'r cais. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi gwneud sylwadau ar y manylion diwygiedig.

Amod 12 - Ni fydd y gwaith datblygu a gymeradwyir drwy hyn yn cychwyn nes bod cynllun wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar gyfer draenio'r safle mewn modd cynhwysfawr ac integredig, gan ddangos sut yr ymdrinnir â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio tir. Rhaid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn meddiannu'r datblygiad.

Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd ynghyd â manylion draenio llawn fel rhan o'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys 2 waith trin ar y safle - un i wasanaethu unedau 1-6 (yn llifo i wely cyrs/ cwrs dŵr) a'r llall i wasanaethu plotiau 7-21 (yn llifo i ffos gerrig). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru wedi asesu'r cais ac yn fodlon â'r cynnig.

Amod 14 - Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd nes bod cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n dangos lleoliad(au), dyluniad, deunyddiau a math y strwythurau ar gyfer y ffiniau. Rhaid cwblhau'r cyfryw strwythurau a gymeradwyir yn unol ag amserlen y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Mae manylion mewn perthynas â dyluniad, lleoliad a deunyddiau ar gyfer strwythurau'r ffiniau wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Maent yn cynnwys cymysgedd o wrychoedd, coed a llwyni. Ystyrir bod y manylion yn dderbyniol a byddant o gymorth i integreiddio'r datblygiad arfaethedig yn ei amgylchedd.

Amod 15 - Ni fydd unrhyw waith datblygu'n digwydd nes bod cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n dangos y dull o drin yr holl ardaloedd wyneb caled. Rhaid cwblhau'r ardaloedd wyneb caled a gymeradwyir yn unol ag amserlen y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn

Mae manylion yn cadarnhau'r dull o drin yr holl wynebau caled wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'n cynnwys system grid sy'n cyd-gloi. Ystyrir bod yr ardaloedd wyneb caled arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn cwrdd â gofynion amod 15.

Amod 17 - Rhaid cyflwyno manylion llawn yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y datblygiad i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu neu weithrediadau eraill ddechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- Bod yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio tuag at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.
- Manylion llawn yr holl oleuadau gan gynnwys goleuadau, lampau, lled tywynnu ac unrhyw gyfarpar gwrth-lacharedd a ddefnyddir.
- Adroddiad ar unrhyw olau sy'n gollwng (gan gynnwys lefelau lux) ar unrhyw dir neu eiddo cyfagos

Ni chaniateir defnyddio unrhyw oleuadau allanol heblaw'r goleuadau a gymeradwywyd o dan yr amod hwn ar gyfer y datblygiad. Rhaid i'r goleuadau allanol a gymeradwyir gael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae cynllun goleuo sy'n cynnwys manylion y goleuadau arfaethedig a'r golau a fydd yn gollwng wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac mae'n awgrymu y bydd golau yn cael ei gyfyngu i safle'r cais. Mae'r adran Iechyd yr Amgylchedd wedi asesu'r cynllun goleuadau ac wedi cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn groes i bolisi TWR 3 y CDLlC gan fod y safle wedi'i leoli yn yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Fodd bynnag, mae caniatâd defnydd cyfreithlon yn bodoli ar gyfer y 14 o garafanau statig ac mae honno'n ystyriaeth berthnasol yn y penderfyniad ar y cais. Mae gan yr ymgeisydd hefyd yr hawl i leoli 5 carafan deithiol arall o dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Mae'r ymgeisydd

yn cynnig ildio'r caniatâd defnydd cyfreithlon a'r hawl i leoli carafanau teithiol yn lle'r datblygiad arfaethedig.

Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael llai o effaith weledol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig ac y byddai'n ddatblygiad o ansawdd uwch na'r datblygiad defnydd cyfreithlon. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys gwelliannau i'r briffordd, cynllun tirlunio manwl a gwelliannau ecolegol. Aseswyd y manylion a gyflwynwyd ar gyfer dileu gofynion yr amodau ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gydag amodau a chytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau y bydd y dystysgrif defnydd cyfreithlon yn cael ei hildio, ac ar yr amod hefyd na osodir unrhyw garafanau teithiol ar y tir mewn cysylltiad â'r Clwb Gwersylla a Charafanau.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i amodau ac chytundeb 106.

(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 Safle
Cynllun Safle - 434 / D / 1a
Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-FREGATTI-A_MLL204 PIR.NRO 1
Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-FREGATTI-A_MLL204 PIR.NRO 2
Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-FREGATTI-A_MLL204 PIR.NRO 3
Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-HEIJASTUS-30A_MLL204 PIR.NRO 1
Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-HEIJASTUS-30A_MLL204 PIR.NRO 2
Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-HEIJASTUS-30A_MLL204 PIR.NRO 3
Manylion y Caban Arfaethedig - PRIKI A PIR.NRO 0
Cynllun Draenio Arfaethedig Lluniad 1 o 2 - EWP6992 / S (16) L002 Adolygiad B
Cynllun Draenio Arfaethedig Lluniad 2 o 2 - EWP6992 / S (16) L003 Adolygiad B
Manylion Draenio 1 o 3 - EWP6992 / S (16) L004
Manylion Draenio 2 o 3 - EWP6992 / S (16) L005
Manylion Draenio 3 o 3 - EWP6992 / S (16) L006
Cynllun Goleuadau Allanol - 17107 / E1 Arg P3
Cynllun Datblygu Safle ar gyfer y Cabanau Pren arfaethedig v1.1 - 02/111/02
Cynigion Tirlunio Caled a Meddal y Datblygiad Cabanau Pren Arfaethedig 02/111/04 v.1.1
Cynllun Gosodiad a Phlannu Manwl y Datblygiad Caban Pren Arfathaedig - 02/111/03
Gosodiad a Mathau’r Datblygiad Cabanau Pren Arfaethedig - 02/111/04
Manylion Deunyddiau Gorffen - Owen Devenport Ltd 01/10/2018
Manylion Penodol - Bodpave 85

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

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

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

(04) Rhaid i wynebau allanol y datblygiad a gymeradwyir yma fod yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a dderbyniwyd ar 01/10/2018.

Rheswm: Sicrhau golwg boddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd raid gweithredu’r cynllun tirlunio a gyflwynwyd (02/111/03 v1.1) erbyn dim hwyrach na’r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf. Bydd raid cymryd y camau diogelu a gymeradwywyd cyn dechrau'r gwaith datblygu.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(06) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu tynnu ymaith cyn pen pum mlynedd i’w plannu, bydd raid plannu coed neu lwyni yn eu lle a fydd o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu’n digwydd ar y safle nes y sicrhawyd gweithredu rhaglen o waith archeolegol yn unol â chynllun archwilio ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Dim ond yn unol â manylion y cynllun ysgrifenedig a gymeradwywyd y caniateir i’r datblygiad fynd rhagddo

Rheswm: Sicrhau cloddio archeolegol a chofnodi gweddillion.

(08) Rhaid gweithredu’r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r Cynllun Teithio (Cynllunio Trafnidiaeth SCP: Dylunio Seilwaith CR/17227/TN01) a gyflwynwyd o dan gais 22C197D/ DIS. Gweithredir y Cynllluniau Teithio yn unol â'r amserlen ar gyfer eu gweithredu.

Bydd y darpariaethau hynny o'r Cynllun Teithio Cymeradwy y rhagwelir y byddant yn parhau mewn grym wrth ddefnyddio'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn parhau i fod mewn grym ac i gael eu gweithredu’n llawn cyhyd ag y bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn parhau i gael ei ddefnyddio.

Os bydd y datblygwr yn torri darpariaethau'r Cynllun Teithio Cymeradwy, yna gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol orfodi darpariaethau'r cyfryw Gynllun ar y datblygwr fel y darperir yn y Cynllun.

Rheswm: Er mwyn lleihau neu liniaru effeithiau'r datblygiad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol a'r gymdogaeth gyfagos trwy leihau dibyniaeth ar geir preifat i deithio i'r safle ac oddi yno.

(09) Bydd raid cwblhau’r cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig (lluniadau EWP6992/S (16) L002 Rev B, EWP6992 /S (16) L003 Rev B, EWP6992 / S (16) L004, EWP6992 / S (16) L005 ac EWP6992 / S (16) L006) cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac nad oes unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac eiddo cyfagos.

(10) Eithrir drwy hyn ddarpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu’r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm Yn rhan o fwynderau'r ardal.

(11) Rhaid i'r lleoedd pasio a ddangosir ar luniad rhif SCP/11192/ APPENDIX 5 a dderbyniwyd ar 05.01.12 gael eu hadeiladu yn unol â'r manylion adeiladu (Cynllunio Trafnidiaeth SCP: Dylunio Seilwaith CR/17227/TN01) a gyflwynwyd o dan gais 22C197D/DIS cyn dechrau'r datblygiad a

gymeradwyir drwy hyn. Rhaid cwblhau'r lleoedd pasio wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr priffyrdd.

(12) Ni chaniateir defnyddio unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r goleuadau a ddangosir o dan luniad 17107 / E1 Rec P3 ar gyfer y datblygiad. Rhaid gosod y goleuadau allanol a gymeradwyir yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r unedau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos.

(13) Rhaid defnyddio'r cabanau pren a ganiateir drwy hyn ar gyfer dibenion gwyliau yn unig ac nid ar gyfer defnydd preswyl amser llawn, a chyfyngir y cyfnod meddiannu i ddibenion gwyliau i ddim mwy nag 11 mis o bob blwyddyn galendr.

Rheswm: Sicrhau na ddefnyddir y llety gwyliau a gymeradwyir fel lle preswyl barhaol heb awdurdod.

(14) Rhaid i berchnogion, gweithredwyr neu ddeiliaid y datblygiad gadw cofrestr gyfredol o enwau holl berchnogion a / neu ddeiliaid cabanau coed unigol ar safle'r cais ynghyd â'r cyfnodau meddiannu a'u prif gyfeiriadau cartref. Bydd raid sicrhau bod yr holl wybodaeth hon a chopïau o'r gofrestr neu unrhyw rannau ohoni y gofynnir amdanynt ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn pen pum niwrnod gwaith i dderbyn cais ysgrifenedig.

Rheswm: Sicrhau na ddefnyddir llety gwyliau a gymeradwywyd ar i ddibenion preswyl barhaol anawdurdodedig.

(15) Rhaid adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn gwbl unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiaid sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad Cambrian Ecology 26/09/2018 a'r Rhaglen Rheoli a Dileu Rhywogaethau Ymledol 20/11/2018.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

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

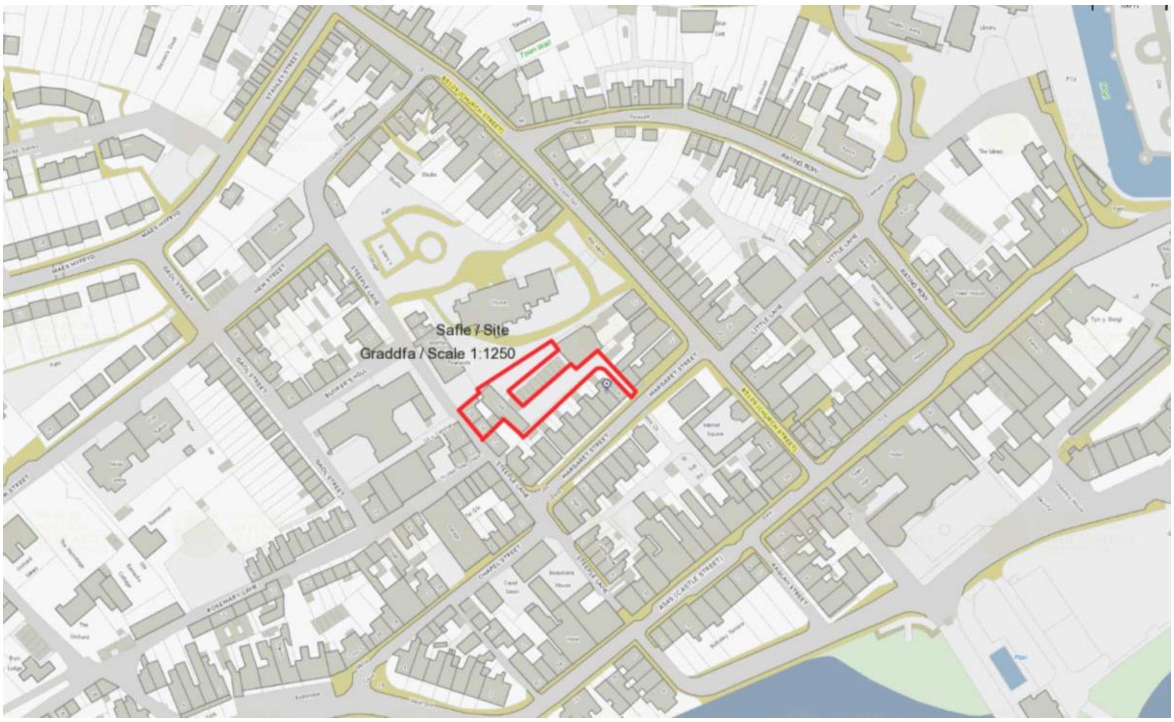
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2019/258

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech fflat un ystafell wely yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of six one bedroom flats in lieu at

Lleoliad: Beaumaris Social Club, Steeple Lane, Biwmaris / Beaumaris



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais ar ran yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais i ddymchwel yr adeiladau presennol ac i godi adeilad tri llawr sy'n cynnwys chwe fflat un ystafell wely. Bydd safle'r cais yn cael ei wasanaethu o'r fynedfa bresennol o Margaret Street. Bydd yr adeilad arfaethedig yn dri llawr a bydd y rhan fwyaf ohono wedi ei leoli ar ôl troed y strwythur cyfredol. Cynigir lleoedd parcio ynghyd â llecyn mwynderau cymunedol ac ardal sbwriel yn y cefn.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Biwmares ac wedi ei leoli yn Ardal Gadwraeth Biwmares a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r safle hefyd o fewn Safle Treftadaeth y Byd yn ogystal â bod yn gyfagos i ddau Adeilad Rhestredig.

Mae'r briffordd gyhoeddus ger y prif ddrychiad i'r gorllewin o'r safle. Mae eiddo preswyl i'r gorllewin (ar draws y briffordd gyhoeddus) ac i'r de o safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

P'un a oes cyfiawnhad dros y 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 a mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth, Safle Treftadaeth y Byd, yr AHNE, Adeiladau Rhestredig / Henebion cyfagos a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb.
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb.
Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council	Cefnogi'r cais ar yr amod y cynhelir ymgynghoriad llawn gyda thrigolion a'r Cyngor Tref.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymell amod mewn perthynas â'r adroddiad Ecoleg.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cynnig amod bod raid cyflwyno cynllun draenio dwr budr cyn cychwyn y datblygiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogol yn dilyn cynnig mesurau gwella ar ffurf blychau nythu i wenoliaid duon fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig na'r Adeiladau Rhestredig gerllaw.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau.
Cadw Consultations	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar Henebion na’r Safle Treftadaeth y Byd.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Draenio i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cynnig amod i ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos.
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod galw mawr am eiddo un ystafell wely yn ardal Biwmares yn ôl y wybodaeth yn y Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cynnig amod i sicrhau y cofnodir unrhyw nodweddion archeolegol na chawsant eu nodi o'r blaen i’w cadw ar y safle.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cyfnewid yn yr achos hwn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchnogion eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg leol hefyd. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Awst 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd chwe llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran. Crynhoir y pwyntiau a godwyd isod:

• Pryderon ynghylch tagfeydd ar y priffyrdd a diogelwch priffyrdd
• Pryderon ynghylch gorddatblygu'r safle ac effeithiau ychwanegol yn sgil y datblygiad arfaethedig gan gynnwys sbwriel.
• Pryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
• Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn difrodi eiddo cyfagos.
• Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydweddu â'r ardal gyfagos.

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

• Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
• Penderfynir ar y cais gan roi ystyriaeth ddyledus i'r defnydd a ganiateir o'r safle. Ystyrir bod maint y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar yr ardal. Cynigir ardal yng nghefn safle'r cais ar gyfer sbwriel.
• Asesir yr effaith ar eiddo cyfagos ym mhrif gorff yr adroddiad.
• Asesir yr effaith ar gymeriad yr ardal ynghyd â'r Ardal Gadwraeth ddynodedig ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/55 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat (un ystafell wely) yn ei le yn / Screening opinion for the demolition of the existing building together with the erection of six flats (one bedroom) in lieu at 20 Steeple Lane, Biwmares – Dim angen EIA / EIA Not Required

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) nodir Biwmares fel Canolfan Gwasanaethau Lleol o dan bolisi TAI 5 - 'Tai Marchnad Leol'. Mae'r polisi hwn yn cefnogi darparu tai fforddiadwy yn amodol ar gwrdd â'r gofyn yn TAI 15 - 'Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy' a / neu dai marchnad lleol lle mae maint y cynnig yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o unedau a gynigir.

Yn ogystal, sicrheir hefyd fod trefniadau digonol ar gael i gyfyngu meddiannu unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i'r rheini sy'n cwrdd â'r diffiniad perthnasol.

Mae Tabl 18 yn y CDLlC yn darparu arweiniad ynghylch maint mwyaf yr unedau preswyl mewn perthynas â Pholisi TAI 5. Mae paragraff 6.4.30 o'r CDLlC yn diffinio ystyr 'lleol' a hefyd y 'cysylltiad â'r ward'. Yn achos Biwmares, diffinnir 'lleol' fel cysylltiad â ward Biwmares neu unrhyw ward gyfagos (Cwm Cadnant, Pentraeth neu Llangoed)

Gan mai'r Awdurdod Lleol yw'r ymgeisydd, bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y bydd yr unedau arfaethedig yn cydymffurfio â'r CDLlC ac yn darparu tai marchnad leol a thai fforddiadwy yn benodol.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 - 'Ffiniau Datblygu', cymeradwyir cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill o fewn y cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Gan fod y safle sy'n destun y cais hwn o fewn y ffin datblygu ar gyfer Biwmares yn y CDLlC gellir ystyried y cynnig yng nghyd-destun Polisi TAI 5.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Biwmares dros gyfnod y cynllun yw 96 uned (35 uned ar safle a neilltuwyd a 61 uned ar safleoedd annisgwyl) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y swm wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau annisgwyl posib a allai dylanwadu ar gyflenwi tai oherwydd materion fel perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ac ati). Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2018, cwblhawyd 9 uned yn Biwmares, pob un ohonynt ar safleoedd annisgwyl. Ym mis Ebrill 2018 roedd y banc tir h.y. safleoedd â chaniatadau cynllunio eisoes ac y disgwylir iddynt gael eu cyflawni, yn 72 uned (35 ar y safleoedd a neilltuwyd a 37 ar safleoedd annisgwyl). Mae hyn yn golygu nad yw Biwmares wedi cyflawni ei darpariaeth annisgwyl.

Mae'r meini prawf ar gyfer Polisi PS5 yn nodi y dylai pob cynnig amddiffyn, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith ar gyfer ystyried sut y gall datblygiad gyflawni hyn. Lle bo hynny'n briodol, mae'r polisi'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno Datganiad ar yr Iaith Gymraeg ar gyfer unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd, yn unigol neu'n gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodwyd ar gyfer yr anheddiad. Mae'r CCA ar Gynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn annog yr ymgeisydd i gyflwyno cofnod sy'n dangos yr ystyriaeth a roddwyd i'r Gymraeg wrth ddatblygu'r cais. Felly mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion am yr effaith bosib ar y Gymraeg.

Oherwydd y byddai'r holl dai sy'n rhan o'r cynnig yn anheddau fforddiadwy, yn amodol ar faint y tai (h.y. nifer yr ystafelloedd gwely a'r lleoedd cysgu) ac ar yr amod bod y ddeiliadaeth yn dderbyniol, dylai gwrdd â'r holl anghenion tai lleol yn awr ac i'r dyfodol. Mae sicrhau'r math cywir o dai yn y lleoliad cywir yn bwysig o ran cydlyniant cymunedol a gwead cymdeithasol, a fydd yn ei dro, o fudd i'r iaith Gymraeg. Mae'r uned bolisi wedi asesu'r cais ac wedi dod i'r casgliad bod y risg y byddai'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned yn isel.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 uned neu fwy mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol fel Biwmares. Mae'r polisi'n nodi y dylai 30% o'r unedau fod yn fforddiadwy yn Biwmares. Bydd hyn yn cyfateb i 1.8 uned yn yr achos hwn. Mae'r cynnig yn golygu datblygu'r chwe uned fel eiddo rhent canolraddol fforddiadwy ac mae hynny'n bodloni telerau'r polisi.

Mae Polisi TAI 8 - 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion y gymuned gyfan. Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg, a hynny er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai a gynigir ar safleoedd datblygu o ran math a deiliadaeth, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod galw mawr am eiddo un ystafell wely yn ardal Biwmares yn ôl y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol ac os na ddarperir y fath isadeiledd gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, rhaid i'r cynnig ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti sydd ar gael mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer ddisgwyliedig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad i addysg ai peidio. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cyfnewid yn yr achos hwn.

Cymeriad yr ardal a'r Ardal Gadwraeth Ddynodedig:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun ac a yw'n cydymffurfio â darpariaethau'r CDLlC ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisïau PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLlC yw'r prif ystyriaethau o ran yr agwedd hon. Mae polisi AT 1 y CDLlC yn sicrhau fod raid i ddatblygiadau arfaethedig ystyried Ardaloedd Cadwraeth dynodedig. Mae Datganiad o'r Effaith ar Dreftadaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Mae'r datblygiad o fewn tref Biwmares ac Ardal Gadwraeth ddynodedig. Yn y cyd-destun hwn, mae'n bwysig sicrhau'r dyluniad cywir a bod y datblygiad yn cydweddu â'r ardal. Nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau deulawr a thri llawr ac eiddo masnachol o wahanol ddyluniadau.

Mae'r adeilad presennol mewn cyflwr gwael. Ystyrir nad yw cyflwr adfeiliedig yr adeiladau yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a'u bod yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal gyfagos. Mae graddfa, ffurf, dyluniad a chynllun yr adeilad newydd a gynigir yn cydweddu â'r strydlun a bydd yn gwella'r Ardal Gadwraeth. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal na'r Ardal Gadwraeth ddynodedig i warantu gwrthod y cais.

Adeiladau Rhestredig Gerllaw, Henebion a Safle Treftadaeth y Byd:

Mae Polisi AT 1 y CDLlC yn sicrhau fod datblygiadau arfaethedig yn ystyried Safleoedd Treftadaeth y Byd ac mae Polisi PS 20 yn sicrhau bod cynigion yn cadw a, lle bo hynny'n briodol, yn gwella Asedau Treftadaeth. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae Datganiad o'r Effaith ar Dreftadaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Mae dau Adeilad Rhestredig yn agos at safle'r cais, sef Canolfan Iorweth Rowlands (Gradd II) i'r Gogledd- Orllewin ac Eglwys y Santes Fair a Niclas (Gradd I) i'r Gogledd.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r adeilad presennol wedi mynd â'i ben iddo ac nid yw'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth. Ystyrir hefyd bod ei gyflwr yn tynnu oddi ar yr Adeiladau Rhestredig gerllaw.

Mae'r adeilad newydd arfaethedig i raddau helaeth ar yr un ôl-troed â'r adeilad presennol ac yn debyg o ran ffurf, arddull, deunyddiau ac uchder.

O ganlyniad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig uchod. O ystyried bod yr adeilad 2/3 llawr presennol bron yn adfail a bod yr hen glwb unllawr wedi mynd â'i ben iddo – ac y bwriedir i'r ddau ohonynt gael eu dymchwel - mae'n debygol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at wella amgylchedd yr adeiladau a restrir uchod.

Mae cofeb gofrestredig AN001, sef Castell Biwmares tua 230m i'r dwyrain-ogledd-ddwyrain o ardal y cais. Ystyrir ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn weladwy wrth edrych o'r castell. Os oes modd ei weld yna bydd y datblygiad i'w weld ynghyd ag adeiladau eraill tref Biwmares ac felly ni fydd yn cael unrhyw effaith ar amgylchedd heneb gofrestredig AN001

Mae heneb gofrestredig AN123, sef Wal Dref Biwmares yn rhedeg ar hyd cefn safle'r cais. O ganlyniad, mae gan yr ardal ddatblygu arfaethedig gysylltiad clir â'r heneb gofrestredig ond mae'r archwiliad archeolegol cyfyngedig a wnaed hyd yma wedi methu â dod o hyd i dystiolaeth o'r amddiffynfeydd. Mae'r adeiladau sydd rhwng yr heneb gofrestredig a'r datblygiad yn rhwystro golygfeydd ac felly ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar leoliad yr heneb gofrestredig AN123. Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn argymell gosod amod i sicrhau y cymerir camau priodol os datgelir unrhyw nodweddion archeolegol na chawsant eu nodi'n flaenorol wrth wneud y gwaith adeiladu.

Nid yw'r datblygiad arfaethedig o fewn parth Castell a Waliau Tref Biwmares yn ardal Cestyll a Waliau Tref y Brenin Edward yn Safle Treftadaeth y Byd Gwynedd ond mae yn y cyffiniau. Yn ei hanfod, nodwyd y Safle Treftadaeth y Byd hwn i ganiatáu cadw elfennau hanesyddol, diwylliannol a thirwedd sy'n cyfrannu at ddilysrwydd a chyfanrwydd y Safle ac i warchod ei Werthoedd Cyffredinol Eithriadol.

Bydd yr adeilad arfaethedig yn cymryd lle'r adeiladau sydd yno ar hyn o bryd ac ni fydd yn newid gosodiad y dref nac yn effeithio ar y ffordd i mewn i'r Safle Treftadaeth y Byd. Felly, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar Werthoedd Cyffredinol Eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd.

Ymgynghorwyd â Cadw fel rhan o'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i unrhyw effaith ar Henebion Cofrestredig na'r Safle Treftadaeth y Byd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Er bod safle'r cais wedi'i leoli yng nghanol trefol Biwmares mae o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Polisi AMG 1 y CDLlC yn sicrhau bod yn rhaid i gynnig sydd o fewn AHNE neu sy'n effeithio arnynt, neu sy'n effeithio ar olygfeydd sylweddol i mewn ac allan ohonynt, gymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth lle bo'n briodol.

Ystyrir nad yw cyflwr adfeiliedig yr adeiladau yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr AHNE ddynodedig. Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella'r AHNE ac o'r herwydd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gefnogi.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y nodir nhw ym Mholisi PCYFF2 y CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd sylw i faterion edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preswyl cyfagos. Mae eiddo preswyl i'r gorllewin o safle'r cais, yn union gyferbyn â Steeple Lane. Mae eiddo defnydd cymysg sy'n cynnwys eiddo cludfwyd a fflat preswyl hefyd ger safle'r cais i'r de. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais yn ymestyn i gefn y safle, lle darperir mannau parcio a llecyn mwynderau ynghyd â mynediad i'r safle. Mae eiddo preswyl ar hyd Margaret Street a Church Street sy'n ffinio â safle'r cais.

Mae gan y ddwy annedd ddeulawr i'r gorllewin o safle'r cais gyferbyn â Steeple Lane brif ffenestri a ffenestri eilaidd ar eu prif ddrychiad sy'n edrych dros safle'r cais. Bydd gan y datblygiad arfaethedig hefyd ffenestri eilaidd ar y prif ddrychiad. Mae pellter o oddeutu 5 metr rhwng yr eiddo. Yn ôl y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) rhaid cael o leiaf 14 metr rhwng prif ffenestri a ffenestri eilaidd.

Er bod y pellter rhwng yr eiddo yn llai na’r hyn a fynnir yn y CCA, rhoddir ystyriaeth i'r defnydd a wneir o’r safle ar hyn o bryd. Ar ôl pwyso a mesur, er nad yw'r eiddo'n cael ei ddefnyddio fel clwb cymdeithasol ar hyn o bryd, ystyrir na fyddai effaith y defnydd arfaethedig yn waeth ar fwynderau'r eiddo cyfagos o'i gymharu â'r defnydd cyfredol.

Gan fod yr eiddo cludfwyd a'r fflat preswyl sy'n ffinio â safle'r cais i'r de ynghlwm wrth y strwythur y cynigir ei ddymchwel, mae Tystysgrif B wedi'i chyflwyno ar gyfer yr eiddo. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau nad yw'r gwaith dymchwel ac adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau’r eiddo. Nid ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn waeth i fwynderau'r eiddo cyfagos o'i gymharu â'r caniatâd sy'n bodoli eisoes.

Mae cwrtiliau cefn yr eiddo i'r de o safle'r cais ar hyd Margaret Street yn ymestyn tuag at safle'r cais. Mae cwrtiliau eiddo masnachol a phreswyl ar hyd Church Street hefyd yn ymestyn tuag at safle'r cais. Garejis a welir yn bennaf yn yr ardal y tu ôl i'r anheddau yn Margaret Street ac fe’u defnyddir i ddibenion preifat. Bydd ardaloedd parcio a llecyn mwynderau i wasanaethu deiliaid y datblygiad arfaethedig hefyd wedi'u lleoli yn y fan hon. Oherwydd natur y defnydd a wneir o'r tir y tu ôl i'r eiddo yma ar hyn o bryd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol arnynt.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad yw'r sefyllfa o ran y mynediad preifat yng nghefn y safle lle mae'r cyfleusterau parcio yn berffaith. Fodd bynnag, ystyriwyd y defnydd a ganiateir o'r safle ar hyn o bryd a’r traffig posib a allai gael ei gynhyrchu. Yn ogystal, rhoddwyd ystyriaeth i'r cerbydau a’r cerddwyr yn ardal y garejis a'r anheddau ar hyd y llwybr hwn.

Felly mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi dod i'r casgliad, os gosodir amodau priodol, na fydd cynnydd sylweddol yn y traffig a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig a fyddai'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

Materion eraill:

Mae ymgyngoreion gan gynnwys Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd, yr Adain Draenio, Dŵr Cymru, Ecoleg, Iechyd yr Amgylchedd oll wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy ym Miwmares. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gadwraeth, Adeiladau Rhestredig gerllaw, Henebion, Safle Treftadaeth y Byd na’r AHNE ddynodedig.

Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl rhoddi sylw dyledus i'r defnydd a wneir o'r safle ar hyn o bryd, y pellteroedd rhwng eiddo a chymeriad yr

ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau, ac na fydd yn niweidio'r mwynderau a fwynheir gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos neu ddeiliaid y dyfodol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r datblygiad arfaethedig yn ddarostyngedig i amodau

(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 - D624.01 Diwygiad A
• Cynllun Draenio Arfaethedig - 0001 Diwygiad P01.1
• Cynlluniau Llawr Arfaethedig - D623.17 Diwygiad A
• Cynllun Safle Arfaethedig - D624.15
• Cynlluniau Llawr Arfaethedig - D623.16
• Cambrian Ecology Cyf – Arolwg Rhywogaethau a Warchodir 09/07/2018

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid gweithredu'r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach gysylltu'n uniongyrchol na'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

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

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

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(06) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 8:30 i 17:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 9:00 i 13:00 ar dydd Sadwrn a dim ogwbwl ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(07) Ni fydd gwaith dymchwel yn cael ei wneud hyd oni fydd manylion am y dull dymchwel wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr adeilad yn cael ei ddymchwel yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau nad oes unrhyw waith dymchwel cyn-amserol yn cael ei wneud a gofalu nad oes unrhyw fwlch neu safle sydd wedi mynd a'i ben iddo yn achosi dolur llygad ac yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn nes bydd lluniadau ar raddfa fawr yn dangos manylion yr holl ffenestri arfaethedig wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid gosod y ffenestri yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu golwg yr Ardal Gadwraeth ddynodedig

(09) Bydd unrhyw nodweddion archeolegol na chawsant eu nodi'n flaenorol ac a ddatgelir wrth wneud gwaith ar y datblygiad y ganiateir yma yn cael eu cadw ble y maent a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael gwybod amdanynt yn ysgrifenedig o fewn 5 niwrnod gwaith. Rhoddir gorau i'r gwaith yn yr ardal sydd wedi'i heffeithio hyd oni fydd darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer cadw'r cyfryw nodweddion yn unol â manylion a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau cadwraeth nodweddion o bwys archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

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

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

Manylion ynghylch nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai marchnad leol a thai fforddiadwy ar y safle a fydd yn cynnwys dim llai na 30% o'r unedau tai/nifer gwelyau;
Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chyfnod y gwaith o ran deiliadaeth unedau tai'r farchnad leol;

Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reolaeth y tai fforddiadwy] (os nad oes Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o'r broses);
Manylion ar gyfer sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy am y tro cyntaf a'r deiliaid dilynol; a
Y meini prawf deiliadaeth fydd yn cael eu defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd deiliaid y tai marchnad leol a'r tai fforddiadwy a'r modd y bydd y meini prawf deiliadaeth yn cael eu gorfodi.

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

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: 08/01/2020 **12.7**

Rhif y Cais: FPL/2019/299

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol sydd yn cynnwys creu maes parcio a ardal chwarae yn / Full application for the erection of a mobile classroom which include the creation of a car park and play area at

Lleoliad: Ysgol Y Tywyn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cel ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffens a waliau terfyn ynghyd â thirlunio meddal a chaled yn Ysgol y Tywyn, Llanfair yn Neubwll. Bydd lle parcio bach ar gyfer 4 o geir hefyd yn cael ei greu fel rhan o'r cais cynllunio hwn

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim gwrthwynebiad diogelwch
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau cyffredinol
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim Dwr Cymru sy'n gyfrifol am y prif bibell yn yr ardal hon
Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r cynllun tirlunio diwygiedig yn dderbyniol

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/12/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32LPA920A/CC - Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn / Full application for the siting of a mobile classroom at Ysgol Y Tywyn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog Caniatau - 12/06/2014

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i godi ystafell ddosbarth symudol ar ran o dir presennol yr ysgol sydd i ochr ddwyreiniol yr ysgol. Mae'r ystafell ddosbarth symudol yn mesur 15.3m o hyd x 9.4m o led x 3m o uchder ar ei bwynt uchaf. Mae deunyddiau'r ystafell ddosbarth symudol yn cynnwys cladin fertigol dur a choed ynghyd â tho dau oleddf memrwn rwber.

Tu ôl i'r ystafell ddosbarth symudol newydd bydd lle parcio ceir newydd yn cael ei greu. Bydd y lle parcio ceir newydd hwn yn darparu lle ar gyfer 4 car. Bydd ardal chwarae meddal yn cael ei chreu o flaen yr ystafell ddosbarth symudol.

Mae pryderon wedi eu codi gan yr Ymgynghorydd Ecolegol mewn perthynas â thynnu clawdd bach. Yn dilyn hyn, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn sy'n dangos y bydd gwaith plannu'n cael ei wneud er mwyn gwneud i fyny am golli'r clawdd presennol. Yn dilyn hyn, mae'r Ymgynghorydd Ecolegol bellach yn gefnogol o'r datblygiad arfaethedig. Mae Llyn Penrhyn ar ochr orllewinol y datblygiad, sydd tua 95 metr i ffwrdd. Mae'r llyn hwn wedi'i ddynodi'n SoDdGA. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig.

Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos. Mae mwyafrif y tir ger y datblygiad arfaethedig yn berchen i'r Weinyddiaeth Amddiffyn. Nid oedd unrhyw lythyrau yn mynegi barn wedi eu derbyn yn yr adran hon ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle Arfaethedig - AL03**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - AL04**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - 190518-ELT-00-00-DR-1000 Adolygiad B**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - 190518-ELT-00-00-DR-2000 Adolygiaad C**
- **Cynllun Tirlunio Arfaethedig - 539-S0-00-00-DR-L-0001 Adolygiad P0.0**
- **Cynllun Tirlunio Ysgafn Arfaethedig - AL08**
- **Manyldeb Tirlunio Ysgafn**

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

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

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.

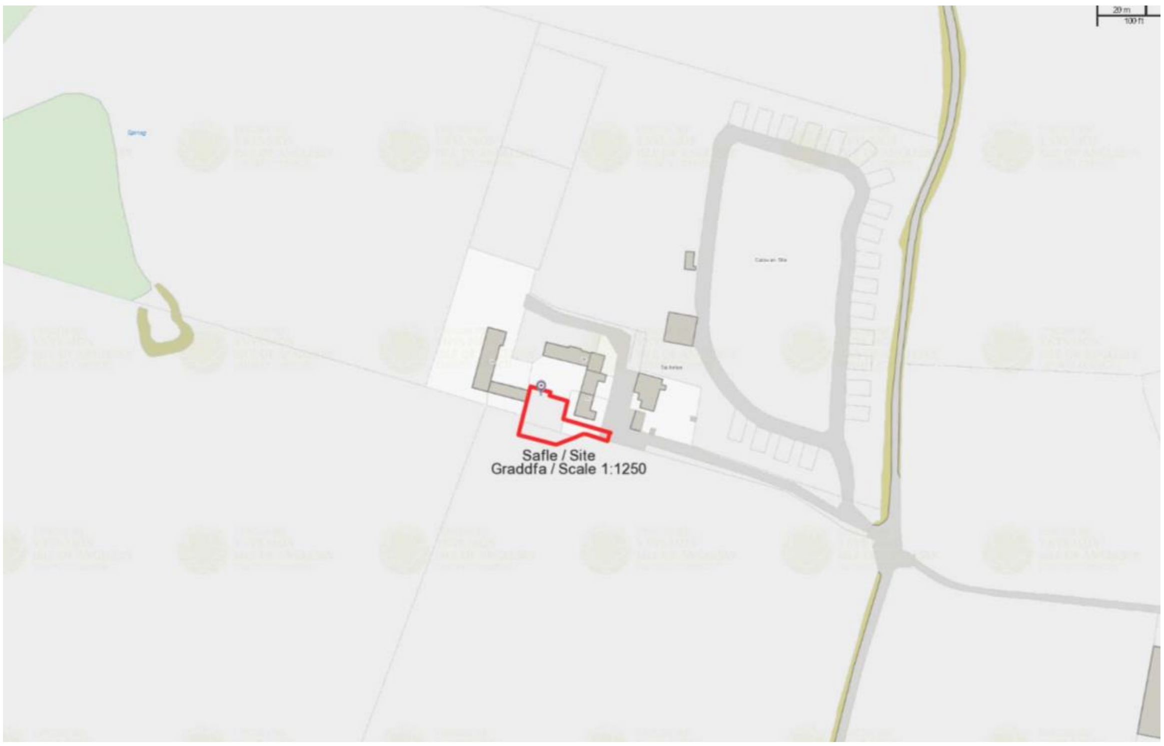
Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020 **13.1**

Rhif y Cais: 42C188E/ENF

Ymgeisydd: Mr & Mrs Maldwyn and Menai Jones

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday letting unit at

Lleoliad: 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Bydd yr aelodau'n cofio, yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd, 2018, y penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Cynigiodd yr aelodau y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar lofnodi Cytundeb Adran 106.

Cyfeirir y mater at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er mwyn cadarnhau telerau'r Cytundeb Adran 106 arfaethedig.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i gymeradwyo'r cais, paratowyd copi drafft o'r Cytundeb Adran 106 a'i anfon ymlaen at yr ymgeisydd.

Mae cynrychiolydd cyfreithiol yr ymgeisydd wedi dweud nad yw'r Cytundeb Adran 106 ddrafft yn dderbyniol yn ei ffurf bresennol gan nad yw'n cyd-fynd â'r telerau a amlinellwyd gan yr Aelodau. Maent yn nodi na ddylai busnes carafanau teithiol Tai Hirion fod yn rhan o'r Cytundeb Adran 106 gan fod y busnes yn uned ar wahân sy'n eiddo i'w mab.

Mewn llythyr dyddiedig 29/5/2018, a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cyfredol, nododd yr asiant ""We attach an addendum to the Business Plan which highlights the family businesses and in fact not only is there a B&B business, but also a touring caravan site, Cheese making enterprise and Cheese making courses, all adding up to a mix of tourism related offers inspiring the need for larger accommodation".

Hefyd, roedd y Cyfrifon Elw a Cholledion ar gyfer y blynyddoedd 2016 a 2017 a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn rhestru'r incwm a'r gwariant ar gyfer y safle carafanau a'r safle gwersylla.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, cadarnhaodd yr ymgeisydd fod y rheini a fynychodd y cwrs gwneud caws wedi aros ar y safle carafanau teithiol a bod angen yr uned wyliau gan nad oedd y safle carafanau teithiol yn gweithredu yn ystod misoedd y gaeaf.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y safle carafanau teithiol yn rhan o'r busnes teuluol ac felly dylid ei gynnwys o fewn telerau'r Cytundeb Adran 106.

Casgliad

Bydd telerau'r cytundeb yn darllen fel a ganlyn;

Bydd y term 'busnesau' yn golygu pob un o'r canlynol:
* Y busnes Gwely a Brecwast yn Rhyd y Delyn;
* Y safle carafanau teithiol yn Tai Hirion; a
* Y Fferm a'r uned wyliau (gan fod yr olaf wedi'i chynnwys yn y Datblygiad)
yn 4 Tai Hirion;
mae pob un ohonynt wedi'u hamlinellu'n goch ar y cynllun atodedig.

Argymhelliad

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

992614/01 - Ad C - Cynllun Lleoliad
992614/02 - Ad D - Cynllun Bloc Arfaethedig
992614/03 - Ad B - Drychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig
Manylion Draenio- 31/08/2019
Datganiad Cefnogi Cynllunio - Owen Devenport Ltd
Adroddiad ar Rywogaethau a Ddiogelir - Alison Johnston
Cynllun busnes a chyfrifon - 03/04/2019 a 19/06/2019

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

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

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF4, PS14 a TWR2.

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