

# 7.1

## Gweddill y Ceisiadau

## Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

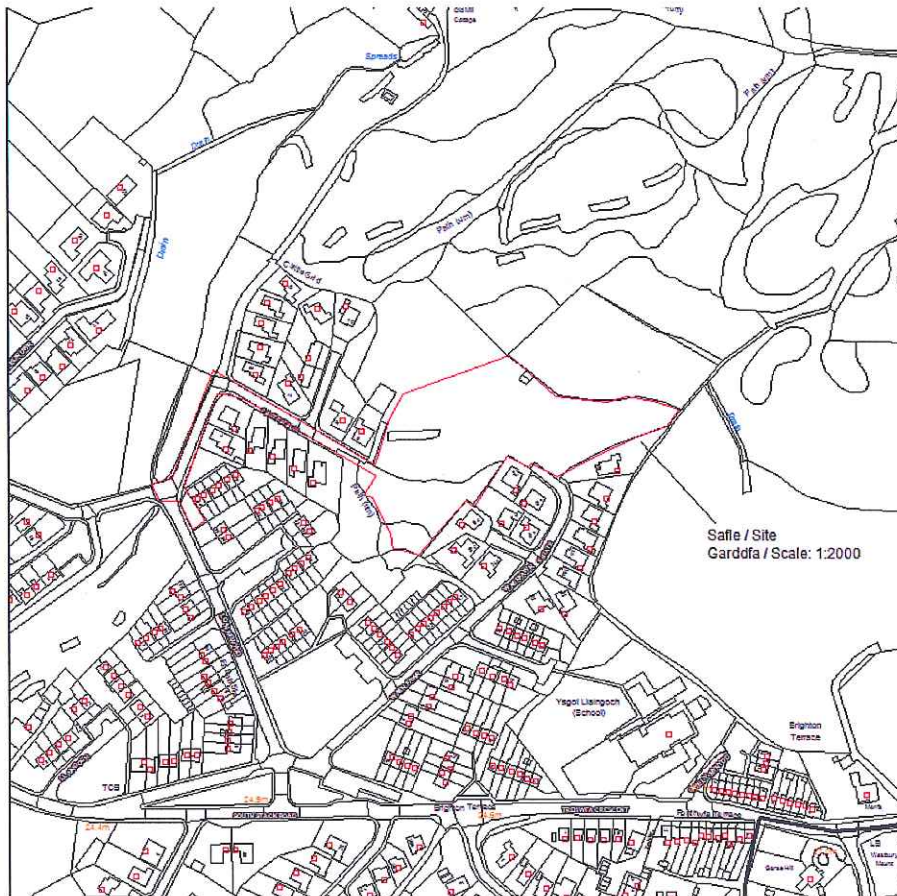
**Executors of the Estate of Eleanor Bouch Jones Deceased  
c/o Jan Tyrer Planning Consultant**

**Awelfryn  
Allt Cichle  
Llandegfan  
Menai Bridge  
Ynys Mon  
LL59 5TD**

Cais amlinellol ar gyfer codi 22 annedd ynghyd a  
chreu mynedfa newydd ar dir rhwng

Outline application for the erection of 22 dwellings  
together with the construction of a new access on  
land between

Pentrefelin and Waenfawr Estate, Holyhead



**Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2013**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Ionawr 2013 penderfynodd yr Aelodau dderbyn argymhelliad y swyddog i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 23 Ionawr a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffiniau. Yn y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Chwefror a 6 Mawrth gohiriwyd y cais er mwyn caniatáu cyflwyno datganiad ar yr Iaith Gymraeg ac i ddatrys materion technegol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2013, penderfynodd y Pwyllgor ohirio rhoi sylw i'r cais oherwydd roedd cyfarfod wedi ei drefnu ar gyfer 17 Ebrill rhwng yr ymgeiswyr a'u hasiant a chynrychiolwyr yr Awdurdod Prifffyrdd ac Adain Eiddo'r Cyngor i drafod llwybr amgen i'r safle datblygu arfaethedig trwy Stad Waenfawr. Er gwaethaf cadarnhad bod camgymeriad wedi ei wneud ar y map o'r briffordd a fabwysiadwyd ac nad oes 'stribedyn pridwerth' wrth y fynedfa i Stad Waenfawr mewn gwirionedd, mae'r ymgeiswyr wedi rhoi gwybod, drwy eu hasiant, eu bod yn dymuno parhau gyda'r cais fel y caiff ei gyflwyno'n awr, gyda mynediad trwy Stad Pentrefelin. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Ebrill, gohiriwyd y cais ar gyngor y Prif Weithredwr oherwydd cafwyd ar ddeall y byddai penderfynu ar y cais cyn yr etholiadau lleol yn gynhennus ac o bosibl, yn tynnu'n groes i ganllawiau'r Cyngor ar gyfer cyfnod yr etholiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, roedd yn amlwg nad oedd digon o'r aelodau wedi ymweld â'r safle fel y gellid gwneud penderfyniad ar y cais, a hynny oherwydd nifer yr aelodau newydd oedd ar y Pwyllgor yn dilyn yr etholiadau lleol ym Mai. Cafodd y cais ei ohirio wedi hynny er mwyn gallu trefnu ymweliad safle newydd, ac fe wnaed hynny ar 19 Mehefin.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Mae'r cynnig ar gyfer stad breswyl o 22 o unedau, gan ddarparu cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr. Fel y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol, byddai uchder yr adeiladau deulawr (4 ohonynt) yn 8.5m i'r grib ar y mwyaf a 10x13.5m ar y cynllun – mae'r ôl-troed bellach wedi ei ddiwygio i rhwng 9.6mx9.2m a 9.6mx9.8m; bydd yr unedau tai fforddiadwy (7 ohonynt) yn 8.5m i'r grib ar y mwyaf ac yn 5x9.5m ar y cynllun fel unedau unigol – mae'r ôl-troed bellach wedi ei ddiwygio i rhwng 4.7mx9.2m a 5x9.5m; bydd y byngalos (11 ohonynt) yn 5.5m i uchder y grib ar y mwyaf a 12x16m ar y cynllun – mae'r ôl-troed wedi ei ddiwygio rhwng 11mx12.2m hyd at 11mx12.5m. Cynigir mynediad a draenio trwy stad Pentrefelin.

Cefnogir y cais gan Adroddiad Ecolegol ac, fel rhan o'r cynigion, cynigir parth byffer a choridor gwyrdd. Mae Datganiad ar yr Iaith Gymraeg hefyd wedi ei gyflwyno.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu; diogelwch prifffyrdd a draenio; materion ecolegol.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2: Tir ar gyfer tai  
Polisi A3: Graddfa a chyflwyniad graddol  
Polisi A9: Tai fforddiadwy  
Polisi D4: Lleoliad, Gosodiad a Dylunio  
Polisi D9: Ardaloedd o amgylchedd sensitif  
Polisi D10: Anifeiliaid a phlanhigion  
Polisi D20: Disbyddu carthion  
Polisi D32: Tirlunio

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 28: Llifogydd Môr ac Afonydd  
Polisi 32: Tirlunio  
Polisi 35: Cadwraeth Natur  
Polisi 48: Meini prawf datblygu tai  
Polisi 49: Pentrefi diffiniedig  
Polisi 51: Safleoedd mawr  
Clustnodiad T8

#### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
Polisi GP2: Dyluniad  
Polisi EN4: Bioamrywiaeth  
Polisi HP2: Dwysedd Tai  
Polisi HP3: Datblygu Tai Newydd  
Polisi HP7: Tai fforddiadwy  
Polisi SG2: Datblygu a llifogydd  
Polisi SG4: Cael Gwared a Charthion Aflan  
Polisi SG6: Dwr yn Llifo Oddi ar yr Wyneb

#### **Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)**

**NCT 5: Natur, Cadwraeth a Cynllunio**

**NCT 12: Dyluniad**

**NCT 15: Development and Flood Risk (July 2004)**

**NCT 20: The Welsh Language – Unitary Development Plans and Planning Control**

**CCA : Tai Fforddiadwy**

**CCA : Canllaw Dyluniad**

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

**Aelod Lleol** – gofynnodd yr Aelod Lleol blaenorol i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu'r cais oherwydd y risg o lifogydd.

**Cyngor Tref** – yn gwrthwynebu oherwydd cynnydd yn y traffig a fyddai'n mynd i mewn ac allan o'r safle o'r datblygiad arfaethedig ac a fyddai wedyn yn ymuno â'r llif traffig cyfredol ar Ffordd Ynys Lawd.

**Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd** – dim gwrthwynebiad ar sail polisi. Nid ystyrir y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol a fyddai'n cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg.

**Asiantaeth yr Amgylchedd** – risg amgylcheddol isel – cyngor safonol yn berthnasol.

**Adain Ddraenio** – mae'r manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor. Dylid cyflwyno dyluniadau manwl gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

**Adain Briffyrdd** – Awgrymu amodau

**Dwr Cymru** – amodau safonol.

**Cyngor Cefn Gwlad Cymru** – dim gwrthwynebiad. Yn fodlon gyda methodoleg yr arolwg a'r cynigion lliniaru. Yn fodlon y bydd y cynlluniau diwygiedig yn diogelu moch daear yn yr ardal yn ddigonol.

**Ymgynghorydd Ecolegol** - sylwadau ar yr adroddiad ecolegol a'r pryderon a godwyd gan wrthwynebwyr. Yn cynnig amod.

**Ymateb y cyhoedd:** Derbyniwyd 16 o lythyrau o wrthwynebiad (gan gynnwys 3 gan Albert Owen AS) ynghyd â deiseb ac arni 59 o enwau. Codwyd gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

Bydd y cynnig yn arwain at draffig annerbyniol o drwm;  
Bydd y traffic ychwanegol yn achosi problemau diogelwch, parcio ac oedi;  
Perygl y bydd traffig yn gwrthdaro gyda'r maes chwarae i blant; ar adeg gwerthu'r tir yn 2002, roedd y mynediad i fod oddi ar Stad Waenfawr;  
Pryderon ynghylch y sribedyn pridwerth yn Waenfawr yn rhwystro mynediad trwy'r stad;  
Defnyddio Waenfawr ar gyfer mynediad yw'r llwybr mwyaf priodol; mewn perthynas ag ecoleg, cadwraeth natur a materion priffyrdd;  
Amharu ar olygfeydd;  
Amharu yn ystod gwaith adeiladu;  
Pryderon ynghylch yr asesiad ecolegol a phresenoldeb dallnadroedd;  
Pryderon am lynu wrth y Ddeddf Priffyrdd mewn perthynas ag ecoleg;  
Mae gerddi'r anheddau ar ben isaf Pentrefelin eisoes yn mynd yn llawn o ddŵr ac mae'r gwasanaeth tân wedi ei alw i ddelio gyda rhwystrau yn y cwrs dwr - bydd llif ychwanegol yn ychwanegu at y broblem. Ar hyn o bryd, mae dŵr glaw yn cael ei amsugno i'r safle - os adeiladir yno a'r dŵr yn cael ei sianelu trwy'r pibellau i'r cwrs dwr, gallai arwain at lifogydd i lawr yr afon;  
Ni ellir sicrhau llethr gorau posib ar gyfer draenio;  
Yn methu â darganfod tystiolaeth o byllau arbrofi ar y safle ac ansicrwydd ynghylch a yw'r profion ffosydd cerrig wedi eu cynnal yn briodol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cynllun ac nid yw'n gwrthwynebu'r amodau. Nid yw'r cysylltiad hanesyddol gyda Stad Waenfawr yn golygu na ellid cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio am ddatblygiad amgen y mae'n rhaid ei ystyried yn ôl ei haeddiannau cynllunio ei hun. Mae presenoldeb sribedyn pridwerth ac unrhyw drafodaethau yn faterion preifat rhwng y datblygwr a pherchennog y tir. Deellir nad yw'r Cyngor, fel perchennog y darn perthnasol o dir, yn gwrthwynebu'r defnydd o lwybr mynediad trwy Waenfawr mewn egwyddor, ond nid yw hynny'n rhan o'r cais i'w benderfynu. Ni chynigir mynediad ar gyfer cerbydau trwy Waenfawr fel rhan o'r cais a rhaid penderfynu ar y cais fel y cafodd ei gyflwyno. Nid yw pryderon ynghylch colli golygfeydd yn ddigonol ynddynt eu hunain i ddylanwadu ar yr argymhelliad a wneir. Derbynnir y bydd peth anhwylystod a styrbans yn ystod y gwaith adeiladu ac mae hynny'n wir am unrhyw ddatblygiad ac ni fydd ond am gyfnod weddol fyr. Unwaith eto, nid yw hyn yn ddigon ynddo'i hun i ddylanwadu ar yr argymhelliad. Mae'r adroddiadau ecolegol a'r manylion draenio wedi eu hasesu gan yr ymgynghoreion perthnasol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Nid oes cyfyngiad ar y llif dwr wyneb ar hyn o bryd tra bod y cynnig hwn yn cynnwys draenio'r safle, gyda mesurau teneuo, i'r system ddraenio gyhoeddus sy'n arllwys i'r cwrs dwr cyfagos. Mae'r profion ffosydd cerrig yn dangos mandylledd gwael ac, oherwydd, cynigiwyd dull arall ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb. Ystyrir bod agweddau ecolegol y cais yn cydymffurfio gyda gofynion y Ddeddf Priffyrdd.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

H117s – ffeiliau hanesyddol sy'n ymwneud â rhannau o'r safle a datblygu Stadau Waenfawr a Pentrefelin.

19C313 – Codi 12 byngalo a garejys preifat ar Ran 1, Stad Pentrefelin, Caerdybi – cymeradwywyd 20/07/90.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y Datblygiad:** Mae'r safle o fewn ffin datblygu Caerdybi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac mae wedi ei neilltuo'n benodol ar gyfer datblygiadau tai dan ddyraniad T8. Mae gweddill y tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno ac a ddefnyddir i greu byffer tirlunio ac ardal gynefin y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Lleolir y safle ymysg datblygiadau preswyl ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod yr egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol.

Cynigir unedau tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn unol â gofynion polisi.

**Priffyrdd a Draenio:** Mynegwyd pryderon ynghylch y ffaith y bydd fynedfa i gerbydau trwy Bentrefelin yn unig ac nid trwy Stad Waenfawr. Yn benodol, mae pryder wedi ei fynegi ynghylch sribedyn pridwerth wrth y fynedfa i Stad Waenfawr sydd wedi rhwystro mynediad i gerbydau i'r datblygiad arfaethedig o'r cyfeiriad hwn. Mae unrhyw drafodaeth rhwng y datblygwr a'r trefeddiannwr yn faterion preifat sydd y tu allan i'r broses cynllunio a rhaid ystyried y cais yn ôl ei haeddiant cynllunio unigol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Mae'r Adran Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon nad oes unrhyw dir pridwerth yn bodoli yn y fynedfa i Stad Waenfawr a bod ffordd y stad yn cysylltu'n uniongyrchol i'r briffordd gyhoeddus. Fodd bynnag, nid yw'r llwybr mynediad hwn yn rhan o'r cais a phwysleisir nad oes ond modd gwneud y penderfyniad mewn perthynas â'r cais a gyflwynwyd ac yn seiliedig ar ei rinweddau cynllunio. Er enghraifft, mynegwyd pryder

gan Albert Owen AS ar ran trigolion lleol, bod datblygu sylweddol wedi ei gynnig yn yr ardal yn gyffredinol(y safle Tyddyn Bach sydd hefo caniatâd ar gyfer dros 100 o unedau, yn ogystal â'r cais hwn a'r potensial i ryddhau tiroedd eraill). Mae'r tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno sydd ddim yn rhan o'r cais hwn y tu allan i'r ffin ddatblygu. Ni ragwelir cyhoeddi polisïau Cynllun Datblygu Lleol ar faterion tai ar hyn o bryd a byddai'n gynamserol gwneud unrhyw benderfyniad ar y cais hwn yn seiliedig ar ddyfalu pa dir ychwanegol allai gael ei gynnwys i ddibenion datblygu yn y ddogfen honno. Nid oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gydag amodau. Fodd bynnag, fe ddywedodd y byddai'n annhebygol o fabwysiadu lôn y stad oherwydd bod llain o dir sy'n rhan o'r droedffordd arfaethedig ac y tybiwyd ei fod yn rhan o'r briffordd gyhoeddus yn dir preifat mewn gwirionedd. Cafodd y llain hon ei gadael allan o'r cais tra bod ymchwiliadau'n cael eu gwneud ynghylch perchenogaeth y tir. Roedd gadael y tir hwn allan yn golygu nad oedd lled y briffordd arfaethedig yn y fan hon yn ddigon i'r Awdurdod Prifffyrdd fod yn fodlon mabwysiadu lôn y stad. Mae'r asiant erbyn hyn wedi sefydlu mai'r ymgeisydd sydd biau'r tir ac mae wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais ac mae hynny'n datrys y mater.

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn awgrymu y dylai'r datblygwr gyfrannu £5,000 ar gyfer gwelliannau troedffyrdd neu fesurau arafu traffig sy'n dod i'r amlwg yn sgil y datblygiad wedi iddo gael ei fonitro am gyfnod o 12 mis ar ôl i bobl symud i fyw i'r anheddau. Ystyrir bod amod o'r fath yn ultra vires o ran materion cynllunio a chynigir na ddylid ei gynnwys fel rhan o'r argymhelliad o gymeradwyo.

Mewn perthynas â draenio, mynegwyd pryderon ynghylch y gerddi lle mae llifogydd yn digwydd o bryd i'w gilydd ym Mhentrefelin a'r tebygolrwydd y byddai hynny'n gwaethgu pe bai'r datblygiad yn digwydd. Mae'r cynnig yn cynnwys datrysiadau draenio cynaliadwy fel cynaeafu dŵr glaw i bob annedd ynghyd â theneuo dŵr wyneb ar ffordd y stad er mwyn rheoli'r llif dŵr wyneb. Mae Dwr Cymru wedi awgrymu amodau gan gynnwys na ddylai'r datblygiad gychwyn ar y safle hyd nes y bydd cynllun draenio integredig a chynhwysfawr wedi ei gymeradwyo. Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Mae'r ymgynghorwn yn ystyried bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd wedi codi pryderon ac mae'n argymhell ei gyngor safonol ar gyfer gwaith adeiladu yn hytrach nag unrhyw amod penodol.

**Tirwedd a Chynefin:** Mynegwyd pryderon ynghylch colli cynefin ar y safle, er enghraifft, yr effaith bosib ar fywyd gwylt. Awgrymwyd hefyd y byddai cymryd llwybr drwy Waenfawr yn llai niweidiol yn ecolegol na'r fynedfa arfaethedig trwy Pentrefelin. Cefnogir y cais gydag Adroddiadau Ecolegol a gwybodaeth atodol ar y gwaith arolwg. Mae'r rhain wedi eu hasesu gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Codwyd pryderon mewn llythyr o wrthwynebiad ynghylch yr effaith ar ddallnadroedd yn y safle ac mae'r ymgynghorwn wedi rhoi sylw penodol i'r rheini. Mae'r cais yn cynnig parth byffer ar gyfer tirlunio a chynefinoedd rhwng yr anheddau ym Mhentrefelin a safle'r cais a hefyd yn cynnig byffer ychwanegol ar ffin ogleddol y safle ar dir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno er mwyn darparu newid naturiol o ffyrdd adeiledig y datblygiad i'r tir agored i'r gogledd ond hefyd i ddarparu cynefin addas ar gyfer rhywogaethau bywyd gwylt gan gynnwys moch daear a dallnadroedd.

**Materion Dylunio a Phreifatrwydd:** Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Dan Erthygl 3, Rhan 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) 2012, mewn achosion lle mae gosodiad yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi lleoliad bras yr adeiladau, y llwybrau a'r llecynnau agored yn y datblygiad; os yw graddfa yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi terfynau uchaf ac isaf ar gyfer uchder, lled a hyd bob adeilad yn y cynnig ac, os yw mynediad yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi'r ardal neu'r ardaloedd lle cynigir pwyntiau mynediad i'r datblygiad. Darparwyd cynllun yn nodi gosodiad posib ar gyfer y safle, sy'n rhoi lleoliad bras ar gyfer yr adeiladau, ffordd y stad a mynediad i'r safle. Mae rhestr ddiwygiedig o derfynau uwch ac is ar gyfer yr adeiladau wedi ei darparu. Mae'r rhain yn rhoi sylw i bryderon a godwyd mewn perthynas â'r cais gwreiddiol y byddai amryw o'r plotiau, pe baent yn cael eu datblygu i'r paramedrau uchaf a gynigiwyd yn wreiddiol, yn cael eu gorddatblygu gan arwain at safle cyfyng. Perchir pellteroedd yn unol â'r cyngor yn y CCA. Mae'r safle o natur donnog gyda brigiadau craig yma ac acw. Bydd angen gwneud peth gwaith peirianeg i sicrhau lefelau addas. Fodd bynnag, ystyrir bod egwyddor y cynnig yn dderbyniol. Gellir ystyried materion dylunio pan gyflwynid cais manwl.

**Iaith Gymraeg:** Yn unol â'r gofynion polisi, cyflwynwyd Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mae'r datganiad wedi ei asesu ac nid ystyrir y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynydd sylweddol yn y boblogaeth leol a fyddai'n cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg. Dylid nodi y bydd y cynllun yn darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol a fydd o gymorth i gadw cysylltiadau lleol gyda'r safle.

## 7. Casgliad

Mae datblygu'r safle ar gyfer tai yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y safle wedi ei glustnodi'n benodol ar gyfer datblygiadau tai yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod goblygiadau traffig y datblygiad yn dderbyniol a gellir rheoli'r goblygiadau i fywyd gwyllt a thirwedd yn ddigonol trwy amodau. Mae ymgylgoreion yn fodlon mewn egwyddor gyda'r manylion draenio.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** cais gydag amodau a chytundeb Adran 106 ar dai fforddiadwy

**(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.**

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

**(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.**

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

**(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.**

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

**(04) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd ar gyfer y datblygiad.**

Rheswm: sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(05) Bydd raid cyflwyno manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau amgáu eraill i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y gellir eu gosod.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(06) Bydd y cais materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys manylion lefelau a chroestoriadau, cyfredol ac arfaethedig, i'r pwynt datwm, ynghyd â lefelau llawr gorffenedig ar gyfer y plotiau.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun cynhwysfawr ac integredig ar gyfer draenio'r safle yn dangos sut y byddir yn trin dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad y tir, a bydd raid i'r cynllun hwnnw fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw i'w amrywio. Ni chaniateir i neb symud i mewn i'r anheddau a gymeradwyir yma hyd nes y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn weithredol.**

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

**(08) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith clirio'r safle yn ystod y tymor bridio ar gyfer adar(1 Mawrth i 31 Awst) ac eithrio lle mae'r safle wedi ei archwilio gan ecolegydd cymwys a chanlyniadau unrhyw arolwg o'r fath wedi ei gadarnhau'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(09) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith clirio ar y safle hyd nes y bydd wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb dallnadroedd gan ecolegydd cymwys a phrofiadol. Bydd raid cyflwyno canlyniadau'r arolwg i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cytuno'n ysgrifenedig ganddo a bydd raid cynnwys camau**

**lliniaru manwl a chynigion ar gyfer cynnal unrhyw gynefin amgen yn y tymor hir os gwelir bod dallnadroedd ar y safle datblygu. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen wedyn yn unol â'r manylion a gytunir yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau bywyd gwyllt a all fod ar y safle.

**(10) Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Sgopio Ecolegol(Alison Johnson 2012) a'r Adroddiad Gwybodaeth Ddiweddaraf ar Fochdaear(Alison Johnson 2012) a gyflwynwyd ar 9/11/2012 dan gyfeirnod cynllunio 19C313A ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ymlaen llaw i ddiwygio. Bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo fanylion llawn ynghylch plannu'r coridor gwyrdd a'r ardal byffer tirwedd oddi ar y safle, ynghyd â manylion y twnelau ar gyfer mochdaear a'r gwaith plannu ar eu cyfer, ynghyd â manylion llawn ynghylch sut y byddant yn cael eu cynnal i'r dyfodol. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen wedyn yn unol â'r manylion y cytunir arnynt.**

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

**(11) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o greydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(12) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o greydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(13) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion adeiladu ynys draffig ar gyffordd Lon Newydd gyda Llainfain wedi eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau a gymeradwyir yma hyd nes y bydd yr ynys draffig wedi ei hadeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: er budd mwynderau.

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

Rheswm: I alluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

**(17) Bydd raid adeiladu ffordd/ffyrdd y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrrdd Stadau yn Ynys Môn'.**

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

**(18) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb yn gyflawn a gweithredol cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu. 'cyflawn a gweithredol'.**

Rheswm: er budd mwynderau.

**(19) Bydd raid gosod cyrbin ar gyfer ffordd y stad ynghyd â throedffyrdd a fydd wedi eu goleuo, a hynny cyn i neb symud i mewn i'r annedd diwethaf neu cyn pen 2 flynedd i gychwyn y datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(20) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwyir yma cyn y gall neb symud i mewn i'r anheddau a gymeradwyir.**

Rheswm: sicrhau draeniad boddhaol ar gyfer y safle.

**(21) Ni chaniateir i neb symud i mewn i unrhyw annedd hyd nes y bydd cynllun rheoli ar gyfer sicrhau cynnal y fynedfa a lôn y stad i'r dyfodol wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y cyfrifoldebau rheoli a'r amserlenni cynnal er budd diogelwch y trigolion presennol ac i sicrhau dim niwed i'r amgylchedd. Bydd y safle'n cael ei reoli a'i gynnal wedyn yn unol â'r manylion y cytunir arnynt.**

Rheswm: er budd mwynderau ac i sicrhau datblygiad boddhaol.



Rhif y Cais: **34LPA121Q/CC** Application Number

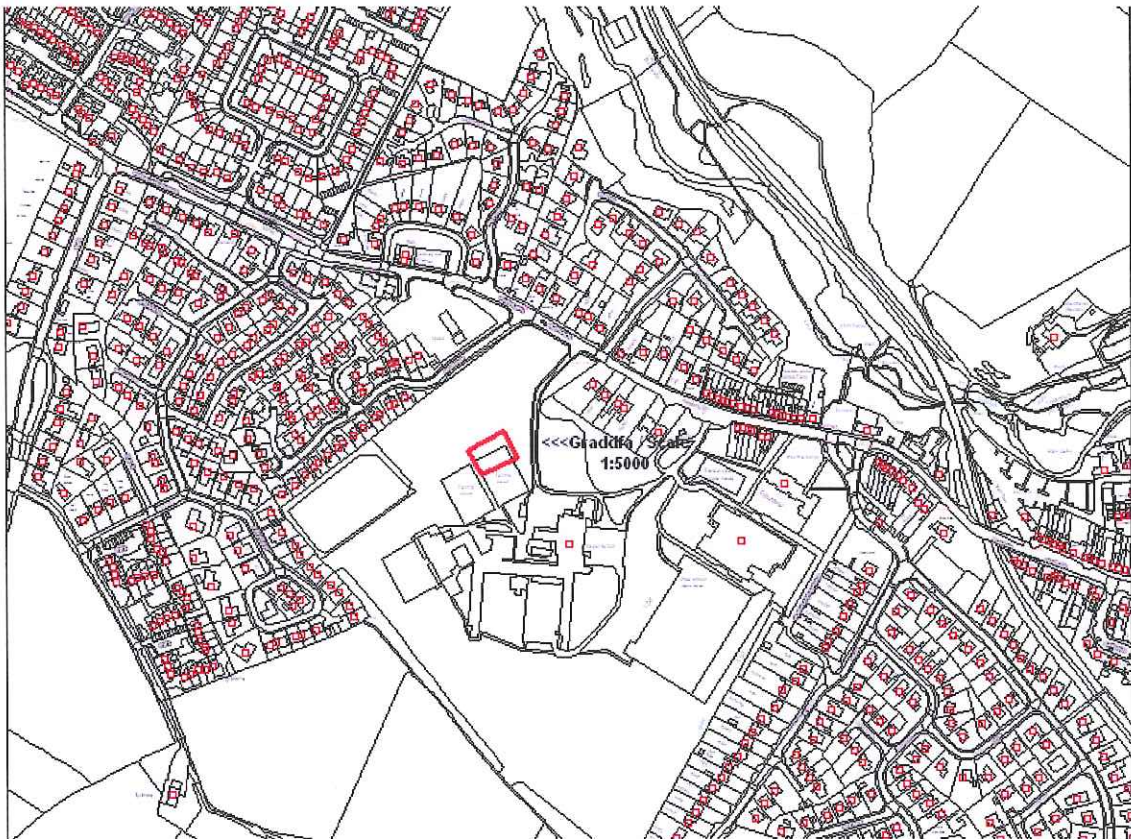
Ymgeisydd Applicant

**Director of Education  
c/o Gareth Thomas  
Property Services  
Cyngor Sir Ynys Mon  
Council Offices  
Llangefni  
Ynys Mon  
LL77 7TW**

Codi uned i gadw boiler biomass llosgi peledi  
coed yn gystylltiedig a'r ysgol newydd sydd yn  
cael ei chodi ar dir yn

Installation of a biomass wood pellet boiler unit in  
connection with the new school to be erected on  
land at

Ysgol Gyfun Llangefni, Llangefni



**Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2013**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn ymwneud ag Ysgol y Bont sydd wedi ei hadleoli ac sydd ar hyn o bryd yn cael ei hadeiladu ger Ysgol Gyfun Llangefni. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer bwylter coed biomas i'r ysgol gydag uchder simnai o 11.5 metr. Fel rhan o'r cais cynllunio hwn byddai uchder y simnai arfaethedig yn cael ei chynyddu rhyw 4.5 metr i 16 metr. Byddai simnai arfaethedig gôt o baent powdr gwyrdd.

Cais cynllunio llawn wedi ei ddiwygio yw hwn am uned bwylter biomas pelenni coed. Byddai'r cynnig yn golygu lleoli cynhwysydd dur (12 m wrth 3.7m wrth 3.5m uchder) yn ganolog ar y safle a byddai wedi ei gladio i weddu gyda'r ysgol bresennol. Byddai tannwyd pelenni coed yn cael eu storio yn y cynhwysydd.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

- Yr egwyddor o Ddatblygu
- Edrychiad allanol a pherthynas gyda'r pethau o'i gwmpas.
- Materion mwynderau ac iechyd.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

C7 (Ynni Adnewyddol)

C8 (Cadwraeth Ynni)

D4 (Gosodiad, Lleoliad a Dylunio)

D20 (Llygredd)

D29 (Safon Uchel o Ddyluniad)

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 (Polisi Cyffredinol)

42 (Dyluniad)

45 (Ynni Adnewyddol)

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

GP2 (Dyluniad)

EP18 (Ynni Adnewyddol)

SG8 (Ansawdd Aer)

#### **Polisi Cynllunio Cymru 2012**

**Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)**

**Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2009)**

**Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy (2010)**

**Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Carbon Isel ac Adnewyddadwy – Model i Gynllunwyr, Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)**

**Cyfarwyddyd Ymarfer Cynllunio – Goblygiadau Ynni Isel ac Adnewyddadwy (Chwefror 2011)**

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

**Y Cynghorydd Bob Parry** – Dim ymateb ffurfiol wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Y Cynghorydd Dylan Rees** - Rhoddwyd caniatâd blaenorol ar 02.08.12 i osod y bwyler biomas a bryd hynny roedd uchder y fflw i fod yn 11.5m. Mae'r cais hwn yn ceisio cynyddu uchder y fflw rhyw 4.5m i 16m. Mae gennyf ddau bryder mewn perthynas â'r cais:

Yn gyntaf rhaid i mi fod wedi fy modloni na fydd yna unrhyw allyriadau niweidiol yn cael eu creu gan yr uned bwyler hwn i drigolion lleol ac fe hoffwn wybod yn union pam bod angen, ar gyfnod hwyr fel hwn, gynyddu uchder y fflw 4.5m. Rwy'n gwybod eich bod wedi gofyn am adroddiad gan y Prif Swyddog Iechyd Amgylchedd ar effaith y cais hwn ond ni wyddom beth fydd ei ymateb ar hyn o bryd.

Yn ail mae gennyf bryderon am yr effaith weledol y bydd cynyddu uchder y fflw yn ei gael ar drigolion cyfagos. Fe wyddoch bod nifer o drigolion lleol eisoes wedi cwyno am faint yr ysgol newydd sydd wedi cael effaith fawr ar y dirwedd oddi amgylch. Ar hyn o bryd dim ond un gwrthwynebiad ysgrifenedig a gafwyd ond rwyf yn gwybod o siarad gyda thrigolion lleol bod nifer fawr yn hynod o anhapus gyda'r dyluniad cyffredinol. I ba raddau, os unrhyw, y bydd cynyddu uchder y fflw yn creu dolur llygad arall ar y dirwedd?

Rwy'n credu ei bod yn hynod o bwysig bod y Pwyllgor Cynllunio yn cymryd y materion uchod i ystyriaeth, yn arbennig o ystyried y dadleuon cyffredinol sydd ynglŷn â systemau gwresogi biomas. Er mwyn i'r Pwyllgor Cynllunio allu gwneud penderfyniad mor wybodus ag sy'n bosibl ar y cais hwn rwyf am wneud cais ffurfiol i gael ymweliad y safle.

**Y Cynghorydd Nicola Roberts** – Dim ymateb ffurfiol wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Tref** – Dim ymateb ffurfiol wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** – dim argymhelliad ar sail priffyrdd.

**Draenio** – Dim sylwadau.

**Gwasanaethau Amgylcheddol** – Dim gwrthwynebiad ond yn dymuno cytuno ar nifer a lleoliad tiwbiau gwasgaru N02 unwaith y bydd y gwaith biomas yn weithredol, trwy amod cynllunio.

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** – Dim sylwadau ecolegol.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad arfaethedig ond yn gwneud y sylw canlynol i'w ystyried: bydd gosodiadau sydd â mewnbwn thermol graddfa net o rhwng 0.4MW a 3 MW angen caniatâd amgylcheddol gan yr Awdurdod Lleol. Rhaid i'r holl goed gwastraff a ddefnyddir yn y cyfarpar fod yn lân a heb ei drin, gyda'r holl goed yn cael ei storio'n ddiogel i leihau'r risg o ollyngiadau. Bydd y lludw geir o ganlyniad i'r llosgi yn parhau i gael ei reoleiddio fel gwastraff a rhaid ei gario oddi yno neu gael gwared ohono mewn ffordd sy'n unol â deddfwriaeth gwastraff.

**Diogelwch y Weinyddiaeth Amddiffyn** - Dim ymateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cafwyd dau lythyr yn gwrthwynebu'r datblygiad am y rhesymau a ganlyn:

- Pryder y bydd y gwyntoedd mwyaf cyffredin o'r de orllewin yn cario arogleuon a ffwms fyddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos
- Mae perthynas i'r ysgrifennwr yn dioddef gydag Asthma a bydd unrhyw ffwms afiach/lleihad mewn ansawdd aer yn cael effaith ar eu bywyd bob dydd.
- Pryder am ffenestri mawr yn yr ysgol yn edrych dros eu heiddo
- Yn holi paham bod rhaid i'r ysgol fod mor fawr ac uchel.
- Y gwrthwynebydd yn dweud na hysbysebwyd hwy am newidiadau i'r ysgol.

#### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

**34LPA121M/CC/ECON** – Adleoli Ysgol y Bont o Stad Ddiwydiannol Llangefni i Gampws Ysgol Gyfun Llangefni. Y gwaith i gynnwys adeiladu Ysgol Anghenion Addysgol Arbennig newydd a gwaith galluogi perthnasol yn cynnwys adleoli maes chwarae, maes parcio ceir, newid mynedfa'r safle a lle chwaraeon dan do. Caniatâd amodol 18.10.11

**34LPA121N/CC** - Amrywio amodau (06) ac (07) o ganiatad cynllunio 34LPA121M/CC/ECON. Caniatâd amodol 03.08.12

**34LPA121P/CC** – gosod uned bwylwr pelenni coed biomas mewn cysylltiad â'r ysgol newydd. Caniatâd amodol 02.08.12.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Yr Egwyddor o Ddatblygu**

Mae'r egwyddor o gael datblygiad ynni adnewyddadwy a chadwraeth ynni yn cyd-fynd â'r polisiau a restrwyd uchod, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl fel isod.

### **Edrychiad Allanol a Pherthynas gyda'r pethau o'i gwmpas**

Fel y manylwyd arnynt yn flaenorol, mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer bwylwr biomas gyda fflw o hyd at 11.5 metr o uchder. Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau bod angen cynyddu uchder y fflw i 16 metr i fod yn glir o unrhyw aflonyddwch yn cael ei achosi gan wynt fel y gall nwyon o'r bwylwr gael eu gwasgaru heb achosi niwsans neu niwed o ystyried agosrwydd ac uchder adeiladau cyfagos.

Mae'r fflw yn strwythur eithaf main ond fe fyddai'n eithaf amlwg oherwydd ei uchder o 16 metr. O ystyried bod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer fflw o 11.5 metr o uchder nid ydym o'r farn y byddai'r cynnydd yn yr uchder yn rhywbeth annerbyniol yng nghyd-destun datblygiad yr ysgol yn gyffredinol o fewn ardal drefol.

### **Materion Mwynderau ac Iechyd**

Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau y bydd mwg i'w weld yn dod o'r fflw bob tro y bydd y bwylwr yn tanio o fod yn oer hyd nes y ceir tân effeithiol ar ôl rhyw 10 - 20 munud. Bydd hyn yn digwydd yn y boreau tua 7am. Efallai y bydd yn rhaid aildanio'r bwylwr yn ystod y dydd - yn dibynnu ar faint y bydd yr ysgol yn ei ddefnyddio a'r tywydd tu allan. Maent hefyd wedi cadarnhau eu bod wedi dewis pelenni coed fel tanwydd i'r bwylwr am ei fod yn llosgi'n lanach a'i fod yn fwy mân ac yn llosgi'n fwy effeithlon. Nid yw Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi lleisio unrhyw wrthwynebiadau o osod yr amodau a argymhellir.

Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos o safbwynt golygfa.

### **Materion Eraill**

Mae rhai'r gwrthwynebiadau a gafwyd yn ymwneud â datblygiad yr ysgol ond nid yw hynny'n destun y cais cynllunio hwn ac fe ymatebwyd iddynt ar wahân.

## **7. Casgliad**

Er y bydd y fflw i'w gweld yn amlwg oherwydd y bydd yn 16 metr o uchder nid yw hyn yn cael ei ystyried yn rhywbeth annerbyniol yn y lleoliad hwn. Nid yw Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi lleisio unrhyw wrthwynebiadau ar seiliau iechyd ac nid ydym yn credu y bydd mwynderau unrhyw eiddo preswyl yn cael eu heffeithio o ran golygfa.

## **8. Argymhelliad**

Bod y cais cynllunio yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

**(01) The development hereby permitted shall be begun before the expiration of (five) years from the date of this permission.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gydag anghenion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid cynnal asesiad ansawdd aer gan ddefnyddio Tiwbiau Gwasgaru Nitrogen Deuocsid a'i gyflwyno yn ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 12 mis a 24 mis i ddechrau gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma "y monitro". Rhaid i ganlyniadau'r "monitro" fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Lle bo'r "monitro" yn dangos effaith negyddol sylweddol ar ansawdd aer rhaid cynnwys cynllun lliniaru yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu**

yng nghanlyniadau'r "monitro".

Rheswm: I ddangos bod uchder simnai'r bwyler biomas yn ddigon i rwystro i allyriadau gael effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion ansawdd aer ar gyfer nitrogen deuocsid (NO<sub>2</sub>).

**(03) Ni chaniateir i'r bwyler biomas a ganiateir yma gael ei osod hyd nes y bo'r canlynol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig:**

- Tystiolaeth i ddangos bod y bwyler wedi ei brofi a'i ardystio fel gosodiad eithriedig.
- Manyldebau technegol i'r bwyler biomas.
- Rhestr ysgrifenedig o waith cynnal a chadw fydd yn cynnwys gwagio lludw, archwilio a chynnal a chadw offer atal gronynnau, gwasanaethu'r bwyler a glanhau'r simnai.

Rhaid i'r bwyler biomas a ganiateir yma gael ei osod a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn oni bai iddo gael ei ganiatáu yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I atal i allyriadau gael effaith negyddol sylweddol ar ansawdd aer.

**(04) Rhaid i'r bwyler biomas a ganiateir yma ddefnyddio fel tanwydd sglodion coed a gafwyd o goed gwryfol neu belenni coed glân sy'n cydymffurfio â safon tanwydd cydnabyddedig. Rhaid i ansawdd y pelenni coed sydd i'w defnyddio yn flynyddol a manyleb tanwydd y paleni coed (yn unol â CEN/TS 14961:2005 neu safon gydnabyddedig debyg) gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn gosod y bwyler biomas a ganiateir yma. Rhaid i weithrediad y bwyler biomas a ganiateir yma fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn oni bai iddo gael ei gymeradwyo'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I rwystro i allyriadau gael effaith negyddol sylweddol ar ansawdd aer.

**(05) Rhaid i'r fflw a ganiateir yma fod wedi ei pheintio'n lliw Dail Gwyrdd (RAL 6002) mewn gorffeniad matt.**

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

**(06) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei adeiladu gyda lefel slab fel a nodir ar ddyluniad rhif AL(20)54 Rev a dderbyniwyd ar 25.04.13 (neu unrhyw ddyluniad arall all gael ei ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol).**

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

## **9. Polisiâu Perthnasol Eraill**

**Nodyn Cyngor Technegol 5** Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

**Nodyn Cyngor Technegol 16** Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

**Nodyn Cyngor Technegol 22** Adeiladau Cynaliadwy (2010)