

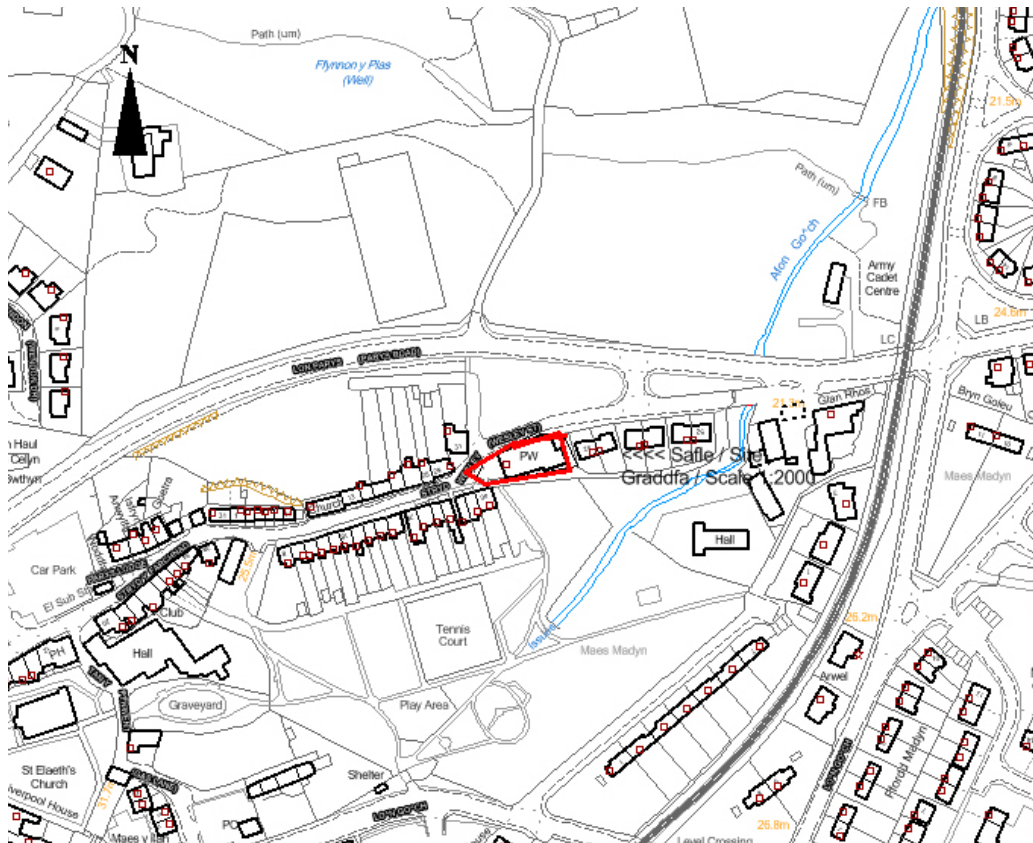
Rhif y Cais: **11C500A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Vencourt Ltd

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad i 6 fflat ynghyd ag addasu a dymchwel rhan o'r adeilad yn / Full application for the change of use of the building into 6 flats together with alterations thereto and partial demolition of the building at

Mona Safety Products, Wesley Street, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn wreiddiol ar gais yr Aelod Lleol, Aled Morris Jones.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddynt ymweld â'r safle ar 18 Tachwedd yn dilyn penderfyniad i wneud hynny yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir troi hen Gapel Bethel yn 6 fflat. Mae hyn yn cynnwys dymchwel rhan o'r adeilad yn y cefn er mwyn darparu llecynnau parcio. Ers 1975, mae'r Capel wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel warws a siop yn gwerthu nwyddau diogelwch gyda swyddfeydd atodol. Fodd bynnag, nid yw'n cael ei ddefnyddio i'r diben hwn mwyach.

2. Mater(ion) Allweddol

- Materion amwynder
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 Lleoliad Tai

A2 Tai

D4 Safle a Dyluniad

D24 Dymchwel mewn Ardal Gadwraeth

D25 Datblygiadau newydd mewn Ardal Gadwraeth

FF11 Trafnidiaeth

FF12 Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol

42 Dyluniad

48 Meini Prawf Codi Tai

56 Fflatiau

26 Parcio Ceir

40 Cadwraeth Adeiladau

41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (A Stopiwyd)

GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu

GP2 Dyluniad

TR10 Parcio

HP7b Fflatiau

EN13 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol: Mae A M Jones wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor a hynny oherwydd ei ddyluniad a'i effaith ar yr ardal leol.

Priffyrdd: Amodau:

CNC: Ymgynghori gyda Swyddog Ecoleg yr adran.

Swyddog Ecoleg: Dim gwrthwynebiad

Draeniad: Sylwadau ynghylch dŵr wyneb

Dŵr Cymru: Amodau

Mae llythyrau gan drigolion cyfagos yn dwyn sylw at y canlynol:

- Nid oes unrhyw waith wedi cael ei wneud ar yr eiddo ac mae twll wedi ymddangos yn y to ac mae ystlumod yn ei ddefnyddio.
- Nid yw'r cynlluniau'n gywir ac mae'r llwybr troed yn gulach na'r hyn a ddangosir.
- Bydd cynnydd o 20% yng nghapasiti'r ardal ar gyfer anheddau ac mae hynny'n annerbyniol mewn ardal breswyl ddistaw. Byddai'n niweidio'r ardal gadwraeth.
- Ni fyddai'r dyluniad a'r defnydd yn gweddu ac mae'n groes i ganllawiau'r Cyngor
- Bydd yn achosi problem ar y ffordd fawr.
- Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael iawn.
- A oes arolwg strwythurol wedi ei gynnal?
- Dywed yr ymgeisydd fod ganddo ganiatâd cynllunio'n barod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C500: Newid defnydd yr hen gapel i fod yn 8 fflat preswyl (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd ag addasu'r fynedfa gerbydol yn Capel Bethel, Wesley Street, Amlwch. Gwrthod – 23/07/2007.
Caniatawyd ar Apêl 21/12/2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle o fewn y ffin anheddiad ar gyfer Amlwch.

Ystyrir bod yr adeilad a'r trefniadau parcio yn addas ar gyfer y datblygiad hwn. Darperir llecynnau parcio ychwanegol a fydd yn ddigonol i gwrdd ag anghenion y datblygiad ac ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn achosi unrhyw broblemau ar y briffordd.

Mae'r cynigion mewn ardal breswyl ac ystyrir bod cael gwared ar y defnydd diwydiannol a newid i chwech o fflatiau dwy ystafell wely yn fwy priodol.

Nid oes unrhyw wrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r adeilad a fydd yn caniatáu ar gyfer gwneud lle

parcio ac er na ddarperir llecyn mwynderau nid yw hynny'n anghyffredin / hanfodol o gofio'r lleoliad canolog.

Nid ystyrir y byddai unrhyw niwed annerbyniol i fwynderau trigolion cyfagos. Yn wir, ychydig o reolaeth fyddai dros unrhyw ddefnydd masnachol pe bai busnes yn gwneud defnydd cyfreithlon o'r adeilad a gallai'r fath sefyllfa gael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau.

Caniatawyd cais i'w ddefnyddio ar gyfer 8 fflat eisoes ar apêl ac ystyrir y byddai'n anodd amddiffyn penderfyniad i wrthod y cais hwn mewn apêl.

Mewn perthynas â'r gwrthwynebiadau a godwyd, nid yw'r anghysondebau honedig yn y cynllun yn cael effaith o bwys ar yr ystyriaeth o'r cais hwn.

Mae materion sy'n ymwneud â rhywogaethau a warchodir wedi cael sylw gan ymgynghorydd Ecologol y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac nid ydynt yn gwrthwynebu.

Bydd cyflwr yr adeilad yn destun ceisiadau Rheoliadau Adeiladu.

Ni fydd y cynnydd yn nifer yr unedau preswyl yn sgil addasu'r adeilad masnachol hwn yn niweidiol i'r ardal gadwraeth oherwydd nad oes angen unrhyw waith adeiladu o'r newydd.

Bydd y cynigion yn gwella ei edrychiad trwy fuddsoddi mewn adeilad sydd wedi mynd â'i ben iddo i ryw raddau, gan olygu y bydd modd gwneud defnydd buddiol ohono a'i atal rhag dirywio ymhellach.

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) Bydd y maes parcio'n cael ei gwblhau a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr ACLI cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r fflatiau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Oni bai y cytunir fel arall ar bapur, gosodir gwydr aneglur yn y ffenestr ar y llawr cyntaf sy'n edrych dros y maes parcio yn y cefn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

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

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

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

(06) 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.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswyllo ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

(09) 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: Er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

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.

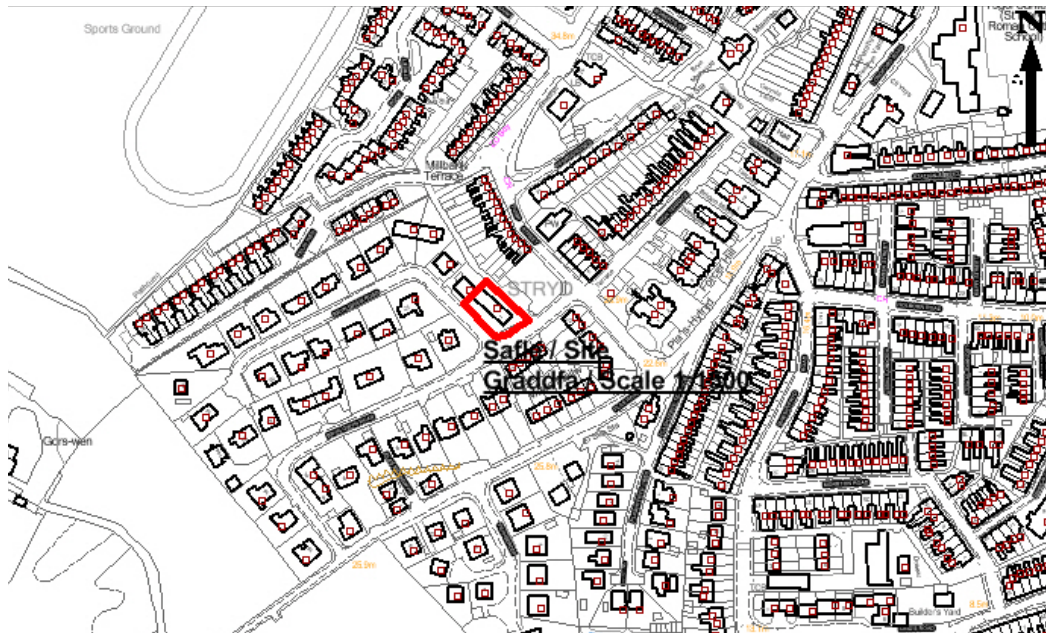
Rhif y Cais: **19C895E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Millbank Community Centre

Cais llawn i ddymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi canolfan cymuned newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of a new community centre in its place at

Millbank Community Centre, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn aelod o'r Awdurdod.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwteiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

Bydd Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2015 pryd penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn derbyn y Tystysgrifau Perchenogaeth cywir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ardal Millbank yng Nghaerdybi.

Mae'r cais yn un i ddymchwel y ganolfan gymunedol bresennol a chodi un newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw lleoliad a dyluniad y ganolfan gymunedol newydd yn dderbyniol a'r effaith ar fwynderau.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

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 Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Hughes – Datgan diddordeb

Aelod Lleol Jeff Evans - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Dafydd Thomas - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Draenio - Mae safle'r datblygiad mewn ardal a wasanaethir gan garthffosydd cyhoeddus cyfun a dylid ymgynghori gyda Dŵr Cymru.

Priffyrdd – Bydd amod cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gynnwys yn y rhybudd o benderfyniad.

Dwr Cymru – Amodau safonol ynghylch carthffosydd cyhoeddus.

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau gan gymdogaion yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf oedd 02/07/2015. Yn ystod y cyfnod hwn, derbyniodd yr adran 4 o lythyrau; mynegwyd pryderon mewn 3 ohonynt ac roedd un yn cefnogi.

Eu pryderon oedd:

- Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos at ffin 2 Ffordd Bryn Gwyn
- Colli goleuni i ffenestr yr ystafell fyw yn 2 Ffordd Bryn Gwyn
- Problemau parcio

Yn wyneb yr uchod, nodwyd y pryderon a derbyniodd yr adran hon gynlluniau diwygiedig ar 04/09/2015 ac anfonwyd rhybudd arall mewn perthynas â'r cais. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/10/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law yn yr adran. Roedd yn ailadrodd y pryderon a fynegwyd eisoes ynghylch parcio.

O ran problemau parcio, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried gosod amod ar gyfer Rheoli Traffig yn ystod y cyfnod adeiladu. O ran problemau parcio unwaith yr oedd yr adeilad wedi'i gwblhau, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar barcio oherwydd mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol ar hyn o bryd a byddai'r adeilad newydd hefyd yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol. Mae llecyn parcio bychan ar gael rhwng y ganolfan gymunedol a Pump Street.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C895/AD - Gosod hysbystwrdd i'r gymuned yn y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 20/01/2005

19C895A - Cais i leoli portacabin dros dro yn y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 25/03/2005

19C895B - Adnewyddu caniatâd cynllunio dros dro 19C895A ar gyfer lleoli "portacabin" ar dir yn y Seniors Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 14/03/2007

19C895C - Cais i adeiladu ramp anabl o flaen y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 04/02/2009

19C895D - Cais i adnewyddu caniatâd dros dro ar gyfer lleoli portacabin ar gyfer ystafelloedd cyfrifaduron cymundeol yn y Millbank Senior Citizens Club Caergybi Caniatáu 12/03/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i ddymchwel y ganolfan gymunedol bresennol ynghyd â chodi canolfan gymunedol newydd yn ei lle. Mae'r cynllun arfaethedig wedi cael ei ddiwygio ac mae lleoliad y ganolfan gymunedol wedi cael ei droi a'i symud ymhellach draw o 2 Ffordd Bryn Gwyn. O'r herwydd, ni fydd 2 Ffordd Bryn Gwyn yn colli goleuni i ffenestr yr ystafell fyw i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae digon o le ar safle'r cais ar gyfer y cynllun arfaethedig. Bydd dyluniad newydd y ganolfan gymunedol yn adeilad siâp 'T' gyda tho crib.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at edrych drosodd oherwydd mae'r ffenestri newydd dyn wynebu'r cae gwag a ffordd y stad. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Rhoddir amodau ar y rhybudd o benderfyniad i sicrhau na fydd parcio a storio deunyddiau'n cael effaith ar y ffordd fawr.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar y mwynderau cyfagos nac ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pryderon a godwyd gan ddeiliaid eiddo cyfagos wedi cael eu nodi a'u cymryd i ystyriaeth wrth wneud y penderfyniad 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

(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) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd Cynllun Rheoli Traffig yn cynnwys:-

- i. Parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr**
- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad**
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau**

yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 04/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 19C895E.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

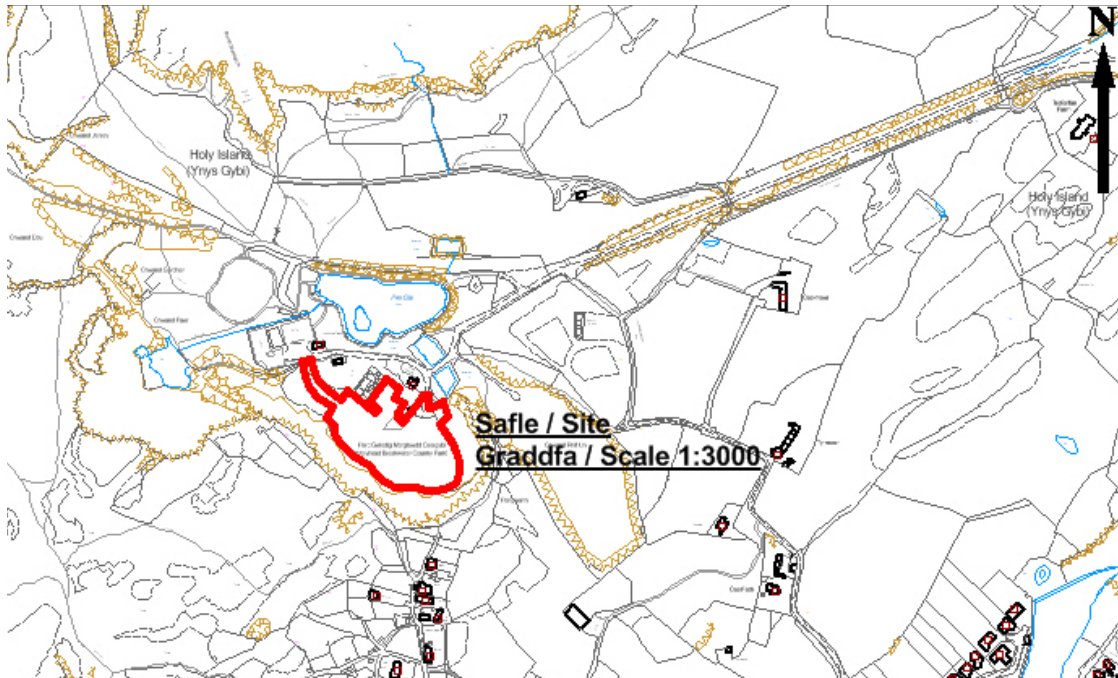
Rhif y Cais: **19LPA875B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn i newid defnydd rhan o'r tir yn faes i garfannau teithiol (28 o safleoedd), codi bloc cawodydd/toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynediad newydd yn / Full application for change of use of part of the land into a touring caravan park (28 pitch), erection of a shower/toilet block together with the formation of a new access road at

Breakwater Country Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn ar dir y mae'n berchen arno.

'Roedd y Cyngorydd R Ll. Jones am i'r cais gael ei gyfeirio i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle yn barc cyhoeddus y dylid ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu.

Yn ei gyfarfod ar 4 Tachwedd 2015 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle felly ar 18 Tachwedd 2015.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Parc y Morglawdd yn cael ei redeg gan y Cyngor fel parc gwledig ac mae ganddo ardal barcio ganolog sy'n agos at olion treftadaeth ddiwydiannol sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r Morglawdd Mawr yng Nghaergybi; defnyddir y llyn i bwrpas adloniant gan bysgotwyr ac ar gyfer cychod model; mae gan y safle ddau gaffi ac mae'n darparu mynediad ehangach i'r cefn gwlad a'r arfordir trwy gyfres o lwybrau troed. Darperir mynediad i gerbydau oddi ar Draeth y Newry ar hyd y ffordd a elwir yn lleol fel 'lôn uchaf' neu 'llwybr cols'.

Cynnig yw hwn i greu safle ar gyfer 28 o garafanau teithiol y tu cefn i hen annedd y warden (a gafodd ei throï'n gaffi'n ddiweddar). Rhennir mynediad i'r safle gyda phobl eraill sy'n defnyddio'r parc. Mae'r safle wedi'i amgáu gan wyneb clogwyn serth i'r de ac mae wedi'i sgrinio'n dda gan yr adeiladau sydd yno eisoes a nodweddion i'r gogledd. Cynigir gosod cyfleuster cawod newydd mewn ardal storffeydd sydd wrth ymyl toiledau cyhoeddus lle cynigir gosod mynedfa gyda giât. Mae traciau mynediad mewnol yn arwain at y llecynnau ac mae'r ardal rhyngddynt wedi ei dirlunio'n addas. Bydd trac ar gyfer ffordd allan yn croesi'r grŵn i'r gorllewin o gaffi Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau a'r effaith ar yr ardal leol gan gynnwys ar fwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 10 Carafannau Statig

Polisi 12 Safleoedd newydd ar gyfer Carafanau Teithiol

Polisi 30 Tirlunio

Polisi 31 Tirlunio

Polisi 36 Datblygu'r arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 AHNE

Polisi CH5 Safleoedd Carafanau Teithiol Newydd

Polisi D5 Safleoedd Arfordirol
Polisi D9 Ardaloedd sy'n Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29 Safon y Dyluniad a'r Gosodiad
Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd a Stopiwyd

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO4 Safleoedd Carafanau Statig Presennol
Polisi TO6 Carafannau Twrio
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN5 Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

NCT 13 – Twristiaeth

NCT 12 – Dyluniad

NCT 18 - Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd R LI. Jones: Ar gais trigolion y ward ysgrifennodd y Cynghorydd i ofyn nifer o gwestiynau ynghylch y cynllun cyn i'r cais gael ei wneud a holodd ynghylch rôl ymgynghorwyr; cynnal y ffordd; diogelwch y ffordd gan gynnwys diogelwch y ddwy bont; effaith ar fywyd gwyllt a'r trefniadau ymgynghori gyda'r aelodau lleol. Mae'r ymgeisydd wedi anfon ymateb at y Cynghorydd Jones.

Mae trigolion yn pryderu ynghylch effaith carafanau ar yr ardal ddistaw a llonydd hon. Gofynnir i Ynys Gybi ildio llecynnau agored byth a beunydd; gofyn am i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais oherwydd bod y safle yn barc cyhoeddus y dylid ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu.

Y Cynghorydd R Jones: Rwyf yn hollol yn erbyn y cais hwn oherwydd nad yw'n ddiogel caniatáu datblygiad o'r fath na all ond olygu perygl i bawb fydd yn mentro i lawr y trac hwn.

Y Cynghorydd J A Roberts: Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Tref Caergybi: Mynegwyd pryderon mewn cyfarfod fod mwy o bobl wedi gwrthwynebu nag oedd wedi cefnogi o blith y rheini a oedd wedi mynegi barn; mynegwyd pryderon ynghylch dyddiad yr adroddiadau ecolegol ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar adar sy'n nythu a mathau eraill o fywyd gwyllt; codwyd pryderon fod y ffordd fynediad yn rhy gul ac yn cael ei defnyddio'n bennaf gan gerddwyr a phobl sy'n cerdded eu cŵn; holwyd a oedd cyfyngiad ar ba mor hir y gallai carafanau aros, sut byddid yn delio â charthffosiaeth a phwy fyddai'n delio gyda phroblemau sy'n gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Penderfynwyd gofyn y cwestiynau hyn i'r ymgeisydd cyn gwneud penderfyniad. Anfonwyd ateb i'r Cyngor Tref a chafwyd ar ddeall y byddai'r cais hwn yn cael ei drafod yn ei gyfarfod nesaf sydd wedi'i drefnu ar gyfer 2 Tachwedd 2015. Yn dilyn y cyfarfod hwnnw cadarnhaodd Cyngor Tref Caergybi ei fod yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn ystyried y byddai'r datblygiad yn y lle anghywir mewn ardal o brydferthwch naturiol eithriadol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Angen arolygon symudiadau ystlumod ar gyfer y ddau dwnel yn y clogwyn; sylwadau mewn perthynas â chynigion i oleuo'r safle; dylid clirio llystyfiant y tu allan i'r tymor nythu; angen lleoli'r carafanau'n ofalus er mwyn osgoi difrod i gynefinoedd pwysig ar gyfer ymlusgiaid; ni ddylai'r gwaith plannu gysgodi cynefinoedd ymlusgiaid. Angen cynnal prawf ynghylch effeithiau sylweddol tebygol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig / Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Ynys Gybi.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw'n gwrthwynebu gan nad yw'r prosiect yn debygol o effeithio'n andwyol ar ystlumod a'r AHNE; yn awgrymu amod ynghylch cymryd camau rhesymol i osgoi tarfu ar Fadfallod Cribog; cynnal prawf o effeithiau sylweddol tebygol mewn perthynas ag Ardal Gwarchodaeth Arbennig / Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Arfordir Ynys Gybi.

Awdurdod Priffyrdd – dylid darparu dau lecyn pasio ar y ffordd fynediad a gosod amod.

Dŵr Cymru-Welsh Water: sylwadau safonol

Adain Ddraenio: Dylai'r cynigion ddangos bod y system ddraenio'n ddigonol i gwrdd â'r baich ychwanegol.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar yr arfdd rhestredig gradd II.

Cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mae'r mynydd cyfan wedi ei ddynodi'n ardal gadwraeth ac ni ddylid ei ddefnyddio fel parc carafanau; Gwrthodwyd apêl eisoes ar gyfer cwrs golff a chanolfan farchogaeth a dywedodd yr Arolygydd na ddylid datblygu dim o'r tir o Laingoch i'r Felin Ddŵr hyd at Barc y Morglawdd;

Mae'r ffordd yn gul ac nid oes digon o le ar gyfer traffig deuffordd. Nid oes unrhyw lefydd pasio a dim palmant ar gyfer cerddwyr;

Mae yna foch daear, madfallod a madfallod cribog yn y parc a'r cyffiniau sy'n rhywogaethau a warchodir;

Problemau Hanesyddol gyda theithwyr yn yr ardal;

Rhoddwyd y cyfan o'r mynydd i'r cyhoedd i ddibenion adloniant;

Nid oes prif ddraen ar y safle ac nid yw tanciau septig yn addas ar gyfer yr amgylchedd hwn;

Na fyddai'r incwm yn cwrdd â'r gost o ddatblygu'r safle; nid oes modd mesur popeth yn ôl punnoedd, sylltau a cheiniogau;

Ni roddwyd digon o gyhoeddusrwydd i'r cais;

Nid yw'r cynllun yn cydweddu â'r ardal ac mae digon o barciau carafanau yn y cyffiniau eisoes a does dim angen mwy;

Ethos y parc yw ei fod yn lle ar gyfer mwynhad distaw lle gwaherddir gwersyllwyr, coelcerthi ac ati – dyna'n union pam mae'r ardal yn cael ei mwynhau gan gymaint o bobl leol a thwristiaid fel ei gilydd;

Mae llecynnau agored yng Nghaergybi sydd eisoes wedi'u clustnodi ar gyfer gwaith datblygu, gan gynnwys Traeth y Newry a Penrhos sy'n edrych fel polisi bwriadol i ddifetha'r tlysau yn y goron.

Daw'r cyfnod hysbysu i ben ar 6 Tachwedd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA875/CC - Codi 4 cerflun coed a 1 mainc yn the Breakwater Country Park, Caergybi – caniatâu 8/2/2007

19LPA875A/CC - Cais i osod panelau solar ar to yr Canolfan Gwybodaeth, Breakwater Country Park – caniatâu 6/12/2007

19LPA875C/CC - Rhybydd o fwriad i ddymchwel drosbont yn Breakwater Country Park, Caergybi –

dim penderfyniad hyd yn hyn

19C792 - Newid yr adeiladau presennol i hostel ieuencid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn, Breakwater Country Park – caniatáu 20/03/2003

19C792A - Cynlluniau diwygiedig i newid yr adeilad bresennol i hostel ieuencid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn Breakwater Country Park – tynnwyd yn ol 15/01/2007

19C792B - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn Breakwater Country Park - caniatáu 8/3/2012

19C792C - Cais llawn ar gyfer lleoli cynhwysydd storio fel hwb i briosect beics Cybi ar dir yn Breakwater Country Park – caniatáu 7/9/2012

19C792D - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn , Breakwater Country Park - caniatáu 7/9/2012

19C792E - Rhybydd o fwriad i dynnu defnydd o leoliad gwaith mwynau yn Breakwater Country park – datblygiad a ganiateir 24/9/2012

19C792F - Cais llawn ar gyfer amnewid tri llwyfan pysgota gyda ardal dec llawr caled ddiogel ynghyd ac addasu ac ehangu tri llwyfan bysgota ar dir yn Breakwater Country Park – caniatáu 26/04/2013

19C792G - Cais llawn ar gyfer adeiladu storfa biniau yn Caffi'r Parc – caniatáu 22/05/2014

19C792H - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy a'r adeilad storio i lety byncws yn Breakwater Country Park – caniatáu 4/7/2014

19C792K/SCR - Barn Sgrinio garafannau teithiol – dim angen AEA.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau cynllunio yn caniatáu ar gyfer creu safleoedd newydd i garafannau teithiol ar yr amod nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal o'u cwmpas. Mae'r cais hwn yn gais am safle i 28 o garafannau mewn ardal fydd wedi'i hamgáu ac sy'n weddol anymwithiol yn y Parc Gwledig, y tu ôl i adeilad y caffi presennol ac mewn ardal a ddefnyddiwyd gynt ar gyfer storio ac sydd wedi gordyfu bellach i ryw raddau. Mae giât ar draws ac nid oes modd i'r cyhoedd gael mynediad i'r ardal fel rhan o'r Parc. Mae'r cais yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i greu datblygiad derbyniol ac integredig. Rhoddwyd caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer llety gwyliau ar y safle – rhoddwyd caniatâd cynllunio i newid llety'r warden i fod yn hostel ar gyfer pobl ifanc ond ers hynny fe'i datblygwyd i fod yn gaffi poblogaidd; mae gan yr adeilad sydd y tu cefn i'r caffi ganiatâd cynllunio dilys i'w ddefnyddio fel llety hundy. Mae'r safle arfaethedig ar gyfer carafannau teithio mewn lleoliad sydd o'r golwg yn y Parc ac ystyrir ei fod yn cydweddu â'r defnyddiau sydd eisoes wedi'u cymeradwyo.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol: Nid oes mynediad i'r safle ar gyfer y cyhoedd ac mae mewn lle sy'n weddol o'r golwg gan ei fod islaw wyneb clogwyn a thu ôl i adeiladau. Bydd golygfeydd i'r pellter yn bosib efallai, er engraifft o'r llwybr hyd at Ynys Arw sy'n darparu golygfa banoramig o'r Parc, ond caiff yr unedau eu gosod o fewn amgylchedd sydd wedi'i dirlunio a lle mae adeiladau eisoes wedi cael eu datblygu a bydd hynny'n lleddfu'r effaith. Cynigir amod mewn perthynas â goleuo i sicrhau mai dim ond goleuadau lefel isel priodol a ddefnyddir – bydd hyn yn gostwng effeithiau gweledol a hefyd yn dderbyniol mewn perthynas â'r effaith ar rywogaethau a warchodir megis ystumod.

Effaith ar Ecoleg: Mae asesiad ecolegol gyda'r cais. Gofynnwyd am fanylion ychwanegol er mwyn asesu'r cynigion yn llawn. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol gydag amodau. Cynhaliwyd prawf o effeithiau sylweddol tebygol ar Ardal Gadwraeth Arbennig / Ardal Warchodaeth Arbennig Arfordir Ynys Cybi a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig lle casglwyd nad oes angen asesiad priodol dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Ystyriaethau technegol: Mae trigolion lleol wedi mynegi pryderon fod y ffordd tuag at y Parc yn gul ac y gwneir defnydd mawr ohoni gan gerddwyr ac nad yw'n addas ar gyfer cerbydau sy'n tynnu carafannau. Mae'r rhan o'r lôn sydd union gyfagos â'r Parc, rhwng y Parc a'r grid gwartheg dan y bont gyntaf, yn syth ac mae arni sawl lle pasio yn ogystal ag ymylon glaswelltog llydan. Mae'r rhan rhwng y grid gwartheg a Thraeth y Newry yn fwy troellog ac yn gulach, ond mae twmpathau cyflymdra yn rheoli cyflymdra traffig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cynllun ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn amodol ar greu dau lecyn pasio ychwanegol. Mewn perthynas â draenio, gwasanaethir y safle gan gyfarpar draenio preifat ac roedd capasiti'r cyfarpar yn cael ei asesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun.

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 chaiff y nifer o garafannau teithiol neu garafannau modur fod yn fwy na 28 ar unrhyw un adeg.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid lleoli'r unedau yn unol â dyluniad rhif 3024/03 Adolygiad 06 a gyflwynwyd ar 25/09/2015 o dan gyfeirnod cynllunio 19LPA875B/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Bydd byw yn y carafannau teithiol a charafannau modur a ganiateir drwy hyn yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis sy'n cychwyn ar 1af Mawrth mewn unrhyw flwyddyn ac yn diweddu ar 31 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(05) Rhaid defnyddio'r carafannau teithiol neu garafannau modur ar y safle fel llety gwyliau yn unig ac ni cheir ar unrhyw amser eu defnyddio fel llety preswyl parhaol a rhaid i gofrestr o'r holl osodiadau/copïau o filiau cyfleustodau i berchnogion carafannau a charafannau modur yn dangos prif lety arall, fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

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

(06) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol ar y safle neu ar ffiniau'r safle hyd nes y

cyflwynir cynllun goleuo i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid dylunio'r cynllun i sicrhau na fydd unrhyw olau yn llifo o'r safle dros ei ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Ystlumod gan Oakwood Ecology dyddiedig 30 Medi 2015 gan gynnwys amseru'r gwaith adeiladu.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, a rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cynllun hwn. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

(09) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer adeiladu dau lecyn pasio ar y ffordd fynediad gan gynnwys lleoliad a manylion adeiladu'r llecynnau pasio ac amseriad y gwaith, wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Byddai'n rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(10) Er gwaethaf y manylion a ddangosir ar gynllun 3024/04 Diwygiad 04, ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun rheoli cynefinoedd a thirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r cynllun y cytunwyd arno a chwblhau'r cynigion plannu y cytunwyd arnynt ar y safle cyn y caniateir i unrhyw garafanau teithio neu gartrefi modur ddefnyddio'r cyfleuster hwn.

Rheswm: Er budd mwynderau a bywyd gwyllt

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

Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno. Mae'r Cyngorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Medi.

Yn ei gyfarfod ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw fanylion ychwanegol wedi dod i law.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais ac mae wedi ei chynnwys yn y pecyn papurau i'r Aelodau. Ynghyd â darparu gwybodaeth gefndirol ynghylch penderfyniad y Cyngor i gael gwared ar y tir (nid yw hwn yn fater cynllunio), mae'n egluro hefyd fod y toiledau cyhoeddus ar y safle wedi bod ar gau ers Ebrill 2011 ac yn destun ymddygiad gwrthgymdeithasol ar hyn o bryd – mae cynllun grant Toiledau Cymunedol ar gael i fusnesau lleol sy'n caniatáu i'r cyhoedd ddefnyddio eu toiledau; mae'n egluro ymhellach fod 11 o lecynnu parcio yn y maes parcio cyhoeddus ar hyn o bryd ac y byddai'r cynllun a gynigir yn y cais amlinellol yn darparu 28 o lecynnau i'r cyhoedd eu defnyddio.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad o 17 o anheddau. Ceir mynediad i ran o'r safle oddi ar Stryd yr Eglwys gyferbyn â Tan Rofft yn Niwbwrch lle bwriedir creu ffordd fynediad gyda llecynnau parcio a chodi 9 o anheddau. Mae'r rhan hon o'r safle wedi ei dynodi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn dan gynnig FF22 fel lawnt fowlio. Nid yw'r tir wedi ei neilltuo at unrhyw bwrpas yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ceir mynediad i ail ran y safle rhwng Tan y Ffynnon a Hen Blas a byddai'n golygu dymchwel y toiledau cyhoeddus sydd yno ar hyn o bryd a chodi 8 o anheddau mewn dau deras gyda chyfleusterau i barcio a throi cerbydau. Bydd y rhan hon o'r safle hefyd yn golygu colli'r maes parcio sydd yno ar hyn o bryd ac, fel rhan o'r cynllun, cynigir llecynnau parcio cyhoeddus.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyriaethau polisi, traffic ac amwynder.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Adloniant a Chymunedol

Polisi 30 – ABNE

Polisi 39 – Archeoleg

Polisi 48 – Meini Prwaf Codi Tai
Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig
Polisi 51 – Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa ar gyfer Gweithredu Datblygiad Newydd fesul Cam
Polisi A9 – Tai Fforddiadwy
Polisi D1 – ABNE
Polisi D15 – Archeoleg

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – ABNE
Polisi EN12 – Safleoedd Archeoleg
Polisi HP3 – Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy – Angen Tai

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 2 - Cynllunio a Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

Cylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol – Archeoleg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng. A Griffith – gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor ac am ymweld â'r safle.

Cyng. P. Rogers – gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

Cyngor Cymuned – gwrthwynebiad – nid oes digon o le parcio ar gael ar hyn o bryd ac mae'n golygu cael gwared ar yr unig doledau cyhoeddus sydd ar gael yn y pentref. Dim digon o wybodaeth a gorddatblygu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – angen manylion ychwanegol ar gyfer gwneud penderfyniad. Cafwyd y manylion ychwanegol bellach ac roeddent yn cael eu hasesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr Adroddiad ar Rywogaethau a Warchodir.

Draenio – manylion yn foddhaol mewn egwyddor.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd – sylwadau ar y gosodiad a'r goblygiadau archeolegol, yn gyffredinol gefnogol; gellir cadw rhai coed fel rhan o'r gosodiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – yn cynnig amod ynghylch draenio, dim gwrthwynebiad i'r cynnig.

Dŵr Cymru – amodau safonol.

Priffyrdd – awgrymu amodau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr iaith Gymraeg.

Cafwyd 12 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynnig. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Tagfeydd traffig a pherygl ar y briffordd;

Mae'r maes parcio sydd yno ar hyn o bryd yn boblogaidd iawn a gwneir defnydd helaeth ohono - byddai cael gwared arno'n ychwanegu at broblemau traffig.

Bydd colli'r ardal ar gyfer parcio bysus gwyliau yn golygu na fyddai modd i bartïon o dwristiaid ymweld â'r ardal;

Mae'r unedau tai fforddiadwy wedi eu gwahanu oddi wrth y tai safon uwch ac nid yw hynny'n hyrwyddo dylunio cynhwysol;

Mae'r datblygiad yn yr AHNE a gellir ei weld o'r cefn gwlad o'i gwmpas;

Camgymeriadau yn y cyflwyniad gan gynnwys cyfeiriad at yr hyn y byddai pobl leol yn ei ffafrio ar gyfer defnyddio'r safle;

Mae angen gwneud rhagor o waith archeolegol i asesu pwysigrwydd y safle cyn ei ddatblygu;

Mae'r ambiwlans awyr yn defnyddio'r maes parcio yn ystod argyfyngau;

Llygredd golau o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i gynnal a chadw eiddo;

Pryderon ynghylch mynediad a difrod i gyflenwad dŵr;

Pryderon ynghylch hawliau tramwy.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA605/DC: Ffurio lawnt fowlio, pafiliwn a maes parcio yn Dwyrdd, Stryd yr Eglwys, Niwbwrch – dim gwrthwynebiad 02/07/91.

45LPA605B/CC/SCR: Barn sgrinio ar gyfer y cais cyfredol – dim angen AEA 05/11/13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu – mae rhan o'r safle wedi ei neilltuo fel lawnt fowlio dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Er bod y Cyngor wedi cyflwyno cynnig yn 1991 i greu lawnt fowlio a datblygiadau cysylltiedig, nid yw'r safle wedi'i ddatblygu ac mae'n parhau i fod yn llain gwag. Mae maes parcio a thoiledau cyhoeddus ar weddill y safle arfaethedig. Ni chafodd y dynodiad fel lawnt fowlio ei drosglwyddo i'r CDU a Stopiwyd ac mae'r safle, dan ei bolisiau, yn safle gwag sydd o fewn y ffin ddatblygu. Nid ystyrir y byddai datblygu'r safle ar gyfer codi tai yn andwyol i'r cynllun datblygu.

Effaith ar y Briffordd – mynegwyd pryderon y byddai cynllun o 17 o anheddau yn ychwanegu'n sylweddol at dagfeydd traffig yn y rhan hon o'r pentref nid yn unig yn sgil traffig domestig ychwanegol ond hefyd trwy golli'r maes parcio cyhoeddus. Cynigir rhai llecynnau parcio i'w defnyddio gan y cyhoedd fel rhan o'r cynllun. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ond mae wedi argymhell amodau.

Effeithiau Archeolegol - gofynnwyd am asesiad archeolegol cyn penderfynu ar y cais er mwyn asesu natur y safle ac unrhyw ofynion lliniarol. Gwnaed rhywfaint o waith archwilio sydd wedi datgelu rhywfaint o hanes y safle sydd wedi goroesi ac mae'r adroddiad a gyflwynwyd yn argymhell gwneud gwaith ychwanegol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd. Ystyrir y gellid sicrhau'r gwaith a gwneud y gwaith cofnodi trwy gyfrwng amod cynllunio.

Effeithiau ar fwynderau - cais ar ffurf amlinellol yw hwn ond mae gosodiad wedi'i gyflwyno yn unol â gofynion statudol. Nid ystyrir bod y datblygiadau deulawr a gynigir yn anghydnaws â'r ardal. Mae digon o le rhwng y cynllun a'r eiddo sydd yno ar hyn o bryd. Yn ei gyd-destun fel rhan o'r pentref nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar werth tirweddol yr AHNE.

Materion eraill – ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol. Ni chodwyd unrhyw bryderon mewn perthynas ag effeithiau ecolegol. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Cynigir tai fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi cyfredol. Mae'r manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor. Mae'r gwrthwynebiadau a godwyd wedi cael sylw fel rhan o'r argymhelliad a wnaed. Mae materion mewn perthynas â chyflenwadau dŵr a hawliau tramwy er enghraifft yn faterion preifat nad ydynt o bwys digonol i newid yr argymhelliad a wneir am resymau cynllunio.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn andwyol i'r cynllun datblygu trwy ganiatáu tai ar y safle yn hytrach na'r dynodiad cyfredol fel lawnt fowlio. Nid oes gan yr ymgylgoreion technegol wrthwynebiad i'r cynnig cyhyd ag y bydd amodau'n cael eu gosod.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau:

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

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf 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 Ddeddf 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 Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(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: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

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

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

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

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

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

(10) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad a gymeradwyir trwy'r caniatâd hwn ddechrau hyd nes bod cynllun i ddarparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu at foddhad rhesymol yr awdurdod.

Rheswm: Atal y risg gynyddol o lifogydd.

(11) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys unrhyw waith daear neu glirio'r safle) ddigwydd hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt. Wedi hynny caiff y datblygiad ei weithredu a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn llwyr unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau gweithredu rhaglen briodol o gamau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg*.

(12) Ni ddechreuir ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir manylion y trefniadau ar gyfer darparu 30% o'r anheddau ar y safle fel tai fforddiadwy i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Darperir y tai fforddiadwy yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y cyfryw fanylion yn cynnwys:

- i) Y math o dai fforddiadwy i'w darparu a'u lleoliad ar y safle;
- ii) Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy;
- iii) Y trefniant er mwyn sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy i ddeiliaid cyntaf y tai fforddiadwy a'r deiliaid dilynol; a
- iv) Y meini prawf deiliadaeth i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd darpar ddeiliaid a deiliaid olynol y tai fforddiadwy a'r ffordd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cyrraedd anghenion lleol am dai fforddiadwy.

(13) Ni chaniateir gwaith datblygu i yn ystod y cyfnod bridio ar gyfer adar rhwng 1af Mawrth a 30ain Medi ac eithro lle mae'r safle wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu, gyda chanlyniadau'r arolwg hwnnw wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod a all fod yn bresennol ar y safle.

(14) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun rheoli i'r awdurdod cynllunio lleol i sicrhau bod y ffordd stad a mynediad a ganiateir drwy hyn yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol, a rhaid i'r cynllun hwn gynnwys y trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill, a bydd rhaid derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol i'r cynllun. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(15) Ni chaiff y wal derfyn / gwrych / ffens gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir yn wynebu'r briffordd ar unrhyw adeg fod yn uwch na 0.6 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos ar hyd holl ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth sy'n uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal honno.

Rheswm: Caniatáu gweledd wrth droi i fynd ar y briffordd.

(16) Bydd rhaid cwblhau'r maes parcio gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(17) Mae'n rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd sirol a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb gael ei chwblhau a bod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(18) Rhaid cwblhau'r ffordd stad gyda cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi cyn i unrhyw waith ddechrau ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu. Bydd rhaid gosod ymyl palmant ar ffordd y stad a bydd rhaid rhoi'r wyneb terfynol a goleuadau ar y gerbydion a throedffyrdd cyn i rywun symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd o ddechrau'r gwaith ar y safle.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(19) Ni chaiff y datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion ynghylch adeiladu'r droedffordd arfaethedig i gerddwyr ar hyd blaen y datblygiad sy'n wynebu'r briffordd, a bydd rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r manylion hyn. Ni chaiff unrhyw un symud i mewn i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes bod y droedffordd hon wedi cael ei chwblhau ac ar gael i'w defnyddio yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu cerddwyr.

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.