

Rhif y Cais: **19C1145** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Trevor Baker**

Cais llawn ar gyfer codi anecs yn / Full application for the erection of an annexe at

**Harbour View Bungalow, Turkey Shore Road, Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 3 Mehefin 2015, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn disgwyl am gadarnhad ynghylch perchenogaeth y ffordd fynediad at yr annedd.

Rydym bellach wedi derbyn cadarnhad fod y trac mynediad o Ffordd Turkey Shore i'r safle yn eiddo i'r Cyngor ac mae gan yr ymgeisydd hawl mynediad dros y trac hwn. Mae'r trac sydd yn union gerllaw'r annedd yn eiddo i'r ymgeisydd a deallir fod gan eiddo eraill hawl tramwy.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Orffennaf, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 19 Awst, 2015 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

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

Mae safle'r cais yn Ffordd Turkey Shore yng Nghaergybi. Mae porthladd Caergybi gyferbyn â'r fynedfa i'r annedd.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu i ffurfio anecs hunangynhaliol.

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

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 - Dyluniad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

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

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a – Estyniad

**Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014**

## **Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol Arwel Roberts** – Galw i fewn – pryderon

**Aelod Lleol Raymond Jones** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol Robert Jones** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyngor Tref** – Dim gwrthwynebiad

#### **Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd**

cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd

05/05/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd yr adran 8 llythyr gwrthwynebiad a 2 ddeiseb.

Eu pryderon yw:

- 1) Cau/amharu ar Ffordd Turkey Shore yn ystod y gwaith adeiladu
- 2) Colli preifatrwydd / edruyc drosodd yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
- 3) Cysgodi/colli goleuni yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
- 4) Uchder yr anecs a bydd allan o gymeriad gyda'r eiddo o'i gwmpas.
- 5) Colli gwerth yr annedd o'r enw Cae Mawr
  
- 6) Byddai'r cynnig yn difrodi'r ffordd fynediad sy'n breifat ac yn cael ei chynnal a'i chadw gan ddeiliaid gwahanol eiddo.
- 7) Mae'r Cyngor yn dweud yn awr mai ef yw perchennog rhan o'r lôn fechan, ond nid yw wedi bod yn cynnal a chadw'r tir yn y gorffennol. Mae gan y gohebydd gopi o lythyr gan yr Awdurdod Priffyrdd yn dweud na fyddai'n ddiogel ac na ddylid defnyddio'r tir. Mae'r lôn fechan yn cael ei defnyddio gan aelodau o'r cyhoedd a'r eiddo cyfagos a bydd y cynnig yn andwyol i Ddiogelwch y Briffordd.

Codwyd materion eraill hefyd ond nid yw'r rhain yn ystyriaethau cynllunio o bwys.

Mewn perthynas â'r pryderon uchod, hoffwn gyflwyno'r sylwadau isod:

- 1) Rhoddir amod ar y rhybudd o benderfyniad o ran mynediad i Ffordd Turkey Shore o safbwynt y llwybr cyhoeddus
- 2) Dim edrych drosodd/colli preifatrwydd o ran yr annedd a adwaenir fel Cae Mawr oherwydd ni fydd unrhyw ffenestri newydd yn wynebu'r annedd. Bydd yr holl ffenestri newydd yn wynebu gardd yr ymgeisydd a'r lôn fechan.
- 3) Mae'r anecs yn is na'r brif annedd, o'r herwydd nid ystyrir y bydd yr anecs arfaethedig yn edrych yn anghydnavs ac ni fydd ychwaith yn golygu y bydd yr annedd a adwaenir fel Cae Mawr yn colli goleuni.
- 4) Mae uchder yr anecs arfaethedig yn is na'r annedd gyfredol. Mae yna gymysgedd o wahanol fathau o dai yng nghyffiniau safle'r cais, sef unedau unllawr a deulawr ac felly ni fydd y cynnig allan o gymeriad gyda'r ardal o'i gwmpas.

5) Nid yw anheddau yn colli gwerth yn ystyriaeth gynllunio.

6) Cadarnhawyd bod y ffordd fynediad o'r annedd mewn perchenogaeth rannol breifat ac ym mherchenogaeth y Cyngor a'r ymgeisydd, o'r herwydd, mae'n cael ei chynnal a'i chadw gan yr ymgeisydd a'r Cyngor .

7) Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi derbyn unrhyw ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ac adroddir ar lafar ar ei ymateb yn y cyfarfod.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes yn y safle

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu y tu cefn i'r annedd i ffurfio anecs hunangynhaliol yn Harbour View Bungalow, Ffordd Turkey Shore.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un unllawr i ochr/cefn yr annedd i ffurfio cegin/yystafell fwyta newydd, un ystafell wely ac ystafell ymolchi a fydd yn anecs hunangynhaliol. Bydd yr anecs yn 67 metr sgwâr. Mae yna gyswllt rhwng yr anecs a'r brif annedd. Nid yw edrych drosodd yn broblem oherwydd mae'r ffenestri newydd yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r lôn. Mae uchder yr anecs arfaethedig yn 3.8 metr sy'n is na'r brif annedd.

Ystyrir hefyd na chât'r cynnig effaith andwyol o ran colli goleuni yn yr annedd y tu cefn i'r datblygiad, sef Caer Mawr i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol.

Mae digon o lefydd parcio yn yr ardd ffrynt i ar gyfer cerbydau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal o gwmpas y safle nac ychwaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pryderon a nodwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad wedi cael eu nodi a'u hystyried yn yr adroddiad hwn.

## **7. Casgliad**

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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

**(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli traffig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig ganddo yn manylu ar y modd y bydd traffig adeiladu'n cael i'r safle o lonydd lleol ac i sicrhau llif rhydd y traffig a'r llwybr cyhoeddus ar y safle; bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

**(03) Ni fydd yr anecs a gymeradwyir yma yn cael ei ddefnyddio ar unrhyw adeg ac eithrio i ddibenion sy'n gysylltiedig â'r defnydd preswyl o'r annedd a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad sydd ynghlwm. Ni fydd ar unrhyw adeg yn cael ei ddefnyddio i bwrpas arall/ei osod/ei brydlesu neu ei waredu.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/12/2015 o dan cais cynllunio rhif 19C1145.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

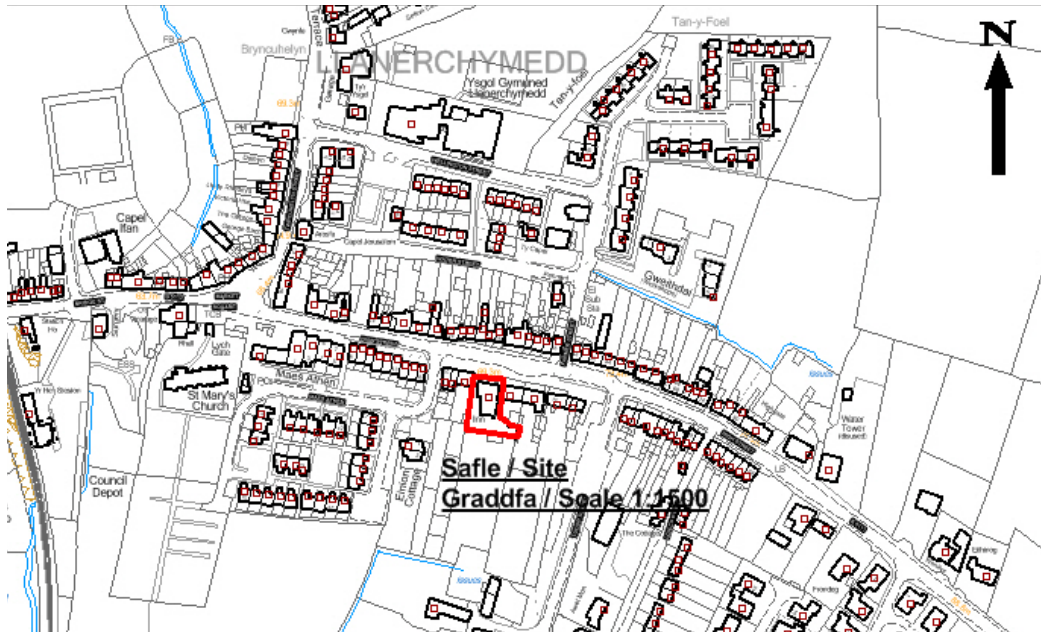
Rhif y Cais: **25C28C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Tony Doggett**

**Cais llawn i ddyrchwael y ty tafarn presennol ynghyd a'r adeiladau cysylltiedig yn / Full application for the demolition of existing public house and associated buildings at**

**The Bull Inn, Llanerchymedd**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffiths.

Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor ym mis Gorffennaf hyd nes y cafwyd adroddiad yn amlinellu hanes yr adeilad.

Mae'r adroddiad hwn wedi ei gynnwys yn y ffeil gynllunio.

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

Bwriedir dymchwel Tafarn y Bull yn Llannerch-y-medd.

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

Yn unol ag Atodlen 2 Rhan 31 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau a Ganiateir) 1995, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel rhai mathau o adeiladau.

Mae'r Bull yn y categori hwn.

Fodd bynnag, rhaid rhoi gwybod ymlaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio er mwyn sicio a oes angen i'r Cyngor gymeradwyo ymlaen llaw'r dull a'r manylion mewn perthynas â'r gwaith dymchwel.

Y gofyniad hwn yw pwnc yr adroddiad hwn.

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

Mae'r ddyletswydd i roi gwybod ymlaen llaw yn gorwedd gyda'r ymgeisydd ac mae wedi gwneud hynny'n unol â'r gofynion statudol perthnasol. Wedi dilyn y drefn honno, derbyniwyd yr ymatebion isod:

**Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffiths** - wedi gofyn am gael cyflwyno'r mater i'r Pwyllgor.

Mae'r **Cyngor Cymuned** yn unfrydol yn gwrthwynebu'r cais ac yn ymwybodol fod teimladau cryf yn erbyn ei ddymchwel. Mae hwn yn adeilad hanesyddol a byddai'n well newid ei ddefnydd yn hytrach na'i ddymchwel. Mae'r dref eisoes yn marw gyda siopau bychan yn cau a does unman i'r bobl leol fynd. Ni fydd cau'r dafarn yn denu pobl. Mae yna 10 o dai ar werth a 15 o blotiau heb eu datblygu. Efallai y bydd unigolyn yn dymuno prynu'r dafarn.

**Iechyd yr Amgylchedd:** Dim gwrthwynebiad

**Rheoli Adeiladu:** Sylwadau

**CADW:** Dim gwrthwynebiad

Yn ychwanegol at hyn, derbyniwyd 3 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Mae'n warthus bod un o'r ychydig adeiladau hanesyddol sydd ar ôl am gael ei ddymchwel  
Caniatawyd i'r adeilad fynd i gyflwr gwael  
Mae'r Bull yn ased ac yn hyb yn y gymuned  
Ni fyd y 9 tŷ y bwriedir eu hadeiladu yn ei le o fudd i'r pentref.

Yn ychwanegol at hyn, cyflwynwyd deiseb gyda dros 200 o enwau ac mae ynghlwm wrth un o'r llythyrau a dderbyniwyd.

#### **4. Hanes Cynllunio Perthnasol**

25C28B Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i'w ddymchwel – angen caniatâd ymlaen llaw.

#### **5. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Pwrpas penderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw yw caniatáu i'r Awdurdod cynllunio ofyn am fanylion pellach na chawsant eu cyflwyno'n wreiddiol er mwyn dangos sut y bydd y gwaith yn cael ei wneud. Wrth asesu'r wybodaeth hon, bydd yr Awdurdod yn rhoi sylw dyledus i fwynderau trigolion lleol a diogelu busnesau yn ystod y broses ddymchwel. Yn ogystal, bydd angen i'r manylion ddangos sut y bwriedir adfer y safle wedyn.

Mewn perthynas â'r uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion yn egluro sut y bydd safle gweithio diogel gyda ffensys o'i amgylch a'r holl arwyddion perthnasol yn cael eu gosod. Cyflwynwyd manylion hefyd am fethodoleg y gwaith a manylion ynghylch atal llygredd llwch. Bydd gwaith a fydd yn cael effaith ar yr eiddo sydd union gerllaw yn cael ei wneud â llaw er mwyn osgoi gwneud difrod. Bydd gwaith rendro'n cael ei wneud unwaith y bydd y rwbwl wedi cael ei glirio. Bydd gwaith yn cael ei wneud ar adegau penodol.

Bydd y safle'n cael ei orchuddio gyda cherrig sylfaen ac ni fydd unrhyw weddillion yn cael eu gadael ar ôl.

Yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio ymgynghorwyd gyda CADW ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

#### **6. Casgliad**

Ystyrir bod y dull y bwriedir ei ddefnyddio'n dderbyniol oherwydd yr ystyriaeth a roddir i'r eiddo/deiliaid cyfagos.

#### **7. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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



**(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

### **Cyngor**

Dygir sylw'r ymgeisydd ar ddarpariaethau'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 mewn perthynas ag unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

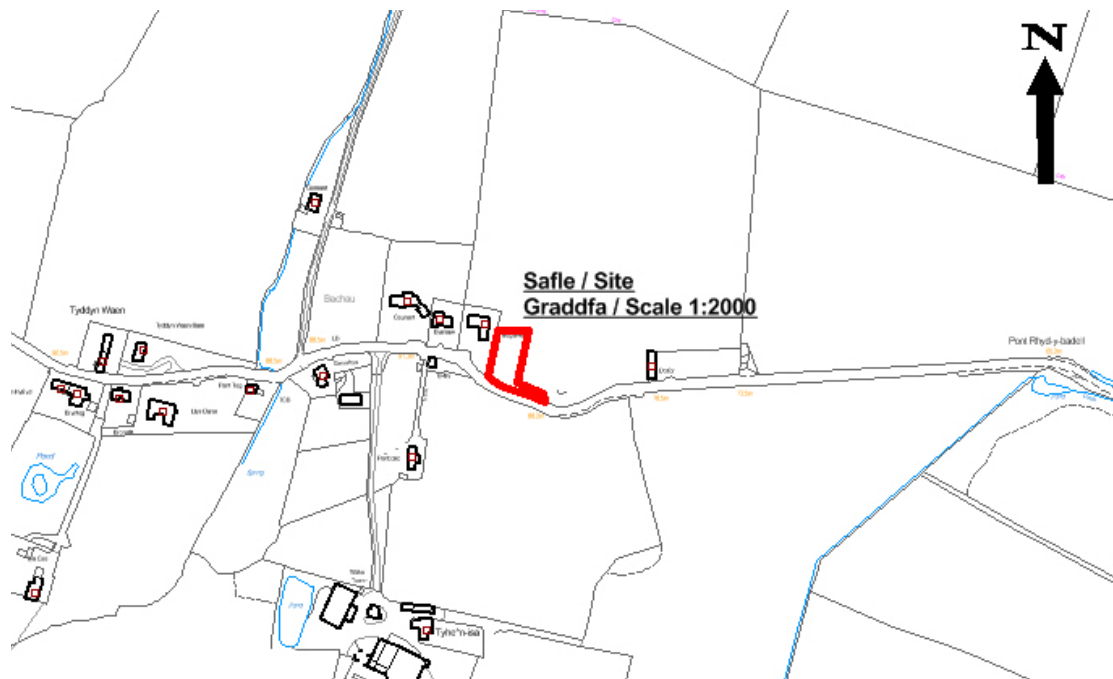
Rhif y Cais: **25C250** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Glyn Lewis Hughes**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a gosod system trin carthion yn cynnwys manylion llawn am mynediad i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling and installation of a package treatment plant together with full details of the vehicular access on land adjacent to**

**Tregarwen, Coedana, Llanerchymedd**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf er mwyn ailymweld â'r argymhelliad blaenorol o gymeradwyo yn wyneb penderfyniad apêl ar gais yn yr ardal yn ddiweddar.

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

Llain bychan o dir yw safle'r cais sy'n ffinio â Tregarwen ym mhentref bychan Bachau ger Llannerch-y-medd.

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

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

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

1 – Polisi Cyffredinol

48 – Meini Prawf Datblygu Tai

53 – Tai yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A6 – Tai Newydd yn y Cefn Gwlad Agored

D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

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

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

HP5 – Cefn Gwlad,

### **Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) 2014**

#### **NCT 12: Dyluniad**

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

**Cyng J Griffith** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyng K P Hughes** – Galw i bwyllgor.

**Cyng LI M Huws** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Dwr Cymru** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Priffyrdd** – Argymell caniatad amodol

**Draenio** – Sylwadau

**Cymgor Cymuned** – Cefnogi'r cais ond mynegi pryder am ddiogelwch traffic i'r fynedfa.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Sylwadau cyffredinol.

Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

Y prif bwyntiau yn y llythyr oedd:

- Diogelwch y briffordd
- Draenio
- Y ffynnon sydd yno
- Cyflenwad Trydan
- Gall cynlluniau tymor hir gynnwys rhagor o ddatblygiadau ar y cae
- Pryderon ynghylch diogelwch ei eiddo
  
- Cymuned Wledig
- Amharu ar breifatrwydd
- Gostwng gwerth eiddo.

Mewn ymateb i'r uchod:

- Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac mae wedi argymell caniatâd gydag amodau.
- Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio ac mae'n fodlon gyda'r cynllun draenio
  
- Bydd materion mewn perthynas â'r ffynnon yn cael sylw yn y cyfnod Rheoliadau Adeiladu.
- Nid yw ennill cyflenwad trydan yn ystyriaeth gynllunio.
- Cais yw hwn am annedd sengl yn unig. Os cyflwynir cais cynllunio arall yn y dyfodol bydd yn cael sylw yn ôl ei rinweddau unigol.
  
- Nid yw'r mater hwn yn ystyriaeth gynllunio, mater i'r heddlu fyddai diogelwch yr annedd.
  
- Mae llond llaw o anheddau preswyl ym Machau sy'n agos at ei gilydd. Am y rheswm hwn mae Bachau yn cael ei nodi fel pentref bychan a chwstwr cefn gwlad yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, lle caniateir anheddau sengl ar safleoedd mewnlenni neu ar safleoedd derbyniol eraill sydd union gerllaw'r rhan o'r pentref a'r chwstwr gwledig bychan sydd wedi'i datblygu.
- Caiff manylion ynghylch edrychiad yr annedd arfaethedig sylw yn y cyfnod ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Ymhellach, mae annedd eisoes yn bodoli gerllaw tŷ'r gwrthwynebydd lle ystyrir bod elfen o edrych drosodd eisoes yn bodoli.
- Nid yw gostwng gwerth eiddo cyfagos yn ystyriaeth gynllunio.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Ystyrir nad yw'r safle'n addas ar gyfer datblygu annedd newydd. Nid oes unrhyw dai dros y ffordd ac ystyrir y byddai'r cynnig yn ymwthio i leoliad cefn gwlad ar draul cymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

## **7. Casgliad**

Ystyrir nad yw'r safle yn addas ar gyfer datblygu annedd newydd ac y byddai'n niweidiol i ddiddordebau o bwysigrwydd cydnabyddedig fel yr amlinellwyd.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

Byddai'r cynnig ar y ffurf hon yn andwyol i weithrediad Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gan y byddai'n creu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd i wrthsefyll datblygiadau pellach ar y cae hwn y gellid honni eu bod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

## **9. Polisiâu Eraill**

### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

31 – Tirwedd

42 – Dylunio

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

D28 – Llechi Naturiol

D29 – Dylunio

D32 – Tirwedd

### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd**

GP2 – Dylunio

TR10 – Safonau Parcio

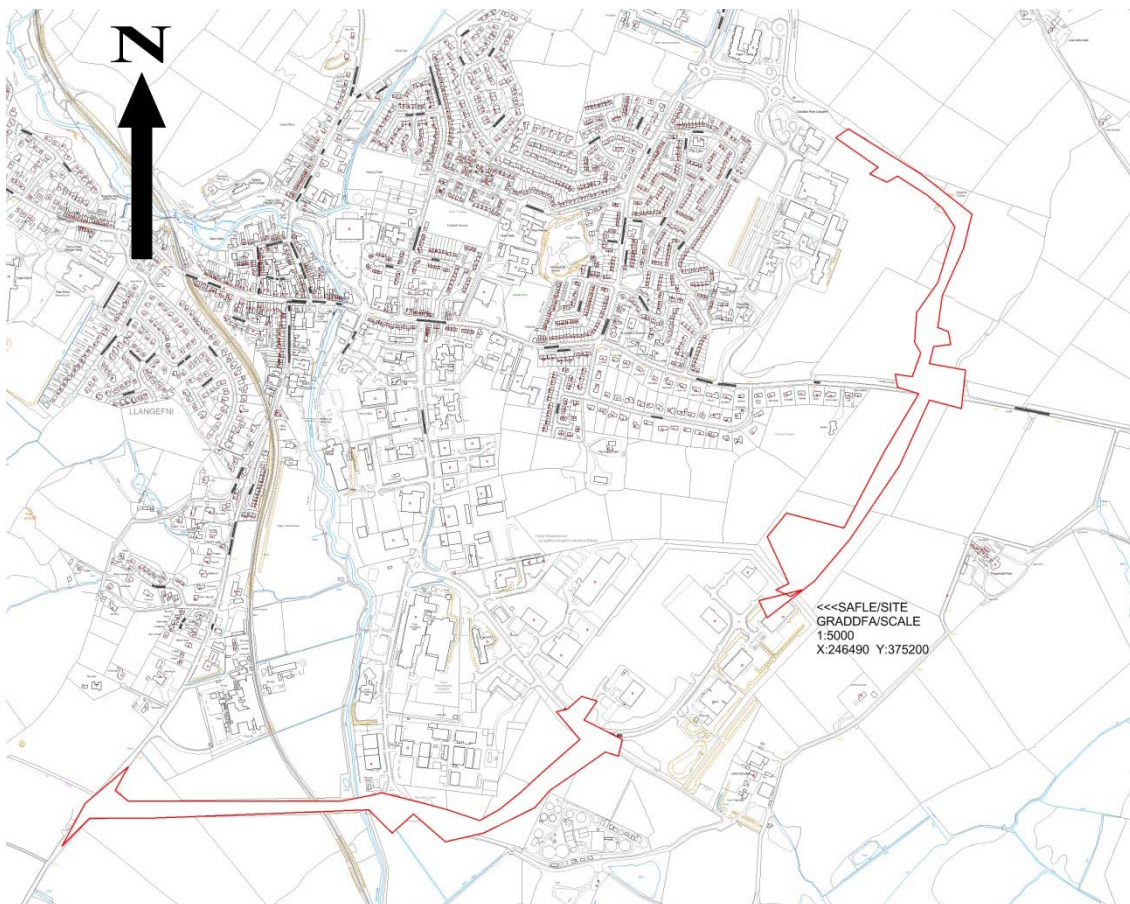
EN1 – Cymeriad Tirwedd

Rhif y Cais: **34LPA1013/FR/EIA/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service Environment & Technical**

**Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r briffordd rhwng yr A5114 a'r gyrchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Menai trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o / Full application for the construction of a link road comprising of a new roundabout on the A5114, highway improvements between the A5114 and the existing roundabout at the southern end of the Industrial Estate Road and construction of a new road between this point and Bryn Cefni Business Park and from the north of Bryn Cefni Business Park to Coleg Menai via the B5420, Penmynydd Road together with associated work on land to the east of**

**Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni**

**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatau.

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

Cais gan y Cyngor yw hwn ac mae hefyd yn cynnwys Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd.

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

Bwriedir adeiladu ffordd gyswllt a fyddai oddeutu 2.5km o hyd, sef cerbydion sengl dwy lôn, gyda llwybrau troed a llwybrau beicio yn rhedeg o'r A5114, trwy Barc Busnes Bryn Cefni, ar draws y B5420 ac yna'n cysylltu i'r gylchfan ger Canolfan Plant Llangefni oddi ar y B5109 yng Ngoleg Menai.

Mae'r tir ar hyn o bryd yn cynnwys parc busnes a'r ffordd sydd yno'n barod ond caeau amaethyddol ydyw'n bennaf.

### **Rhan 4 o'r Ffordd**

Cyffordd 1 (A5114) i Gyffordd 2 (Stad y Ffordd Ddiwydiannol)

Mae'r rhan hon yn mesur oddeutu 600m. Mae cyffordd 1 yn cynnwys cylchfan newydd 4 braich ar yr A5114 a fyddai'n cymryd lle'r gyffordd blaenoriaeth T gyfredol. Bydd dwy fraich yn rhedeg i'r gogledd a'r de i gysylltu gyda'r A5114 tra bydd trydedd fraich yn rhedeg i'r dwyrain i'r ffordd nad oes enw arni ac sy'n cysylltu'r A5114 a chyffordd 2. Bydd y bedwaredd fraich yn darparu mynediad i Barth Menter Tir yr Hufenfa. Bydd compownd i gontractwyr oddeutu 3,500 wedi ei leoli gerllaw.

Cyflwynir llwybr beicio/troed 2.5m o led ar hyd ochr y gerbydion tua'r dwyrain rhwng cyffordd 1 a 2 gydag ymyl glaswelltog 1m.

### **Rhan 3 o'r Ffordd**

Cyffordd 2 i Gyffordd 3 (Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni)

Mae angen caniatâd amlinellol. Mae'r rhan hon oddeutu 530m o hyd a bydd yn cysylltu gyda'r gyffordd 2 gyfredol trwy drydedd fraich yn lle'r un a ddefnyddir ar hyn o bryd i gael mynediad i safle Dŵr Cymru. Darperir cangen newydd i'r pwrpas hwn.

Bydd y ffordd gyswllt newydd yn cysylltu i gylchfan newydd (Cyffordd 3) a fydd yn cysylltu â Ffordd Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni. Bydd compownd i gontractwyr oddeutu 2,050 i'r dwyrain. Darperir llwybr troed/beicio 2.5m o led ar hyd ochr y gerbydion tua'r dwyrain a llwybr 2m o led ar hyd ochr y gerbydion tua'r gorllewin.

### **Rhan 2 o'r Ffordd**

Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni (cylchfan gyfredol) i gyffordd 4 (Ffordd Penmynydd B5420).

O gyffordd 3 mae'r ffordd gyswllt yn dilyn llwybr y ffordd fewnol gyfredol. Nid oes bwriad i wneud gwaith ar y ffordd hon. Bydd y rhan nesaf a adeilidir yn mesur oddeutu 540m o hyd ac yn cysylltu i bedwaredd fraich nad yw'n cael ei defnyddio ar hyn o bryd ar y gylchfran sydd ger Marco Cable Management. Bydd y ffordd wedyn yn mynd tua'r gogledd-ddwyrain ar draws tir amaethyddol ac yn cysylltu gyda chylchfan newydd 4 braich ar y B5420 (cyffordd 4).

Bydd breichiau gorllewinol a dwyreiniol y gylchfan yn cysylltu gyda'r B5420 a bydd y ffordd gyswllt arfaethedig yn mynd yn ei blaen tuag at y gogledd. Unwaith eto darperir llwybr troed/beicio. Darperir compwond yn ogystal.

### **Rhan 1b o'r Ffordd Cyffordd 4 i 5 (cylchfan newydd)**

Mae'r rhan hon yn mesur oddeutu 135m o hyd gyda'r ffordd gyswllt yn mynd i gyfeiriad y gogledd o gyffordd 4 ar draws tri pori ac yn cysylltu gyda chylchfan 4 braich newydd. Bydd yn gwasanaethu Coleg Menai ac yn darparu mynediad i bwrpas amaethyddol hefyd.

### **Rhan 1a o'r Ffordd Cyffordd 5 i Gyffordd 6 (Coleg Menai)**

Mae'r rhan hon yn mesur oddeutu 600m o hyd. O Gyffordd 5 bydd y ffordd gyswllt yn mynd i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain ar draws tir pori ac yn rhedeg yn gyfochrog â choed Clergyrddy ac yn ymuno â chyffordd 6 ar fraich nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar y gylchfan.

Darperir compwond i gontractwyr yn y lleoliad hwn.

Amcangyfrifir ei bod yn debygol y bydd yn cymryd hyd at 3 blynedd i adeiladu'r ffordd gyswllt.

Fel y dywedwyd eisoes, mae Rhan 3 y cynllun ar ffurf amlinellol ac o'r herwydd mae amodau priodol wedi eu gosod ar gyfer y gwaith.

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

Mae'r cais yn destun Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd (EIA) sy'n broses lle cesglir gwybodaeth am yr amgylchedd cyfredol a lle asesir yr effeithiau sylweddol posib y gallai'r datblygiad newydd eu cael ar yr amgylchedd hwnnw.

Mae'r casgliadau i'w gweld yn y Datganiad Amgylcheddol (DA) y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddefnyddio wrth wneud penderfyniad ynghylch a ddylai'r datblygiad arfaethedig fwrw ymlaen ai peidio.

Mae'r DA yn ddogfen hir ac mae ar gael er sylw'r Aelodau yn y ffeil achos cynllunio.

Mae materion eraill megis angen wedi'u cynnwys gyda chasgliadau'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd.

Fodd bynnag, at ddibenion yr adroddiad hwn, nodwyd yr isod fel y materion perthnasol:

Angen/economeg gymdeithasol  
Mwynderau  
Tirwedd ac effeithiau gweledol  
Ecoleg.



### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D4 Amgylchedd  
D7 Amgylchedd  
D9 Amgylchedd  
D10 Amgylchedd  
D15 Amgylchedd  
FF2 Trafnidiaeth

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

1 Polisi Cyffredinol  
35 Cadwraeth natur  
39 Archaeolegol  
2 Swyddi Newydd  
28 Tirlifo  
31 Tirlunio  
32 Tirlunio

#### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon (Stopiwyd 2005)**

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
EN4 Bioamrywiaeth  
EN7 Safleoedd Lleol  
EN12 Archeolegol/Safleoedd hanesyddol  
EP4 Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig.  
SG2 Datblygu a Llifogydd.  
SG6 Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb.  
SG7 Swn  
SG8 Ansawdd Awyr.  
TR2 Gwelliannau i'r Rhwydwaith Priffyrdd  
TR3 Dylunio Priffyrdd

#### **NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)**

#### **NCT 11: Swn**

#### **NCT 12: Dyluniad**

*'Calculation of Road Traffic Noise 1998 (DOT and WO)'*

#### **Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd 2011**

#### **Polisi Cynllunio Cymru 2014**

Nodi'r Pennod 8: Trafnidiaeth amcanion Llwyodraeth Cymru:

*"Nod Llywodraeth Cymru yw ehangu'r dewis o ran trafndiaeth a sicrhau hygyrchedd mewn modd sy'n hybu datblygu cynaliadwy ac yn helpu i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd drwy: annog sefydlu system drafndiaeth fwy effeithiol ac effeithlon."*

Dywedir Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007):

Mae system drafnidiaeth effeithlon a chynaliadwy yn angenrheidiol ar gyfer cymdeithas fodern, ffyniannus a chynhwysol. Fodd bynnag, gall trafndiaeth, yn arbennig traffig ffyrdd, gael effeithiau negyddol ar iechyd dynol a'r amgylchedd. Mae twf traffig yn cynyddu llygredd aer lleol, gollyngiadau nwyon ty<sup>^</sup> gwydr gan gyfrannu at gynhesu byd-eang a newid hinsawdd ac, mewn rhai ardaloedd, tagfeydd, a all effeithio ar gystadleugarwch economaidd.

Wrth benderfynu ar batrwm datblygu priodol, dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio cynyddu hyd yr eithaf ar hygyrchedd cymharol yn hytrach na sicrhau y gall pawb deithio i bob man (symudedd). Hygyrchedd yw'r gallu cymharol i fanteisio ar wasanaethau, marchnadoedd neu gyfleusterau. Mae'n bwysig canolbwyntio ar hygyrchedd wrth fynd i'r afael â chynhwysiant cymdeithasol ac er mwyn sicrhau bod cymaint o ddewis â phosibl o ran gwasanaethau, cyflogaeth a chyfleoedd hamdden, gan gofio yn y mwyafrif o achosion fod trafndiaeth yn fodd i gyflawni diben.

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

**Cyngor Tref:** Er bod gwrthwynebiad wedi'i gyflwyno'n wreiddiol yn sgil sylwadau/pryderon gan y cyhoedd ynghylch difrod i'r amgylchedd, sŵn, cynnydd mewn lefelau traffig, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ati, trafodwyd y mater unwaith yn rhagor yn y mis canlynol ac fe wnaethant benderfynu cefnogi'r cais ar y sail y byddai'n darparu'r isadeiledd angenrheidiol er mwyn cefnogi prosiect Horizon yn y coleg gan arwain at lif o bobl ychwanegol yn dod i mewn i'r dref a fyddai, gyda gobaith, yn hwb i'r economi.

**Aelodau Lleol:** Dim sylwadau

**Priffyrdd:** Dim gwrthwynebiad ond yn argymhell amodau.

**Adran Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru:** Nid yw'n cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

**Dŵr Cymru:** Dim gwrthwynebiad. Sylwadau ynghylch gwasanaethau.

**CADW:** Dim gwrthwynebiad. Annhebygol y bydd unrhyw effaith ar unrhyw heneb na'i lleoliad.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Dim gwrthwynebiad. Yn argymhell amod.

**Iechyd yr Amgylchedd:** Dim gwrthwynebiad. Amodau mewn perthynas â llygredd aer a sŵn.

**Wales and West Utilities:** Sylwadau er gwybodaeth

**Network Rail:** Dim gwrthwynebiad/sylwadau.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Dim gwrthwynebiad i'r cynllun.

**Yr Awdurdod Gweithredol ar gyfer Iechyd a Diogelwch:** Dim gwrthwynebiad

**Uned Cynllunio Defnydd Tir (Llywodraeth Cymru mewn perthynas â cholli tir amaethyddol):**  
Dim gwrthwynebiad

**Ymddiriedolaeth y Wiwer Goch:** Dim gwrthwynebiad ond angen amod ynghylch tirweddu. Sylwadau hefyd ynghylch mantais cael coridor gogleddol ehangach. Roedd sylwadau blaenorol yn codi pryderon ond ar ôl ail-ymgyngori cyflwynwyd y sylwadau uchod.

Ymgynghorwyd â'r isod hefyd:

Coed Cadw: Gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

Colli coetir hynafol amhrisiadwy ac ni ellir lliniaru'r sefyllfa trwy blannu o'r newydd.

Mewn llythyrau a gafwyd gan y cyhoedd codwyd y pwyntiau a ganlyn:

Roedd yr hysbysiad cyhoeddus yn cyfeirio at ffordd dosbarth A ac nid y ffordd dosbarth B gywir;  
Ni lynwyd wrth y broses ymgynghori;  
Mae'r datganiad annhechnegol yn nodi bod y cais ar wefan y Cyngor. Nid dyna'r achos;  
Mae'r cynllun yn rhagdybio y bydd traffig rhwng Coleg Menai a Phont Britannia yn defnyddio'r ffordd ond mae'n hirach na defnyddio'r B5420 a bydd y traffig ychwanegol yn defnyddio'r lôn honno;  
Bydd y cynnig yn golygu torri sribedyn 200m+ o goetir hynafol yn Covert Lodge. Mae gwerth coetiroedd o'r fath wedi ei gydnabod ym Mholisi Cynllunio Cymru. Bydd cael gwared ar y coetir yn cael effaith ar gymeriad gwledig yr ardal;  
Ni fydd ailblannu yn medru lliniaru hyn;  
Rydym yn credu bod gwiwerod coch yn defnyddio'r coetir hwn. Mae Dr. C Shuttleworth wedi nodi nad yw'r dull a ddefnyddiwyd ar gyfer yr arolwg yn ddigonol.  
Effaith sŵn a dirgryniad andwyol difrifol ar eiddo;  
Dylid symud y ffordd i'r dwyrain;  
Byddai'r traffig ychwanegol a fyddai'n defnyddio'r B5420 yn achosi tagfeydd wrth y cylchfannau arfaethedig;  
Mae'r ffigwr ar gyfer allyriadau NOx is yn rhy optimistaidd a bydd yn niweidiol i drigolion a bywyd gwyllt;  
Mae'r gylchfan yn rhy agos at eiddo preswyl;  
Mae'r ffordd yn torri trwy'r eiddo y mae'r awdur wedi ei etifeddu ac yn gwneud defnydd amaethyddol yn anodd;  
Mae coridor y ffordd yn rhy llydan;  
Yn gwrthwynebu'r tanc dŵr gwastraff ac yn gofyn i gael tynnu'r llyn yn gyntaf;  
Dylid uwchraddio'r ffyrdd cyfredol i ymdopi gyda'r traffig ychwanegol am gost llawer rhatach;  
Pryderon ynghylch sŵn, baw, dirgryniad a llygredd sŵn;  
Ni fydd y ffordd o fudd mawr i Coleg Menai;

Sut fedr y Cyngor ystyried adeiladu'r ffordd hon ar gyfer poblogaeth bosib o fyfyrwyr nad oes sicrwydd y bydd yn digwydd;  
Cylchfan yn rhy agos at gyrion y dref. Pe bai'r gylchfan yn fwy tuag at y dwyrain byddai'r traffig yn arafach a byddai'r ffordd yn bellach i ffwrdd o eiddo domestig;  
Mae hwn yn gynefin i Wiwerod Coch;  
Ni fyddai'r ffordd gyswllt yn lleddfu traffig yn Llangedfni sy'n dod yn bennaf o'r gogledd a'r gorllewin a gallai symud y problemau i rywle arall. Mae'r ardal hon yn gartref i ystod eang o fywyd gwyllt. Rwy'n dymuno cael sicrwydd na fydd y caeau rhwng y ffordd newydd a'r tai sydd yno ar hyn o bryd yn dod yn dir diwydiannol.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim yn perthnasol i'r cais hon.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r prif faterion a nodwyd yn cynnwys:

## **Angen/Economeg gymdeithasol**

Prif bwrpas y ffordd gyswllt yw darparu mynediad diogel a rhydd o'r rhydwraith priffyrdd lleol i safleoedd y Parth Menter. Byddai datblygu'r safleoedd hyn yn golygu cynnydd arwyddocaol o ran symudiadau cerbydau, gan gynnwys cerbydau trymion a fyddai'n cael effaith ar gyffyrdd allweddol yng nghanol y dref ac yn achosi oedi, tagfeydd a gwrthdaro gyda cherddwyr. Trwy ddefnyddio strategaeth arwyddion/eglurder sicreir defnydd effeithlon o'r ffordd gyswllt gan wella'r gallu i gyfeirio gyrwyr i safleoedd cyflogaeth allweddol yn nhref Llangefni a'r cyffiniau.

Yn ogystal ag anghenion y Parth Menter mae Grŵp Llandrillo Menai yn bwriadu datblygu campws Llangefni fel "Canolfan Rhagoriaeth Technoleg" ac ni ellid ond gwneud hyn gyda'r gwelliannau i hygyrchedd a ddeuai yn sgil y ffordd.

Dadansoddwyd data cōd post ar gyfer cyfeiriadau cartref yr holl fyfyrwyr perthnasol ar y systemau cofrestru myfyrwyr ar gyfer blwyddyn academaidd 2014/15 a chasglwyd bod ychydig dros 96% o'r myfyrwyr perthnasol yn teithio o gyffordd yr A55 i'r Coleg [sef codau post un ai ar y tir mawr (sydd i gyfrif am fwy na hanner y Myfyrwyr perthnasol) ynghyd â chodau post yn Ynys Môn ar hyd coridor yr A55 / A5, neu y tu hwnt i goridor yr A55].

## **Mwynderau**

### **Sŵn/Dirgryniad**

Ystyrir y byddai sŵn a gwaith adeiladu yn effeithio'n sylweddol ar y prif dderbynyddion sef; Meithrinfa Medra (Ysgol Feithrin), tai i'r de o Ffordd Penmynydd (B5420), swyddfeydd ar Stad Ddiwydiannol Llangefni, Parc Bryn Cefni, Coleg Menai ac Ysgol y Graig. Fodd bynnag, o gofio mai am gyfnod byr y byddai hynny'n digwydd ac y byddai camau lliniarol (a sicreir trwy amod) yn cael eu gweithredu i sicrhau y byddai'r gwaith yn cael cyn lleied o effaith â phosib ac na fyddai ond yn cael ei wneud ar rai adedgau penodol, nid ystyrir y byddai hyn yn annerbyniol o niweidiol i fwynderau.

O ran y tymor hwy, pan fydd y ffordd yn cael ei defnyddio mae'r canfyddiadau'n dangos yr ystyrir na fydd sŵn y ffordd gyswllt arfaethedig yn ystod y dydd yn cael effaith sylweddol ar yr holl dderbynyddion.

Yn sgil sylwadau gan y gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd nid ystyrir y byddai niwed annerbyniol o ran dirgryniad a llygredd.

Bydd y gylchfan arfaethedig ar y B5420 yn agos at eiddo preswyl sydd yno ar hyn o bryd i'r de. Mae oddeutu 80m rhwng yr annedd agosaf a chanol y gylchfan. Ar ôl pwyso a mesur ac o ystyried y ffordd sydd yno ar hyn o bryd ac enghreifftiau tebyg mewn mannau eraill, nid ystyrir y byddai niwed annerbyniol i fwynderau'r eiddo hwnnw. Bydd anheddau eraill yn gallu gweld y ffordd arfaethedig ond eto nid ystyrir bod hynny'n achosi'r fath niwed i fwynderau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

## **Tirwedd**

Mae'r DA yn cynnwys Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effeithiau Gweledol ynghyd ag atodiadau perthnasol a 10 o safbwyntiau y cytunwyd arnynt. Mae'r derbynyddion wedi eu rhoi mewn grwpiau, sef preswyl, adloniadol a cherbydol.

Ni ragwelir unrhyw effeithiau sylweddol ar y derbynyddion adloniadol h.y. ar gyfer pobl sy'n defnyddio Hawliau Tramwy Cyhoeddus, y Clwb Criced a Llwybr Beicio Lôn Las Cefni.

Bydd colli coed ar y ffordd fynediad o Benmynydd i Langefni yn cael effaith weledol andwyol ond dylid cydbwysu hyn yn erbyn y ffaith y bydd golygfeydd newydd yn cael eu creu o'r coetir ar ffiniau safle'r coetir.

Bydd effeithiau sylweddol ar eiddo ar hyd Lôn Penmynydd oherwydd colli coetir yn Lodge Covert ac yn sgil adeiladu cylchfan newydd.

Fodd bynnag, ystyrir y gellir lliniaru'r effaith ar y dirwedd leol yn y tymor hir trwy ailblannu a chynnal coed newydd. Er gwaethaf hynny, bydd colli'r coed yn Covert Lodge yn cael effaith sylweddol ar fwynderau ond nid ystyrir fod y niwed hwn cynddrwg fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

## **Ecoleg**

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r cais ac nid yw'n gwrthwynebu'r cynllun.

Mewn perthynas â Gwiwerod Coch ymgynghorwyd â Dr Craig Shuttleworth o'r Ymddiriedolaeth Gwiwerod Coch ac nid yw wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiadau yn amodol ar ailblannu addas.

Nid yw swyddog Ecoleg y Cyngor wedi cyflwyno gwrthwynebiadau i'r cais.

## **Coetir Hynafol**

Yn dilyn gwaith ymchwil ac ymholiadau gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, cafwyd cadarnhad ganddynt nad yw'r coetir yn cwrdd â'r meini prawf iddo gael ei ystyried yn Goetir Hynafol oherwydd nad yw wedi bodoli'n ddigon hir (ers 1600) ac y dylid felly ei dynnu oddi ar y rhestr o Goetiroedd Hynafol.

## **Tir Amaethyddol**

Yn unol â darpariaethau 4.10.1 Polisi Cynllunio Cymru ac o gofio bod y tir a ddefnyddir yn cynnwys tir amaethyddol gradd 2 a 3a, mae'r isod yn berthnasol. Bydd cyfran fawr o'r ffordd gyswllt yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd cyfredol ac mae hynny'n dylanwadu ar lwybr y rhannau newydd o'r ffordd. Nid oes unrhyw lwybr addas arall ar gael os am gollu cyn lleied â phosib o dir amaethyddol ac o gofio pwysigrwydd y cynllun ystyrir, ar ôl pwysu a mesur, fod modd cyfiawnhau'r tir a gollir yn yr achos hwn.

## **7. Argymhelliad**

### **Caniatáu**

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

**(01) Dylai'r coed a fydd yn cael eu tynnu fel y cynigir yn yr Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth gael eu marcio ar y safle gan y Tyfwr Coed Ymgynghorol a dylid cytuno ar ba goed a dynnir ymlaen llaw gyda'r ACLI cyn gwneud unrhyw waith coed.**

Rheswm: Sicrhau bod gwaith coed o fewn sgôp y caniatâd cynllunio.

**(02) Rhaid gwneud y gwaith coed i gwrdd ag argymhellion Safon Brydeinig 3998: 2010.**

Rheswm: Sicrhau bod gwaith coed o fewn sgôp y caniatâd cynllunio.

**(03) Bydd raid tirlunio'r safle a phlannu coed a phrysglwyni yn unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau gwneud unrhyw waith datblygu ar y safle.**

**(04) Yn syth ar ôl gwneud y gwaith coed a chyn gwneud unrhyw waith cloddio a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod ffens ar gyfer y Parth Gwahardd Adeiladu a ddangosir ar y Cynllun Diogelu Coed ac fel y nodir yn yr Asesiad Goblygiadau i Goedyddiaeth.**

**(05) Bydd raid anfon manylion am y cynllun tirweddu, y niferoedd a blennir a pha bryd at yr ACLI ar gyfer ei gytundeb cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu a ganiateir drwy hyn.**

**Bydd raid gweithredu'r cynllun plannu yn gwbl unol â'r amserlen y cytunir arni uchod.**

**Bydd raid plannu coed, prysglwyni a gwrychoedd newydd yn lle rhai sy'n marw neu sydd wedi eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol dros gyfnod sefydlu 10 mlynedd a hynny wrth fodd yr ACLI.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(06) Cyn cychwyn gwaith dan bob cam unigol o'r cynllun a gymeradwyir yma, bydd raid cyflwyno i'r ACLI, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gynllun rheoli traffig ar gyfer y Cyfnod Adeiladu a bydd raid i'r datblygwr sicrhau ei fod yn glynu wrth ofynion y cynllun a gymeradwyir drwy gydol y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(07) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith daear neu waith i glirio'r safle) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddynt. Bydd raid gweithredu'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol wedyn yn gwbl unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod rhaglen liniaru briodol ar gyfer elfennau archeolegol yn cael eu gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio gyda Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archaeolegwyr.

**(08) Bydd raid cyflwyno manylion llawn y ffordd arfaethedig i'r ACLI i'w cymeradwyo ganddo, gan gynnwys ei dyluniad, rhannau, lleoliad a thirweddu fel y nodir yn rhan 3 a bydd raid gwneud hynny cyn pen 3 blynedd i'r dyddiad y bydd y caniatâd cynllunio hwn yn cychwyn.**

**(09) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd ac a gafodd eu cynnwys yn y Datganiad Amgylcheddol.**

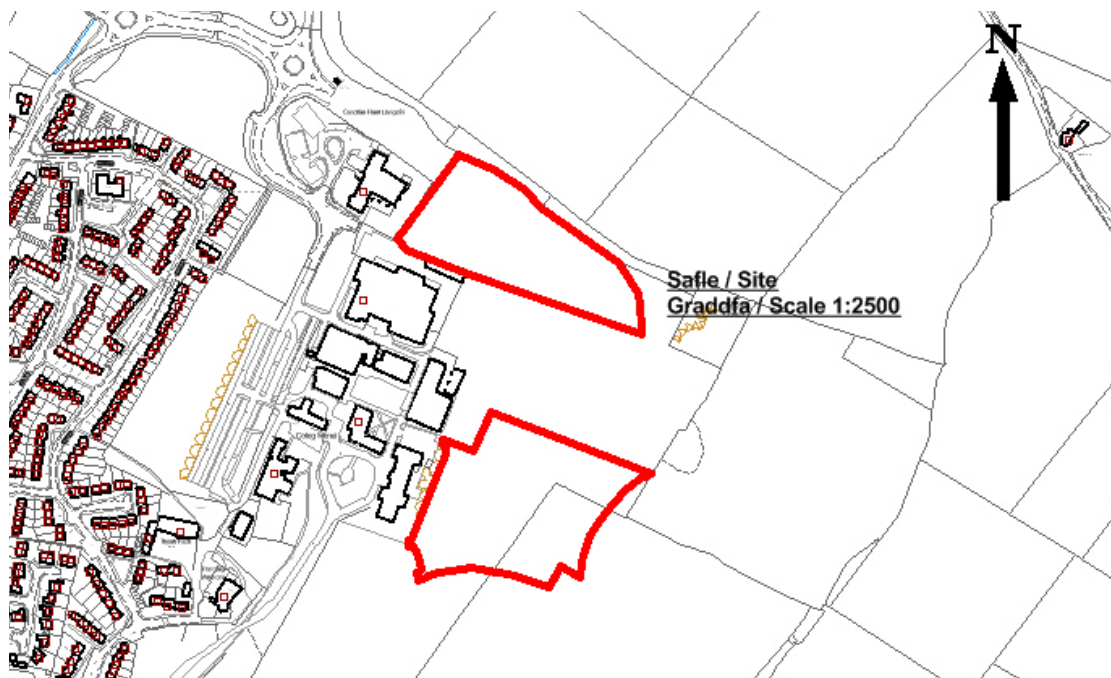
Rhif y Cais: **34C304F/1/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Wyn Thomas**

**Cais amlinellol ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi tri o unedau tri llawr gyda 250 o lecnynau parcio, uned ar wahân sy'n cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecnynau parcio cysylltiedig ynghyd a chae pêl-droed pob tywydd a system ddraenio gynhaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn / Outline application for the an extension to the existing campus comprising of the erection of three; three-storey units with 250 associated car parking spaces, a separate unit comprising of a gym and fitness studio with 60 associated car parking spaces together with an all-weather outside football pitch, and sustainable drainage system with all matters reserved on land at**

**Coleg Menai, Llangefni**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Mae hwn yn gais mawr y dylid ei ystyried ochr yn ochr â'r cais ar gyfer ffordd gyswllt Llangefni sy'n ymddangos mewn rhan arall o'r rhaglen hon.

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

Mae safle'r cais ar gyrion dwyreiniol Llangefni wrth ochr cyfadeilad Coleg Menai ac mae'n cynnwys cae gwag gyda choetir ar ymylon y safle. Mae tref Llangefni'n cael ei chydadnabod fel prif ganolfan yn y Cynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedol ac mae safle'r cais gerllaw 'r ffin anheddiad ar gyfer Llangefni gerllaw ac mae'r safle y tu allan i'r ffin honno.

Cais amlinellol yw hwn i estyn y campws cyfredol, gan gynnwys tair o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio. Bydd uned ar wahân a fydd yn cynnwys campfa ac ystafell ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio a chae pêl droed pob tywydd.

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

- 1) Egwyddor y cynnig
- 2) Tirwedd/amwynder
- 3) Priffyrdd

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisiau strategol 2, 3 a 5

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Polisi B1 – Datblygiad sy'n Creu cyflogaeth

Polisi F6 – Cyfleusterau Dan Do

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 17 – Cyfleusterau adloniant a chymunedol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 32 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 26 – Parcio Ceir

#### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon (Stopiwyd)**

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymunedol



Polisi EP4 – Swyddi  
Polisi EP8 – Tref Ffyniannus, Rhanbarth a Chanolfannau Lleol  
Polisi TR10 – Parcio  
Polisi TO11 – Cyfleusterau Hamdden a Chwaraeon  
Polisi EN1 – Tirlunio  
Polisi SG6 – Dwr wyneb tir arllwys

## **Polisi Cynllunio Cymru 7fed Argraffiad 2014**

### **NCT 12: Dyluniad**

### **NCT 18: Trafnidiaeth**

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

**Cyngor Tref** – pryderon am y cyfleusterau a ddarperir (cae pêl-droed ac ati) sydd eisoes yn bodoli yn Llangefni ac y dylid eu defnyddio.

**Priffyrdd** – Amodau

**CNC** – Dim gwrthwynebiad

**Dŵr Cymru** – Amodau

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** – Amod

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C304 - Codi adeilad amaethyddol newydd yn - CANIATAWYD 8/4/93

34C304A - Newid defnydd o dir o ddefnydd amaethyddol i gae chwarae a maes parcio yn - 6/5/94 - CANIATAWYD

34C304B - Codi storfa gwrrtaith a chribol yn - CANIATAWYD 15/9/94

34C304C - Estyniadau i greu ystafell boeler yn - CANIATAWYD 20/1/95

34C304D - Codi estyniad i'r gweithdy cyfredol - CANIATAWYD 6/6/96

34C304E - Codi adeiladau fferm newydd, ynghyd â gwaith altro i'r adeiladau cyfreol yn - CANIATAWYD 6/3/97

34C304F - Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella i'r ffordd fynediad sy'n gwasanaethu'r safle yn 5/12/96 - CANIATAWYD

34C304G – Ail-leoli'r 3 ty gwydr ynghyd â chodi sied blanhigion / storfa newydd yn - CANIATAWYD 3/2/96

34C304H – Cadw'r 6 dosbarth symudol ar dir yn - CANIATAWYD 6/6/97

34C304J - Codi uned technoleg bwyd, ynghyd â llecynnau parcio cysylltiedig ar dir yn - 23/3/01 -

## CANIATAWYD

34C304K - Codi adeiladau fferm newydd ynghyd ag ail-leoli'r adeilad fferm cyfredol ar dir yn - 13/7/99

34C304L - Codi estyniad ar y gweithdy gwaith brics cyfredol yn - 4/8/99 - CANIATAWYD

34C304M – Tynnu'r adeilad dros dro a chodi 2 ddsbarth dros dro yn - 14/6/00 - CANIATAWYD

34C304N - Estyniad i'r uned thechnoleg bwyd ar yn - 23/3/01 - CANIATAWYD

34C304P - Dymchwel yr adeiladau cyfreol a chodi uned ddysgu ddeulawr gyda llecynnau parcio ceir cysylltiedig yn - 24/4/02 - CANIATAWYD

34C304R - Gwaith Altro ac Estyniadau i'r gweithdy peirianeg yn - 6/11/02 - CANIATAWYD

34C304T - Estyniad i'r gweithdy peirianeg cyfredol yn - CANIATAWYD 8/10/03

34C304W - Codi estyniad gwydrog alwminiwm i ffurfio lobi yn - 9/2/07 - CANIATAWYD

34C304X - Estyniad i'r maes parcio yn - CANIATAWYD 1/8/08

34C304Y - Adeiladu adeilad Cyfleuster Addysg newydd i ddarparu Sgiliau Ynni a Gwneuthuriad arbenigol ynghyd â chael gwared ar strwythur pabell dros dro presennol - 23/2/09 - CANIATAWYD

34C304Z – Dymchwel y tri adeilad cyfredol, codi estyniad deulawr i'r Ganolfan Ynni a Gwneuthuriad ynghyd ag estyniad i'r maes parcio - 16/6/10 - CANIATAWYD

34C304A/1 - Codi adeilad modiwlwr dros dro i ddarparu cyfleuster hyfforddi - 14/9/11 - CANIATAWYD

34C304B/1 - Codi estyniad deulawr i'r ganolfan thechnoleg bwyd - 11/4/12 - CANIATAWYD

34C304C/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer darparu llwybrau ar gyfer peiriannau trwm, adeiladu llecynnau caled, codi ffens diogelwch o gwmpas y llecyn storio cerbydau ac adeiladu ardal bwrpasol ar gyfer cyfarpar hyfforddiant tân - 7/12/12 - DIM ANGEN AESEIAD O'R EFFAITH AR YR AMGYLCHEDD

34C304D/1 Cais llawn ar gyfer darparu llwybrau ar gyfer peiriannau trwm, adeiladu llecynnau caled, codi ffens diogelwch o gwmpas y llecyn storio cerbydau ac adeiladu ardal bwrpasol ar gyfer cyfarpar hyfforddiant tân - 14/12/13 - CANIATAWYD

34C304E/1/RE - Cais llawn i godi tyrbîn gwynt 5.5kw gyda mast hyd at 9m o chder, rotor hyd at 3.1m ar draws, ardal ??? hyd at 16 o fetrau sgwâr a hyd at 15.24m i ben uchaf y llafnau - HEB EI BENDERFYNU

34C304G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer estyniad i'r campws cyfredol yn cynnwys codi tair uned dairllawr gyda 250 o lecynnau cysylltiedig, uned ar wahân yn cynnwys camfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig, ynghyd â chael pel-droed pob tywydd awyr agored a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl - Dim angen AESEIAD O'R EFFAITH AR YR AMGYLCHEDD

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Egwyddor y Cynnig**

Mae Coleg Addysg Bellach Grŵp Llandrillo-Menai yn bwriadu datblygu Campws Coleg Menai fel ei Ganolfan Ragoriaeth Technoleg ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd. Bydd hyn yn ehangu'r campws o thua 3,300 o fyfyrwyr i rhwng 6000 a 7000 erbyn 2019.

Mae arweiniad mewn polisi cynllunio cenedlaethol yn cefnogi cyfleusterau addysgol a chymunedol newydd a phresennol ac mae paragraff 12.1.1 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (argraffiad 7, Gorffennaf 2014) yn nodi:

*Mae seilwaith digonol ac effeithiol, gan gynnwys gwasanaethau megis addysg a chyfleusterau iechyd yn ogystal â chyflenwad dŵr, carthffosydd, rheoli gwastraff, trydan a nwy (y cyfleustodau) a thelathrebu, yn hanfodol i gynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pob rhan o Gymru. Mae'n sail i gystadleurwydd economaidd, ac yn rhoi cyfle i aelwydydd a busnesau fyw a gweithio mewn modd sy'n fwy dymunol yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.*

Dywed Polisi Cynllunio Cymru hefyd mai un ffordd effeithiol o sicrhau adfywiad yw meithrin cymunedau integredig o fewn y patrwm aneddiadau presennol trwy hyrwyddo datblygiadau defnydd cymysg, gan gynnwys cyfuniadau priodol o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy), cyflogaeth, manwerthu, addysg, cyfleusterau hamdden a chwaraeon a mannau agored. Mae paragraff 10.2.9 yn nodi:

*Yng nghanol trefi y mae'n fwyaf addas lleoli cyfleusterau sy'n cael eu defnyddio gan nifer fawr o bobl, gan gynnwys manwerthu, defnyddiau hamdden mawr (fel theatrau, sinemâu aml-sgrin, neuaddau bingo ac aleau bowlio), swyddfeydd llywodraeth ganolog a llywodraeth leol, swyddfeydd masnachol, ysbytai a chyfleusterau addysg drydyddol*

Mae Polisi 17 CLIYM a Pholisi 'CC1: Cyfleusterau Cymunedol' y CDU a Stopiwyd yn nodi y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau i wella gwasanaethau yn y gymuned o fewn neu yn ymyl ffiniau datblygu. Mae'r rhesymau am gyfiawnhau hyn yn y polisi yn nodi, er mwyn cynnal cymunedau cynaliadwy, mae'n bwysig bod gwasanaethau cymunedol gan gynnwys cyfleusterau addysg yn cael eu hannog a'u cefnogi. Mae'r CDU yn cydnabod pwysigrwydd sefydliadau addysgol megis Coleg Menai ac mae'n dymuno cadw'r cyfleusterau presennol ac annog eu datblygu yn y dyfodol gan fod ganddynt rôl greiddiol i'w chwarae yn natblygiad cymdeithasol ac economaidd yr ardal.

Polisi EP8: 'Canol Trefi, Canolfannau Dosbarth a Lleol Bywiog' yn y CDU a Stopiwyd (2005) yn hyrwyddo bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y canolfannau a nodir yn y cynllun. Mae'r meini prawf a geir yn y polisi sy'n fwyaf perthnasol i'r cais hwn yn cynnwys:

- Sicrhau y bydd y sylw yn parhau i fod ar y canolfannau sefydledig ar gyfer amrywiaeth eang o fanwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2);
- Sicrhau bod pob cynnig yn gydnaws â maint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan;
- Sicrhau nad yw cynigion o fewn canolfannau, naill ai'n unigol neu gyda'i gilydd, yn anfanteisiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganolfan gyfagos;
- Hyrwyddo, mewn partneriaeth ag asiantaethau a datblygwyr allanol, ystod o welliannau amgylcheddol a diogelwch er mwyn sicrhau bod pob ganolfan yn parhau i fod yn lle deniadol i ymweld â hi neu i fyw ynddi.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio'n gyffredinol gyda pholisiau lleol a chenedlaethol.

### **Tirwedd/Amwynder**

Er bod y cais yn cael ei wneud ar ffurf amlinellol; gan ystyried lleoliad y safle gerllaw'r campws

presennol, ystyrir bod y cynnig am adeiladau tri llawr yn dderbyniol. Mae'r safle'n cael ei sgrinio ac mae mwy na digon o dir ar gael i blannu'n helaeth arno.

## **Priffyrdd**

Mae'r cynigion yn ddibynnol ar i ffordd gyswllt Llangefni fynd yn ei blaen. Bydd mynediad i'r safle trwy'r ffordd newydd gyda chylchfan yn gwasanaethu'r fynedfa i'r campws.

Gan fod graddfa'r prosiect yn debygol o gael effaith yn nhermau traffig ar y rhwydwaith ffyrdd presennol yn y dref, mae'n hanfodol fod y ffordd gyswllt yn ei lle cyn i'r defnydd yng Ngholeg Menai gychwyn. Mae Rhan 1 (y rhan trwy dir Coleg Menai o Ysgol y Graig i Ffordd Penymynydd) yn ddigonol fel bod modd cychwyn gwaith adeiladu ar yr amod bod Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer Cyfnod Adeiladu yn cael ei gynhyrchu a'i gymeradwyo, sy'n mynd i'r afael â phroblemau cyfyngiadau'r rhwydwaith a llwybr y traffig adeiladu.

Fodd bynnag, er mwyn agor estyniad y coleg, mae'n rhaid cael ail gam y ffordd gyswllt neu fel arall bydd cyffyrdd penodol ar rwydwaith priffyrdd Llangefni yn methu a byddai'r tagfeydd a'r oedi dilynol a fyddai'n deillio o hynny yn annerbyniol.

Mae'r amodau a grëwyd ar ddiwedd yr adroddiad hwn yn delio â gofynion o'r fath.

## **7. Casgliad**

Gellir cefnogi'r cynigion yn dechnegol ac yn nhermau polisi i ehangu'r cyfleuster addysg fel bod modd i Langefni gynnwys y "Ganolfan Ragoriaeth" hon.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(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) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(05) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(06) Bydd y safle yn 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 yn 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'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol 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: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(07) Bydd raid cyflyno manylion llawn am yr holl drefniadau draenio a gwaith ffyrdd gydag unrhyw gais cynllunio manwl.**

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

**(08) Cyn cychwyn ar y datblygiad a gymeradwyir yma bydd raid cyflwyno cynllun rheoli traffig ar gyfer y Cyfnod Adeiladu i'r ACLI i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r datblygwr sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwyir trwy gydol y cyfnod adeiladu ar gyfer y datblygiad.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(09) Bydd raid i unrhyw gais cynllunio manwl a gyflwynir cynnwys Cynllun Teithio ar gyfer y cyfnod Gweithredol i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLI.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(10) Cyn dechrau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i gam 1 y ffordd gyswllt sy'n destun cais cynllunio 34LPA1013/FR/EIA/CC fod mewn defnydd (yn weithredol ac wedi'i gwblhau wrth fodd ysgrifenedig yr ACLI).**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(11) Cyn dechrau defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i'r cyfan o gam 2 y ffordd gyswllt sy'n destun cais cynllunio 34LPA1013/FR/EIA/CC fod mewn defnydd (yn weithredol ac wedi'i gwblhau wrth fodd ysgrifenedig yr ACLI).**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(12) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes y bydd manylion ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n**

**ysgrifenedig gan yr ymgynghorwyr archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd raid gweithredu'r datblygiad wedyn a chwblhau'r holl waith archeolegol yngwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm (01) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o gamau lliniarol archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig - Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

Rheswm (02) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio gyda'r ddogfen Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Chanllawiau'r Sefydliad Archaeolegwyr Siartredig.

**(13) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn am unrhyw oleuo allanol i'r ACLI a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn dechrau unrhyw waith.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(14) Mae'n rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle gael eu draenio ar wahân o'r safle.**

Rheswm: Diogelu'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

**(15) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu un ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig i hynny.**

Rheswm: I atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag cael ei gorlwytho â dŵr, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

**(16) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir arllwysu un ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag cael ei gorlwytho â dŵr a llygru'r amgylchedd.

**(17) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes bod y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y datblygiad yn dangos sut y bydd yn ymdrin â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio'r tir, a hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei gymeradwyo. Bydd y cynllun a gyflwynir yn cydymffurfio â'r egwyddorion draenio a bennir yn yr amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd cynllunio amlinellol a roddwyd yng nghyswllt y datblygiad arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac nad oes unrhyw effaith andwyol yn digwydd i'r amgylchedd neu'r system garthffosiaeth gyhoeddus 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.

7.6 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

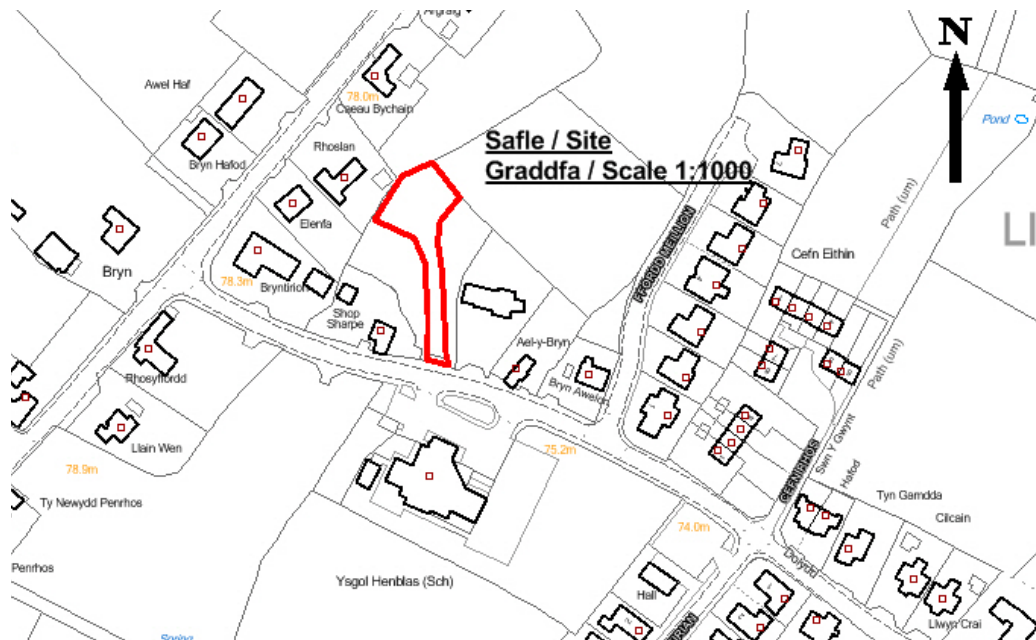
Rhif y Cais: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr. Steven W. Owen**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a /  
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to**

**Ysgol Henblas, Llangristiolus**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JRW)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

Bydd Aelodau'n cofio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mehefin 2015 benderfynu gohirio rhoi sylw i'r cais hyd nes y cafwyd penderfyniad yr Arolygydd Cynllunio ar apêl gyfagos (cais cynllunio cyfeirnod 36C336 – Codi anedd ar dir ger Ffordd Meillion, Llangristiolus) oherwydd bod yr apêl yn codi materion mewn perthynas â gweithredu Polisi 50 yn anheddiad Llangristiolus.

Cyhoeddwyd penderfyniad yr apêl gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar 29 Gorffennaf 2015 ac mae copi o'r hysbysiad penderfyniad wedi ei anfon ymlaen i'r Aelodau eisoes.

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

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr a adeiladwyd yn 2010 o'r enw Tŷ Newydd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Bwriedir defnyddio'r fynedfa gyfredol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

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

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.



## **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

## **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

## **Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad**

### **Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.**

#### **Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.**

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

**Cyngor Cymuned – Cefnogi**

**Aelod Lleol, y Cyng V Hughes** – Wedi galw'r cais i mewn ac yn gofyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

**Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones** – Dim ymateb hyd yma

**Awdurdod Prifffyrdd** – Argymell caniatáu gydag amodau.

**Adain Ddraenio** – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

**Dŵr Cymru** – Argymell caniatáu gydag amodau

#### **Ymateb gan aelodau'r cyhoedd**

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Mai, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 15 llythyr gyda sylwadau wedi dod i law'r adran – 4 ohonynt yn gwrthwynebu ac 11 o blaid. Gellir crynhoi'r prif wrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn -

i) Y tu allan i'r ffin ddatblygu yn y cynllun datblygu newydd a'r hen gynllun

ii) Wedi gwrthwynebu cais arall ger safle'r cais cyfredol oherwydd bod y caeau yn wlyb y tu cefn i'r safle arfaethedig.

iii) Cafodd fy nghais (cyfeirnod 36C100C) ei wrthod yn y gorffennol oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn ddatblygiad tandem ac felly dylid gwneud yr un modd gyda'r cais hwn er mwyn cysondeb.

iv) Rhy agos i'r eiddo cyfagos a bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau.

v) Mae Llangristiolus wedi newid yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf gydag adeiladau modern sy'n cael effaith ar gymeriad yr hen Llangristiolus.

vi) Llythyr gan un o lywodraethwyr yr ysgol gynradd yn dweud mai diogelwch y disgyblion yw un o'u

blaenoriaethau ac felly y dylid ystyried y cynnydd yn y traffig a phwyntiau mynediad.

vii) Mae'r ysgol bron yn llawn ac felly byddai cynnydd yn nifer y disgyblion yn ei gwneud yn anodd iddi dderbyn pob ymgeisydd.

viii) Mae nifer o ganiatadau cynllunio eisoes wedi eu rhoi ar gyfer eiddo preswyl nad ydynt wedi cael eu hadeiladu hyd yma. Mae nifer o eiddo o'r maint hwn wedi bod ar werth yn y pentref am beth amser sy'n dangos nad oes angen y math hwn o eiddo.

ix) Mae'r pentref wedi cael ei orddatblygu yn y gorffennol heb roi sylw i ddarparu adnoddau a chyfleusterau cymunedol.

x) Bydd cymeradwyo'r cais hwn yn golygu rhagor o ddatblygiadau preswyl ar y safle.

xi) Nid yw ceisiadau am anheddau sengl gan unigolion yn cynnwys cynlluniau i wella adnoddau a chyfleusterau cymunedol.

xii) Mae nifer o'r llythyrau sy'n cefnogi wedi'u cyflwyno gan bobl nad ydynt yn byw yn y pentref. A wnaeth y Cyngor roi gwybod i bobl mewn pentrefi cyfagos am y cais?

xiii) Yn cefnogi'r cynnig pe bai'r annedd ar yr un llinell â'r eiddo cyfagos ac nid yng nghefn y safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn nodi:

i) Mae Llangristiolus yn Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref dan Bolisi HP4 y CDLI a Stopiwyd. Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn agos i eiddo cyfagos ac ar dir amaethyddol lle cafwyd datblygiadau preswyl ar ran o'r cae.

ii) Anfonwyd copi o lythyr awduron at yr Adain Draenio am sylwadau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio pellach. Oherwydd maint y datblygiad a'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a'r tir cyfagos, nid wyf yn ystyried y byddai'r cynnig yn arwain at lifogydd yn yr ardal o'i gwmpas.

iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei haeddiant ond mae'r cais y mae'r gohebydd yn cyfeirio ato yn un a fyddai wedi bod y tu cefn i annedd gyfredol a byddai'n rhannu'r un fynedfa ar gyfer cerbydau. Mae gan y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd ei fynedfa ei hun ac nid yw y tu cefn i eiddo cyfagos ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad tandem.

iv) Er mai ar ffurf amlinellol y mae'r cais hwn, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, cyflwynwyd cynllun safle dangosol fel rhan o'r cais sy'n amlygu y bydd yr annedd dros 40 metr i ffwrdd o gefn Caeau Bychain, 20 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan a 20 metr i ffwrdd o gefn yr annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o'r enw Tŷ Newydd. Mae Siop Sharpe sydd ym mhen blaen y safle dros 30 metr i ffwrdd o du blaen yr annedd arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn ac ystyriaeth ofalus yn ystod y gwaith dylunio nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid gwrthod y cais.

v) Mae nifer o eiddo newydd modern wedi eu codi yn y pentref yn y blynyddoedd diwethaf ond nid ydynt wedi niweidio edrychiad yr ardal oherwydd nad oes unrhyw batrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal.

vi) Bwriedir gwasanaethu'r cynnig trwy'r fynedfa gyfredol. Anfonwyd y cais ymlaen at yr Awdurdod

Priffyrdd sydd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol.

vii) Gallai'r cynnig arwain at gynnydd yn nifer y disgyblion. Fodd bynnag, fel y dywedir yn y llythyr, dim ond bron â bod yn llawn yw'r ysgol ac felly gall dderbyn rhagor o ddisgyblion ar hyn o bryd.

viii) Mae'r hysbysiad penderfyniad gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar gyfer y safle cyfagos yn dweud na ddangoswyd y byddai'r cynnig yn mynd y tu hwnt i'r angan am dai yn yr anheddiad nac yn niweidiol i gymeriad cymdeithasol yr ardal.

ix) Mae gan y pentref droedffordd sy'n ei gysylltu gyda thref Llangefni sy'n gyfagos. Mae yna ysgol gynradd leol a neuadd bentref ac ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ar y llwybr rhwydwaith cyhoeddus ac yn agos i'r A55.

x) Ar hyn o bryd rydym yn delio gyda chais am un eiddo preswyl. Os cyflwynir ceisiadau am ragor o anheddau yn y dyfodol caiff y rhain eu hystyried yn ôl eu rhinweddau unigol ac yn unol â'r polisïau a fo mewn grym ar y pryd.

xi) Nid yw'r cynllun datblygu cyfredol yn cynnwys unrhyw amod bod rhaid i gynlluniau ar gyfer anheddau sengl gynnwys gwelliannau i gyfleusterau cymunedol.

xii) Cynhaliwyd y broses gyhoedduswydd yn unol â'r gofynion cyfredol trwy godi rhybudd ar y safle ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos.

xii) Rydym yn delio gyda'r cynnig fel y cafodd ei gyflwyno gan yr ymgeisydd. Ar ôl ymweld â'r safle a mesur y pellteroedd rhwng yr eiddo sydd yno ar hyn o bryd a'r eiddo arfaethedig gallaf gadarnhau, o ran pellteroedd rhwng eiddo, fod y cynllun yn cydymffurfio gyda'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Cafwyd 11 o lythyrau yn cefnogi'r cais yn tynnu sylw at y materion a ganlyn o blaid y cais:

i) Datblygiad mewnlenni

ii) Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal.

iii) Mae'r pentref yn ffynnu gydag ysgol gynradd ardderchog, yn agos i'r A55, gyda llwybr bws i Fangor a Llangefni â chysylltiadau da i gerddwyr a llwybrau beicio.

v) Wedi ei leoli o fewn ffin y pentref ac mae llawer o bobl sydd wedi eu magu yn y pentref yn dymuno aros yma.

vi) Bydd y cynnig yn rhoi cyfle i deulu lleol adeiladu cartref o ansawdd mewn lleoliad cynaliadwy.

vii) Mae'r ymgeisydd yn berson lleol poblogaidd ac yn chwarae rôl weithredol yn y gymuned.

viii) Mae'r cynnig o fewn y pentref ac wedi ei amgylchynu gan eiddo.

ix) Mae'r cynnig yn parchu cymeriad y datblygiadau sydd yn y cyffiniau ar hyn o bryd.

x) Ystyrir bod codi annedd o safon uchel gan berson lleol yn well na stad breswyl a fyddai'n cael effaith ar gyfansoddiad diwylliannol ac ieithyddol y pentref.

- xi) Bydd y datblygwr yn defnyddio contractwyr a busnesau lleol gan gyfrannu at yr economi leol.
- xii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y rhwydwaith ffyrdd cyfredol na'r isadeiledd oherwydd bod yr holl fwynderau yno'n barod.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

### **Hanes y tir cyfagos**

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatwyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 04/08/2010

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyd-destun polisi** - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Bydd yr Aelodau'n ymwybodol bod y gwasanaeth wedi adolygu Polisi 50 yn ddiweddar. Daeth hwnnw i'r casgliad y byddai gwrthod caniatâd cynllunio yn seiliedig ar y niwed i gymeriad cymdeithasol y pentrefi hyn yn anodd i'w gyfiawnhau oherwydd diffyg tystiolaeth. Dylid parhau i wneud penderfyniadau'n seiliedig ar yr effaith ar gymeriad ffisegol yr ardal.

Gohiriwyd rhoi sylw i'r cais hwn hyd nes y cafwyd canlyniad apêl ynghylch annedd sengl ar safle cyfagos. Cafwyd penderfyniad yr apêl honno erbyn hyn ac mae copi ohono wedi ei anfon ymlaen at yr holl Aelodau Lleol eisoes.

Yn y penderfyniad apêl dywed yr Arolygydd Cynllunio nad yw Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn ymwneud yn benodol ag angen lleol ond ei fod yn mynnu nad yw datblygiadau'n niweidio cymeriad cymdeithasol yr ardal. Mae hefyd yn cynnwys nifer o feini prawf mewn perthynas ag asesu a fyddai datblygiadau'n mynd uwchlaw'r angen am anheddau newydd yn yr anheddiad.

Mewn ymateb i'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r apêl mewn perthynas ag eiddo sydd eisoes ar

werth a'r banc o dai yn y pentref, canfu'r Arolygydd mai ychydig o dystiolaeth oedd ganddo mewn perthynas â'r angen am dai yn Llangristiolus ar hyn o bryd neu p'un a yw'r tai sydd yno eisoes a'r banc o dai yn cwrdd â'r angen hwnnw ai peidio.

Ym mharagraff 17 y Penderfyniad Apêl mae'r Arolygydd Cynllunio'n cydnabod pryderon y Cyngor bod Polisi 50 yn arwain at newidiadau i gymeriad cymdeithasol y pentref gyda'r rhan fwyaf o'r tai sy'n cael eu hadeiladu y tu hwnt i gyrraedd cyplau ifanc lleol yn ariannol ac na ddylid caniatáu rhagor o dai mawr. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd casglodd na lwyddwyd i ddangos nad oedd angen am y cynnig penodol.

Ym mharagraff 20 ei benderfyniad casglodd yr Arolygydd Cynllunio na ddangoswyd y byddai'r cynnig yn mynd uwchlaw'r angen am dai yn yr anheddiad neu'n niweidiol i gymeraid cymdeithasol yr ardal. Casglodd y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 yn y cynllun lleol perthnasol yn hyn o beth.

Gwrthododd yr Arolygydd yr apêl ar seiliau ffisegol gan ddweud "*I find the isolated position of the proposed dwelling would result in it being visually segregated from the surrounding development and would appear as an alien intrusion into the field*". (paragraff 11).

Mae amgylchiadau ffisegol y cais cyfredol yn wahanol oherwydd bod y safle wedi ei integreiddio'n agos i'r patrwm datblygu cyfredol.

Dylai'r aelodau fod yn ymwybodol y byddai datblygu pellach ar y naill ochr a'r llall i safle'r cais yn bosib er mwyn rowndio'r anheddiad i fwrdd.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos** - Fel y dywedir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyhoeddusrwydd, ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

## 7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn manylion derbyniol ynghylch materion draenio.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeilad(au) 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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

**(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

**(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

**(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrolog o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

**(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(11) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(12) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

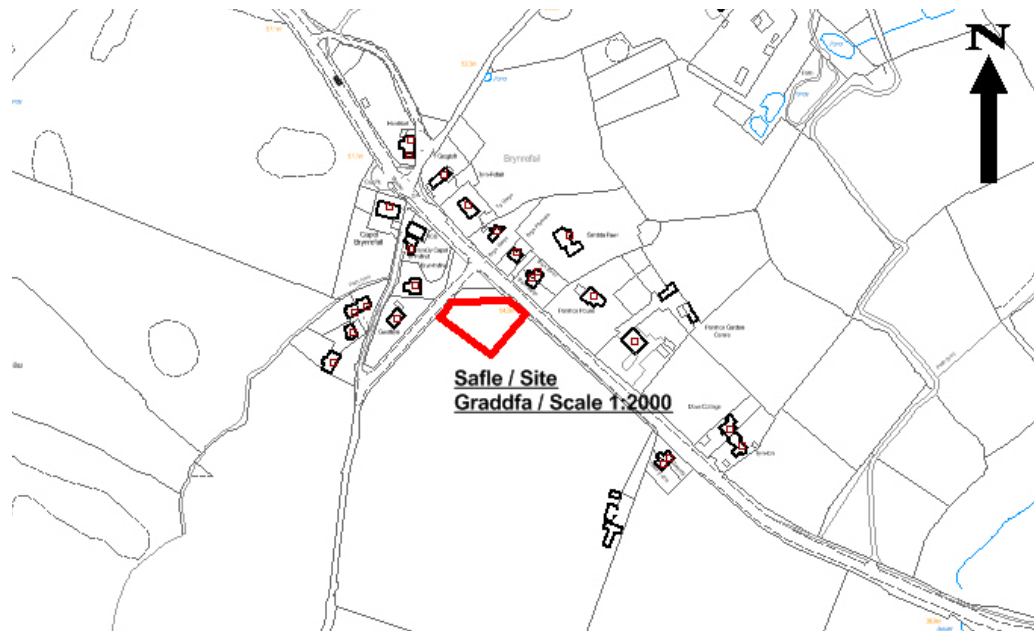
Rhif y Cais: **40C323B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Frank Gibbons**

**Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling, installation of a sewage treatment plant together with the construction of a vehicular access on land opposite**

**Bryn Hyfryd, Brynrefail**





**Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Ar gais yr aelod lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd am y penderfyniad hwnnw oedd:

Oherwydd cyfeiriadedd yr annedd o fewn safle'r cais byddai'r cynnig yn andwyol i fwynderau'r eiddo cyfagos ac i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

Yn y fath amgylchiadau dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor fel a ganlyn:

*“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad”*

Mae paragraff 4.6.12.2 yn gofyn fel a ganlyn:

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

Bydd yr adroddiad hwn felly'n rhoi sylw i'r materion hyn;

Wrth gychwyn ystyrir y byddai'n defnyddiol, yn y lle cyntaf, i egluro dealltwriaeth y swyddog o bryderon y Pwyllgor ynglŷn â'r cynnig cyfredol.

Oherwydd bod caniatâd cynllunio amlinellol eisoes ar y safle mae'n glir bod yr Awdurdod wedi derbyn yr egwyddor o godi annedd ar y safle ac adlewyrchir hyn yn rhesymau'r Pwyllgor dros beidio â dilyn argymhelliad y swyddog gan fod y gwrthwynebiadau wedi'u cyfyngu i effeithiau ffisegol yr annedd oherwydd ei chyfeiriadedd o fewn y plot.

Yn y cyswllt hwn dywedir bod dwy elfen i natur y niwed yr ystyrir y byddai cyfeiriadedd yr annedd yn ei achosi sef:

- Niwed i fwynderau eiddo cyfagos, a
- Niwed i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

Bwriedir delio gyda'r ddau yn eu tro:

**Niwed i fwynderau eiddo cyfagos:**

Roedd yr adroddiad a gyflwynwyd gan y swyddog yn flaenorol yn delio gyda'r mater hwn mewn peth manylder ac yn rhoi sylw i ffactorau megis colli golau, colli golygfeydd a'r effaith ar breifatrwydd. Er nad oes angen ailadrodd yn fanwl y dadansoddiad a wnaed yn hyn o beth, y casgliad y daethpwyd iddo oedd bod 'y cynnig yn ddigon pell oddi wrthynt fel nad yw lefelau mwynderau'n gostwng i'r fath raddau y byddai'n achosi niwed amlwg' a 'bod y cynnig o ran ei gyfeiriadedd, ei faint a'i gyfosodiad mewn perthynas â'r anheddau cyfagos yn dderbyniol ac nad yw allan o gymeriad gyda'r patrwm datblygu cyfredol yn yr anheddiad.'

Mae swyddogion yn parhau i fod o'r farn bod y dadansoddiad hwn yn adlewyrchiad teg o'r sefyllfa. Er nad yw hynny wedi ei gyfleu'n benodol yn rhesymau'r Pwyllgor dros benderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog, deallir fod mwynderau yn y cyswllt hwn yn cyfeirio at y ffactorau y sonnir amdanynt uchod.

O ran newid cyfeiriadedd yr annedd ar y plot, ystyrir y byddai unrhyw newid yn yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos yn niwtral. Wrth gwrs, byddai hynny'n dibynnu ar union safle'r annedd ond erys y ffaith, lle bynnag y bydd wedi ei leoli, bydd digon o bellter rhyngddo a'r eiddo cyfagos fel nad yw'n gostwng lefelau mwynderau i'r fath raddau y byddai'n achosi niwed amlwg.

**Niwed i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach:** Unwaith eto rhoddodd yr adroddiad gan y swyddog sylw i effaith y cynnig yn y cyswllt hwn a chasglodd: 'Ar ôl pwyso a mesur nid ystyrir y byddai annedd ar gongl y gyffordd hon yn edrych allan o le nac yn erydu ansawdd y dirwedd ehangach yn yr ardal i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod'.

Mae rhesymau'r Pwyllgor dros benderfynu peidio â dilyn argymhelliad y swyddog yn y cyswllt hwn unwaith eto yn seiliedig ar gyfeiriadedd yr annedd o fewn y plot a gellir casglu felly mai'r ffaith fod yr annedd yn rhedeg yn gyfochrog a'r is-briffordd sy'n arwain tuag at Fynydd Bodafon yw achos y niwed hwn.

Mae cyswllt agos rhwng yr anheddau presennol yn y pentref a'r amryfal briffyrdd sy'n rhedeg trwy'r anheddiad ac mae hynny o gymorth i ddiffinio'r patrwm datblygu. Mae'r priffyrdd hyn yn cynnwys yr is-ffordd sy'n arwain i Fynydd Bodafon, priffordd yr A5025 a 'hen' ffordd Mynydd Bodafon (sydd bellach wedi ei blocio i ffwrdd o'r A5025).

Mae'n wir bod y mwyafrif o'r anheddau, ond nid y cyfan, wedi eu cyfeiriadu tuag at yr amryfal briffyrdd hyn – ond nid oes un patrwm cyffredinol cyson. Mae rhai anheddau yn wynebu'r priffyrdd ac eraill yn wynebu oddi wrthynt. Mae rhai ar onglau lletraws a rhai ar ongl sgwâr.

Er enghraifft, mae'r anheddau sydd agosaf i'r plot arfaethedig yn wynebu i'r cyfeiriadau a ganlyn:

Gwelfryn: yn rhedeg yn gyfochrog ac yn wynebu'r is-briffordd sy'n arwain at Fynydd Bodafon.

Bryn Hyfryd: ar ongl letraws yn wynebu dros yr is-briffordd sy'n arwain at Fynydd Bodafon a thuag at yr A5025.

Hen Dŷ Capel a Tŷ Hyfryd: ar onglau sgwâr i 'hen' ffordd Mynydd Bodafon.

Bryn Gwyn: ar ongl sgwâr gyda'r talcen yn wynebu'r A5025.

Bryn Ffynnon: yn gyfochrog â'r A5025 ac yn wynebu'r ffordd.

Bryn Myfyr: ar ongl sgwâr gyda'r talcen yn wynebu'r A5025.

Er y byddai'n hollol bosib ailgyfeiriadu'r annedd o fewn y plot mae'n debygol y byddai hynny'n golygu bod rhaid ailddylunio'r cynllun oherwydd cyfyngiadau y byddai'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth e.e. mae'r pwynt mynediad i'r isffordd sy'n arwain i Fynydd Bodafon yn sefydlog ac mae angen sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer draenio ar y safle (gwaith trin). Yn ogystal mae ffryntiad y plot gyda'r A5025 yn gyfyngedig (oherwydd y llain weledded laswelltog yn y gyffordd) ac mae hynny'n gyfyngiad pellach y byddai'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Erys y ffaith fod maint a lleoliad y plot yn sefydlog a bod lleoliad yr annedd arfaethedig yng nghanol y plot hwnnw fwy neu lai. Mae'r cyfyngiadau a amlinellir uchod yn cyfyngu'r opsiynau ar gyfer newid radical ac nid yw'n glir sut y byddai newid cyfeiriadedd yr annedd yn gwneud gwahaniaeth o bwys i'w effaith ar gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

## **7. Casgliad**

Derbynnir y gall pob un o'r rhesymau a gyflwynwyd fod yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn hoffai'r swyddogion nodi'r isod.

Nid yw swyddogion yn deall yn iawn pam y byddai'r annedd fel y bwriadwyd hi yn niweidiol i fwynderau eiddo cyfagos ac i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach oherwydd ei chyfeiriadedd nac yn deall 'chwaith sut y byddai newid cyfeiriadedd yr annedd yn goresgyn y niwed canfyddedig hwn.

## **8. Argymhelliad**

Ar ôl ystyried y materion y soniwyd amdanynt uchod mae'r swyddogion yn parhau i fod o'r farn, ar ôl pwyso a mesur, fod y cynnig yn dderbyniol ac nad yw'n achosi niwed annerbyniol i faterion y cydnabyddir eu bod yn bwysig.

Er gwaethaf hynny, os bydd aelodau yn parhau i wrthwynebu ac yn argymhell gwrthod am y rhesymau a gyflwynwyd, mae angen iddynt fodloni eu hunain eu bod yn medru cyfleu a dangos y niwed a achosir gan y cynigion cyfredol os byddai angen iddynt amddiffyn y penderfyniad mewn apêl. Gallai methiant i wneud hynny olygu costau yn erbyn yr awdurdod ac nid yw'r swyddogion ar hyn o bryd wedi'u hargyhoeddi bod modd cynnal dadl sydd yn ddigon cadarn.