Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 7 CHWEFROR 2018 am 1.00 o'r gloch yp		WEDNESDAY, 7 FEBRUARY, 2018 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric Wyn Jones
Shaun James Redmond
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 10 Ionawr, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 7 - 8)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliad Safle a gafwyd ar 17 Ionawr, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 9 - 12)

6.1 39C285D – Lôn y Gamfa, Porthaethwy

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 18)

7.1 19LPA1038/CC – Maes yr Ysgol, Caergybi

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 19 - 34)

10.1 15C29M/VAR – Hen Feudy, Fferam Bailey, Trefdraeth
10.2 21C38G/VAR – Canolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel
10.3 43C195F/VAR – Y Granar, Rhoscolyn

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 35 - 82)

12.1 11LPA1039/CC/TPO – Maesllwyn, Amlwch
12.2 14C83D – Cae'r Delyn, Bodffordd
12.3 19LPA434E/CC – Canolfan Jessie Hughes, Caergybi
12.4 20LPA1040/CC – Traeth Mawr, Cemaes
12.5 28LPA1035A/CC – Ffordd Llechi, Rhosneigr
12.6 34LPA1013C/CC – Stâd Ddiwydiannol Llangefni, Llangefni
12.7 39LPA589Q/CC – Ysgol David Hughes, Porthaethwy
12.8 39C592 – 2 Glanrafon, Lôn Cei Bont, Porthaethwy
12.9 45C313E – Stâd Ty Gwyn, Niwbwrch

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio)
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd R.G.Parry, OBE, FRAgS

---

1. YMDDIHEURIADAU

Cafodd yr ymddiheuriad am absenoldeb ei gyflwyno a'i nodi.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3. COFNODION CYFARFOD 6 RHAGFYR 2017

Cadarnhawyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2017 fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 20 Rhagfyr, 2017 ac fe'u cadarnhawyd fel cofnod cywir yn amodol ar nodi y cyflwynodd y Cynghorydd John Griffith ymddiheriad am absenoldeb o ganlyniad i'r ffaith ei fod i ffwrdd ar fusnes y Cyngor ar y pryd.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Ni chafwyd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 39C285D - Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Swyddog yn argymell gohirio gwneud penderfyniad ar y cais tan y ceir adroddiad ar ddigwyddiad llifogydd a gafwyd yn ddiweddar

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 28C472E – Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger Cartref, Station Road, Rhosneigr

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd (JLDP) ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafodd y drafodaeth ar y cais ei gohirio yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor ym mis Rhagfyr, 2017 fel y gallai'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd o'r cais ar berchennog y tir lle mae'r ffordd fynediad i safle'r cais wedi ei lleoli. Mae'r tystysgrifau perchnogaeth perthnasol bellach wedi eu cyflwyno. Mae'r cais fel y'i cyflwynir ar gyfer dyluniad diwygiedig i gynllun sy'n cynnwys codi dwy annedd ar y safle a gymeradwywyd yn flaenorol ym Medi 2015 o dan y cyfeirnod cynllunio 28C472B; dyma'r sefyllfa wrth gefn. Mae gwrthwynebiadau i'r cais ac mae crynodeb ohonynt i'w gweld yn yr adroddiad ysgrifenedig. Hefyd, mae llythyr ychwanegol wedi dod i law gan ddeiliaid yr annedd y cyfeirir ati fel Cartref ac sy'n ailadrodd y gwrthwynebiadau blaenorol a godwyd yn ogystal â dwyn sylw at bryderon am agosrwydd y tanc storio nwy, sy'n gwasanaethu Cartref, i'r datblygiad. Tynnodd y Swyddog sylw'r Pwyllgor at y ffaith bod caniatâd cynllunio yn amodol ar wneud gwaith sgrinio ar hyd ffin safle'r datblygiad gyda'r eiddo cyfagos gan gynnwys Cartref. Mae Swyddogion yn disgwyl y bydd rheoliadau Iechyd a Diogelwch perthnasol yn cael eu cymryd i ystyriaeth wrth wneud y gwaith sgrinio.

Dywedodd y Swyddog, o ran polisi, nad yw'r cais yn cydymffurfio'n ddigonol â pholisïau presennol y JLDP, yn enwedig Polisi TAI 5 sy'n nodi mai dim ond tai marchnad leol y gellir eu cefnogi mewn ardaloedd a nodir fel Canolfannau Gwasanaeth Lleol a bod Rhosneigr wedi'i adnabod fel Canolfan o'r fath. Hefyd, lle mae datblygiad yn cynnwys dau neu fwy o dai, rhaid cael darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun. Fodd bynnag, o ystyried bod caniatâd Cynllunio yn bodoli am annedd ar y safle ac mai'r tebygolrwydd yw y bydd hyn yn cael ei weithredu, ynghyd â'r ffaith yr ystyrir bod y newidiadau arfaethedig yn well na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol, argymhelliad y Swyddog yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i'r sicrwydd a geisiwyd gan y Pwyllgor fod y mater o berchnogaeth tir bellach wedi'i ddatrys, cadarnhaodd y Swyddog, fel rhan o'r broses o ddilysu cais bod rhybuddion priodol yn gorfod cael eu rhoi i'r perchnogion tir perthnasol; mae hynny bellach wedi'i wneud mewn perthynas â'r cais o dan sylw. Mewn ymateb i gais y Pwyllgor am gadarnhad ar y sefyllfa tai fforddiadwy, dywedodd y Swyddog, o ystyried y bod caniatâd cynllunio am ddwy annedd eisoes ar y safle ac y gallai'r caniatâd hwnnw fodd wedi'i weithredu, na fydd yr Awdurdod Cynllunio yn gofyn i'r datblygwr gwrdd â'r gofyniad tai fforddiadwy sydd fel arall yn ofynnol dan y polisi presennol.

Ar sail y sefyllfa wrth gefn a'r gwelliant y mae'r cynllun diwygiedig yn ei gynnig i'r sefyllfa wrth gefn, cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwylggor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 17C5O3B/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) (gwaith datblygu i gael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 01/12/2015 a 19/01/2016 a'r arolwg o rywogaethau a ddiogelir dyddiedig 21/06/2015) o ganiatâd cynllunio rhif 17C503 (addasu, addasu ac ehangu tŷ fferm adfeiliedig) fel y gellir cyflwyno cynlluniau diwygiedig yn Rhos Bella, Llansadwrn.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd (JLDP) ond yn un y mae'r Awdurdod lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i amrywio amod (04) ar ganiatâd cynllunio a ryddhawyd yn 2016 ar gyfer addasu hen dŷ fferm i fod yn annedd fel y gellir cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Mae'r gwelliannau a gynigir yn gysylltiedig â deunyddiau a dyluniadau ac nid ydynt yn cael eu hystyried yn sylweddol ac yn ogystal, maent yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Dywedodd y Swyddog mai'r dyddiad terfynol ar gyfer derbyn ymatebion oedd 9 Ionawr, 2018; ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau'r naill fordd na'r llall. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn disgwyl am arolwg rhywogaethau a warchodir fel rhan o'r cais; bydd hefyd angen sicrhau bod mesurau lliniaru yn cael eu gweithredu cyn i unrhyw waith trawsnewid gael ei gwblhau. Bydd y rhain yn cael eu cynnig fel amodau ychwanegol yn unol â threfniadau Trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru. Dywedodd y Swyddog, er bod y cais yn groes i Bolisi TAI7 y JLDP o ran ei fod yn ymwneud ag addasu adeilad traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl yn hytrach na chyflogaeth ac o ystyried bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer addasu ac ehangu adeilad allanol i fod yn annedd a bod y cynllun diwygiedig yn well na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, argymhelliad y Swyddog yw un o ganiatáu.

Nododd y Pwyllgor mai newydd ddod i ben oedd y cyfnod ymgynghori y diwrnod cynt ac nad oedd hynny'n rhoi amser realistig ar gyfer ystyried unrhyw adborth a allai fod wedi'i gyflwyno ar y pryd gan fod yr adroddiad ysgrifenedig wedi'i baratoi cyn y dyddiad cau. Holodd y Pwyllgor a yw hyn yn cyfleu difaterwch mewn perthynas â'r broses ymgynghori.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, oherwydd natur y system gynllunio a'r amserlenni perthnasol, fod hyn yn digwydd o bryd i'w gilydd. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn ceisio dod â cheisiadau i'r Pwyllgor yn brydlon ac yn unol â'r amserlen dynn ar gyfer delio â cheisiadau. Petai gwrthwynebiadau i'r cais neu unrhyw adborth arall wedi dod i law, byddai'r Pwyllgor wedi derbyn diweddariad ar lafar yn y cyfarfod hwn. Petai unrhyw fater wedi cael ei godi na chafodd sylw yn adroddiad y Swyddog yna byddai argymhelliad wedi'i wneud i ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i ddod ag adroddiad pellach i'r cyfarfod er mwyn sicrhau bod yr holl faterion yn sylw yn y modd priodol.

Ar sail y sefyllfa wrth gefn a'r ffaith bod hwn yn welliant ar y cynllun gwreiddiol, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn dilyn derbyn arolwg a chamau lliniaru diweddar a derbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ac amodau ychwanegol sy'n nodi bod yn rhaid i'r mesurau lliniaru hynny gael eu gweithredu cyn i unrhyw waith addasu gael ei wneud yn unol â gofynion trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru.

10.2 25C259B/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o ganiatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol yn annedd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn â Bryn Gollen Newydd, Llannerchymedd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd (JLDP) ond yn un y mae'r Awdurdod lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer amrywio amod ar ganiatâd cynllunio blaenorol i drawsnewid adeilad yn annedd er mwyn diwygio dyluniad yr annedd arfaethedig. Mae'r diwygiadau yn cynnwys gosod 4 ffenestr ychwanegol ac ystyrir bod y newidiadau yn fychan iawn ac na fyddant yn cael unrhyw effaith negyddol ar eiddo cymdogion ac maent yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad gwreiddiol. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law, ac roedd y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw ymatebion wedi dod i ben ar 29 Rhagfyr, 2017. Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r cais. Er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 17 o'r JLDP, o gofio'r sefyllfa wrth gefn, sef bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd a'r hyn y mae'r gwelliannau yn eu cynnig, argymhelliad y Swyddog yw y dylid caniatáu'r cais. Os rhoddir caniatâd, gosodir amod ar y caniatâd a fydd yn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11. CEISIADAU DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 11LPA657/CC – Cais llawn i addasu ac ehangu Tŷ'r Warden, Amlwch.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan yr Awdurdod ar dir y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer estyniad cymharol fychan i'r ystafell hawul fel y gellir ei defnyddio fel ystafell gymunedol yn adeilad Tŷ'r Warden. Bydd deunyddiau'r to a'r ffenestri yr un fath â rhai'r adeilad presennol. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac ni fydd ei weithredu yn achosi unrhyw effaith andwyol i'r ardal na'i thrigolion.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.2 **19LPA1038/CC – Cais llawn i ddymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd i bobl sengl yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n ei gyflwyno.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, y dylai Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallant ystyried materion diogelwch priffyrdd a allai godi o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig oherwydd ei leoliad ger ysgol gynradd.

Eiliwyd y cais am ymweliad safle gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd y dylid ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod lleol a hynny am y rheswm a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

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

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 17 Ionawr, 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Trefor Lloyd Hughes, Eric Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Swyddog Achos Cynllunio (SCR) Swyddog Priffyrdd (JAPR)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb

---

1 19LPA1038/CC – Cais llawn i ddymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd i bobl sengl yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.

Ymwelodd yr Aelodau â safle'r cais. Amlinellodd y Swyddog Achos Cynllunio fanylion y cynllun yn cynnwys maint a lleoliad yr unedau newydd arfaethedig. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd bod y fynedfa bresennol yn dderbyniol i bwrpas y datblygiad arfaethedig oherwydd y defnydd cyfredol o'r safle.

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

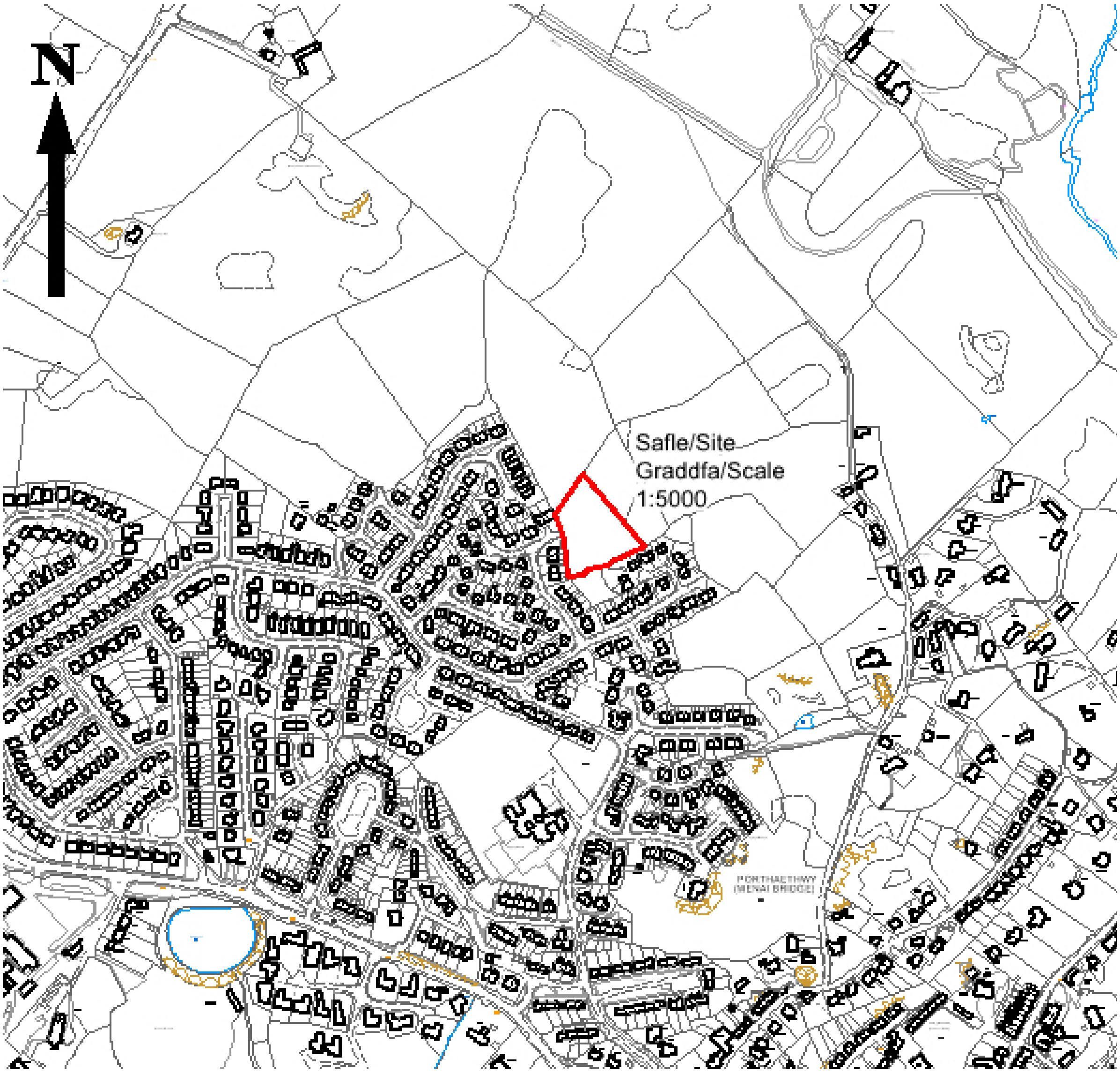
Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

R E Ellerby A.R.I.C.S

Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn / Full application for the erection of 17 dwellings on land at

Lôn Gamfa, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Disgwylir adroddiad yn dilyn gorlifiad diweddar ac mae'r argymhelliad yn un o ohirio i ddisgwyl derbyn yr adroddiad ac ystyried ei gynnwys.

This page is intentionally left blank

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19LPA1038/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Trystan Evans

Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd a codi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn / Full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking at

Maes Yr Ysgol, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2018 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Ionawr, 2018 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r cais yn gais llawn i ddymchwel y garejis to fflat a chodi 4 annedd unllawr / un person. Ystyriwyd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol gan nad oedd y cynnig yn cydymffurfio â'r Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd rhwng datblygiadau ac mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno.

Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi ac mae ar dir ger Ysgol Llanfawr ac yn ffinio â 64 Ffordd Tudur a 26 a 27 Maes yr Ysgol. Garejis unllawr sydd ar y safle ar hyn o bryd ac maent yn cael eu gosod i'r cyhoedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaethau ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
Polisi TAI 1 - Canolfan Gwasanaethau Trefol
Polisi Strategol PS18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

NCT 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – dylai'r Cyngor ohirio ystyried y cais hyd nes y bydd y bydd trafodaeth ac ymgynghoriad priodol wedi digwydd rhwng yr ymgeisydd a'r Aelodau Lleol.

Y Cynghorydd S Redmond – Galw i Mewn – Colli lle parcio a storio mewn ardal boblog iawn. Nid ymgynghorwyd gyda'r Aelodau Lleol na thrigolion / tenantiaid.

Y Cynghorydd R Ll Jones – Galw i Mewn – Pryderon ynghylch y broses ymgynghori gydag Aelodau Lleol cyn cyflwyno'r cais.

Y Cynghorydd G Haynes – Dim ymateb hyd yma.

Adain Ddraenio – yn argymell caniatáu gydag amod yn gofyn am ddyluniadau manwl ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb.

Awdurdod Priffyrdd – Yn argymell cymeradwyo gydag amod ar gyfer darpariaeth i barcio ceir.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau ynghylch y defnydd blaenorol a wnaed o'r safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu rhagor o fanylion ynglŷn â'r defnydd blaenorol a wnaed o'r safle. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi cyrraedd yr adran.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau safonol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Ionawr 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd tri llythyr gyda sylwadau. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

i) Ni chyflwynwyd rhybudd i berchennog yr eiddo cyfagos.
2) Dioglewch ar y ffyrdd – oherwydd colli llecynnau parcio
3) Pryder os bydd y ffens derbyn yn 1.1 metr o uchder
4) Pryderon ynghylch pwy fydd yn byw yn yr eiddo

Codwyd materion eraill mewn perthynas â'r ffaith bod y Cyngor wedi gwario arian ar ailwynebu'r ffordd rai misoedd yn ôl a holwyd sut y byddai'r garejis yn cael eu dymchwel gan eu bod yn amgáu gardd eiddo cyfagos - fodd bynnag, nid yw'r rhain yn faterion cynllunio perthnasol.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn 'rwy'n nodi;

i) Cyflwynwyd rhybudd erbyn hyn i ddeiliad eiddo cyfagos.

ii) Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r safle'n faes parcio cyhoeddus, ond yn le parcio ar gyfer y tenantiaid sydd â garejys ar y safle.

iii) Bwriedir gosod ffens bren 2.0m o uchder ar y terfyn.

iv) Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y daw'r unedau'n rhan o stoc dai cyffredinol y Cyngor ac y bydd y tenantiaid yn bobl sengl dan 35 oed a fydd yn cael eu dewis o Restr Aros y Cyngor am dai.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - mae Caergybi wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaethau Trefol o dan Bolisi TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig y tu mewn i'r ffin ddatblygu ac mae ar dir wrth ymyl stad o dai preswyl a'r ysgol gynradd leol. Bwriedir dymchwel y garejis sy'n cael eu gosod i drigolion lleol a phobl o'r pentrefi

cyfagos.

Mae’r egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol felly.

Yn unol â Pholisi TAI 15 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae cynigion ar gyfer dwy uned neu fwy yn sbarduno'r angen i ddarparu unedau fforddiadwy. Cyflwynir y cais gan yr Awdurdod Lleol ar gyfer darparu unedau un person er mwyn cynyddu'r stoc o dai cymdeithasol a bydd yr holl anheddau’n rhai fforddiadwy.(100%) Dyluniwyd yr unedau fel anheddau trosiannol i gynorthwyo pobl iau i gael tai fel cam tuag at sicrhau gwaith a sgiliau bywyd.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr unedau arfaethedig yn cael eu gosod i bobl sydd angen cartref fforddiadwy ac os bydd yr Awdurdod yn penderfynu gwerthu’r safle yn y dyfodol, bydd un o'r unedau yn cael ei gwerthu fel uned fforddiadwy i berson lleol.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae’r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio oherwydd bod yr unedau yr oedd bwriad i’w codi ar hyd ffiniau’r safle gyda’r eiddo cyfagos wedi eu lleoli’n rhy agos i’r ffin. Mae’r unedau yn awr wedi cael eu lleoli ar hyd ffin y safle gyda’r ysgol gynradd gyfagos. Bydd ffens 2 fetr o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda’r ysgol gyfagos ac eiddo gerllaw a bydd hyn yn sicrhau bod mwynderau deiliaid yr unedau arfaethedig a’r eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod.

Oherwydd yr uchod, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yr anheddau yn eu mwynhau ar hyn o bryd i’r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar Ddiogelwch y Briffordd - Rhaid defnyddio'r fynedfa gerbydol sydd yno ar hyn o bryd ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac ni chynigir gwneud unrhyw newidiadau i'r fynedfa. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol ar gynnwys amod priffyrdd safonol mewn perthynas â chyfleusterau parcio ceir.

7. Casgliad

Mae’r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos nac ar ddiogelwch ar y briffordd.

Mae’r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 (“y Ddeddf”). Mae’r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

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: cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) 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

(03) Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i’w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn dangos manylion y canlynol;

(i) draeniad y dŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(ii) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd a sicrhau bod modd draenio'r safle'n ddigonol.

(04) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (fyrdd) y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Manyleb Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl, Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Bydd pafin yn cael ei osod ar lôn(lonydd) y stad ac arwynebedd terfynol a goleuadau'n cael eu gosod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 blynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
D618.05	**11/12/2017**	**Cynllun Lleoliad**
D618.10	**15/12/2017**	**Drychiadau Arfaethedig – Unedau Un Talcen**
D618.07	**15/12/2017**	**Cynllun Llawr Arfaethedig**
D618.06/B	**19/12/2017**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
D618.08	**15/11/2017**	**Drychiadau Arfaethedig Unedau Ar wahan**
Datganiad Dyluniad a Mynediad	**15/11/2017**	**Datganiad Dyluniad a Mynediad**

o dan cais cynllunio rhif 19LPA1038/CC.

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.

This page is intentionally left blank

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

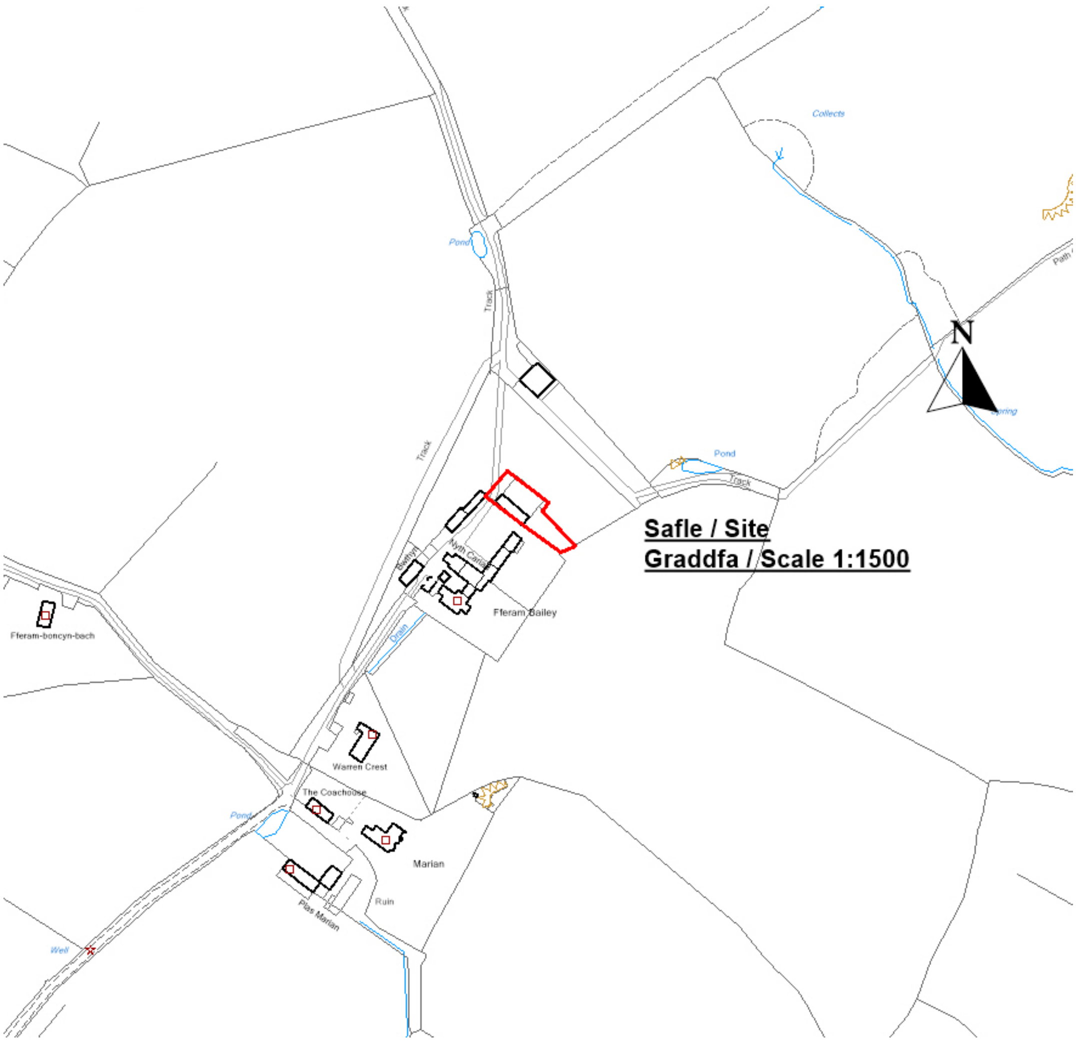
Rhif y Cais: **15C29M/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Michael Roberts

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (cyflwyno manylion am y modd y bwriedir trin y ffiniau, dulliau amgáu a marcio cyn cychwyn defnyddio'r safle yn hytrach na cyn i'r gwaith ddatblygu gychwyn ynghyd â chaniatáu i'r gwaith gael ei gwblhau o fewn 12 mis o gychwyn ei ddefnyddio) o benderfyniad apêl cyfeirnod APP/L6805/A/13/2194277 (troi adeilad allanol yn annedd) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) (submission of details of the boundary treatments, means of enclosure and demarcation prior to occupation rather than prior to development taking place together with allowing work to be completed within 12 months of occupation) of appeal decision reference APP/L6805/A/13/2194277 (outbuilding conversion into a dwelling) at

Hen Feudy, Fferam Bailey, Trefdraeth



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r bwriad yn gais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) ar benderfyniad apêl cyfeirnod APP/L6805/A/13/2194277 (er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno manylion am y gwaith trin ffiniau, a'r dulliau o amgáu a chreu ffiniau terfyn i'r safle cyn i unrhyw un fyw yn y datblygiad, yn hytrach na chyn i'r datblygiad ddigwydd, ynghyd â chaniatáu i waith gael ei gwblhau o fewn 12 mis o rywun yn byw yn y datblygiad) er mwyn addasu'r adeilad yn annedd a gosod pecyn trin carthffosiaeth ar dir yn Fferam Bailey, Trefdraeth.

Mae'r gwaith wedi'i gwblhau i drosi'r adeilad ac mae rhywun yn byw yn yr annedd ar hyn o bryd. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn cyfres o adeiladau allanol traddodiadol lle mae nifer o'r adeiladau wedi cael eu haddasu yn eiddo preswyl, a lle mae nifer o'r unedau wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w haddasu yn unedau preswyl.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Trefdraeth. Ceir mynediad i'r safle ar drac di-ddosbarth.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw p'un a yw'r deunydd ffin arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

3. Prif Bolisïau

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
TAI7 0 Addasu Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored at Ddefnydd Preswyl

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – y Cynghorydd B. Owen – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – y Cynghorydd Peter Rogers – Dim ymateb hyd yma

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd, sef trwy osod rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol, ac anfon llythyrau personol yn rhoi gwybod am y cais i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31 Ionawr 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C29G – Cais llawn i addasu'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth ar y tir yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Gwrthodwyd 30/01/13 – Caniatawyd ar Apêl 09/07/2013

Hanes y safle a'r tir cyfagos

15C29 – Addasu adeiladau allanol yn fythynnod gwyliau yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 28/09/1987

15C29A – Addasu adeiladau allanol yn fythynnod gwyliau yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 20/06/1987

15C29B – Addasiadau ac estyniad yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 12/01/2000

15C29C – Newid defnydd adeilad allanol presennol yn annedd ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 12/03/2007

15C29D – Addasu tri adeilad allanol yn 3 annedd breswyl ynghyd â gosod thanciau septig yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 03/05/2011

15C29E – Dileu amodau (02), (03), (04) a (05) er mwyn defnyddio'r uned fel annedd barhaol yn Uned 4, Fferam Bailey, Bodorgan – Cymeradwywyd 03/02/2011

15C29F – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn annedd, dymchwel rhan ohono, addasiadau ac estyniadau iddo, gosod pecyn trin carthffosiaeth ynghyd â chodi garej a gweithdy yn Sgubor 3, Fferam Bailey, Trefdraeth – Dychwelwyd at yr ymgeisydd 23/03/2012

15C29H – Cais llawn i addasu adeilad allanol yn annedd yn ymyl Y Bwthyn ar dir yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 02/09/2013

15C29J – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd, codi garej ddwbl ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth yn Uned 3 yn Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 24/04/2014

15C29K – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau yn Y Bwthyn, Fferam Bailey, Trefdraeth – Caniatawyd 10/11/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o addasu'r adeilad allanol wedi'i sefydlu trwy gymeradwyo'r apêl i'r cais sydd â'r cyfeirnod APP/L6805/A/13/2194277, lle rhoddwyd caniatâd i addasu'r adeilad yn annedd breswyl.

Ystyrir bod y manylion ynglŷn â dulliau amgáu'r safle (waliau cerrig a ffens bren 1.2m o uchder) yn dderbyniol ac yn debyg i'r hyn sydd i'w weld yn yr ardal o amgylch.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan na chaniateir addasu adeiladau traddodiadol dim ond ar gyfer defnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r gwaith ar addasu'r adeiladu wedi'i gwblhau eisoes ac mae rhywun yn byw yn yr annedd ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol ac yn debyg i'r hyn sydd i'w weld yn yr ardal o amgylch.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at

un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif15C29M/VAR

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2328:15:T1	15/11/2017	Cynllun Lleoliad
2328:15:T3	15/11/2017	Cynllun Safle Arfaethedig

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

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

Cyngor

Dylid darllen y penderfyniad hon ochr yn ochr a'r amodau gweddilliol ar ganiatad cynllunio 15C29G.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

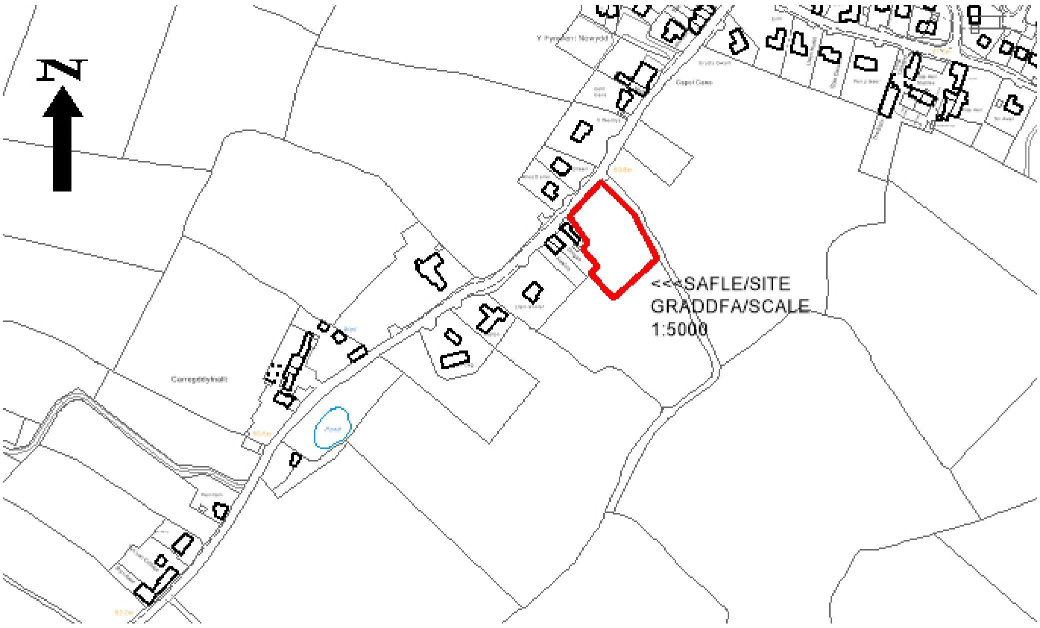
Rhif y Cais: **21C38G/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anglesey Lifestyle Homes Ltd

Cais o dan Adran 73 a Adran 73A i ddiwygio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd) mewn perthynas a chaniatâd cynllunio 21C38D (codi 4 annedd a mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y 4 annedd ar safle yr hen / Application under Section 73 and Section 73A for the variation of condition (16) (approved plans) of planning permission reference 21C38D (erection of 4 dwellings and new vehicular access) so as to amend the design of the 4 dwellings on land of the former

Canolfan Busnes Daniel Business Centre, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae hwn yn gais Adran 73 i amrywio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd o gais cynllunio cyfeirnod 21C38D (codi 4 annedd a mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad 4 annedd yn Hen Ganolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel.

Mae Llanddaniel wedi'i nodi fel Pentref Lleol ac mae'r datblygiad o fewn ffiniau datblygu'r pentref. Mae rhan fechan o ffordd y stad y tu allan i'r ffin ddatblygu a dyma'r rheswm dros gyflwyno cais i'r pwyllgor cynllunio.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y safle sy'n destun cais cynllunio cyfeirnod 21C38D a gymeradwywyd ar 8/10/10. Ers adeg cymeradwyo'r cais, mae'r fynedfa a'r droedffordd 1.8m o led wedi cael ei chwblhau'n rhannol ac mae'r sylfeini ar gyfer dwy o'r anheddau wedi cael eu cwblhau.

Mae'r newidiadau y gofynnir amdanynt o ran newid dyluniad yr anheddau'n cynnwys y ffenestri a'r drysau ynghyd â chodi ystafell haul ar ddrychiad cefn pob un o'r 4 annedd. Roedd yr anheddau a gymeradwywyd 7.7 metr o uchder; fodd bynnag, mae'r uchder bellach wedi cael ei ostwng i 7.3m.

Nid ystyrir y bydd y newidiadau i'r dyluniad yn cael mwy o effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos na'r hyn a oedd eisoes wedi cael ei gymeradwyo ar y safle hwn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb

Local Member (Cllr Eric Wyn Jones) – Dim ymateb.

Local Member (Cllr Dafydd Roberts) – Dim ymateb.

Priffyrdd – Dim ymateb.

Draenio – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb

Swyddog Llwybrau – Dim ymateb

Swyddog Bioamrywiaeth – Dim sylwadau ecolegol

Dŵr Cymru – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol gan fod rhan o'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac, o'r herwydd, yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Rhagfyr 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 1 llythyr wedi dod i law yn cyflwyno sylwadau ar y cais.

- Roedd y sylwadau'n gofyn am eglurhad bod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu

Mewn ymateb i hynny, byddwn yn ymateb fel a ganlyn:

Mae'r 4 annedd y bwriedir eu codi o fewn ffin ddatblygu Llanddaniel. Mae rhan fechan o ffordd y stad y tu allan i'r ffin ddatblygu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

21C38 – Addasu'r warws presennol yn 3 uned ddiwydiannol yn Llandaniel – Caniatawyd 11/8/89

21C38A – Cais amlinell i godi 11 o unedau cychwyn – Cymeradwywyd 26/2/91

21C38B – Codi warws a chyfleusterau parcio cysylltiedig – Gwrthodwyd 10/6/68

21C38C – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr unedau diwydiannol presennol ynghyd â datblygiad preswyl yn lle Canolfan Fusnes Daniel – Caniatawyd 8/1/08

21C38D – Cais llawn i godi 4 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn hen Ganolfan Fusnes Daniel – Caniatawyd ar 8/10/10

21C38E/DIS – Cais i ollwng amod (14) o ganiatâd cynllunio 21C38D yng Nghanolfan Busnes Daniel, Llanddaniel – Caniatawyd ar 12/9/13

21C38F/DIS – Cais i ollwng amod (15) o ganiatâd cynllunio 21C38D ym Mharc Busnes Daniel – Caniatawyd ar 20/2/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r egwyddor o godi pedair annedd ar y safle wedi cael ei sefydlu dan gais cynllunio 21C38D – Cymeradwywyd ar 8/10/10

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Llanddaniel Fab wedi cael ei nodi fel Pentref Lleol ble gellir cefnogi cynigion am dai o fewn y ffin ddatblygu dan Bolisi TAI 4.

Mae datblygiadau ar gyfer codi dau neu ragor o dai yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy ac yn Llanddaniel byddai'r ganran o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn 20%.

Mae'r cais dan sylw ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI4, fodd bynnag, nid yw'n

cydymffurfio gyda Pholisi TAI15 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle, rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gweithredir y caniatâd cyfredol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Caniatawyd cais cyfeirnod 21C38D ar 8/10/10 ac mae gwaith ar y safle eisoes wedi cychwyn (mynedfa, lôn, llwybr troed a 2 sylfaen wedi eu cwblhau).

Mae'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn cynnwys codi pedair annedd annibynnol. Roedd uchder y pedair annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn 7.7m ac mae uchder yr anheddau y bwriedir eu codi yn 7.3m, sef 0.4 m yn is na'r pedair annedd a gymeradwywyd eisoes.

Bwriedir codi ystafell haul ar ddrychiad cefn yr anheddau. Nid ystyrir y bydd y cais yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos –

Bydd y wal garreg bresennol i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle yn sgrinio'n ardd o'r annedd gyfagos ac yn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y gwaith ar y cais blaenorol 21C38D wedi cychwyn ac mae hynny wedi diogelu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) 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.

(03) 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.

(04) Rhaid darparu llwybr troed 1.8 metr o led ar hyd holl ffryntiad safle'r datblygiad sy'n gyfagos i'r briffordd sirol a'i gwblhau gyda'r manylion wedi eu cytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y brifford nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r brifford fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r brifford i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifford Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Cyn pen 2 fis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn, bydd raid cyflwyno, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, fanylion dylunio ac adeiladu ar gyfer y systemau y bwriedir eu defnyddio i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr budr (gan gynnwys mesurau i rwystro dŵr wyneb o'r safle rhag llifo i'r brifford). Bydd raid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn a rhaid i'r systemau dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cwblhau ac yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Cyn pen 2 fis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn, rhaid cyflwyno cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb ac ar gyfer ffordd y stad, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad a'i gynnal wedyn yn unol â'r cynllun Rheoli a Chynnal a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2534:17:3	20/11/17	Cynllun o'r safle arfaethedig
2534:17:8	20/11/17	Drychiadau arfaethedig
2534:17:7	20/11/17	Cynlluniau llawr arfaethedig
2534:17:1	20/11/17	Cynllun Lleoliad

ac sydd angen eu cymeradwyo yn unol â'r amodau yng nghais cynllunio 21C38G/VAR.

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 fyddy newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

10.3 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

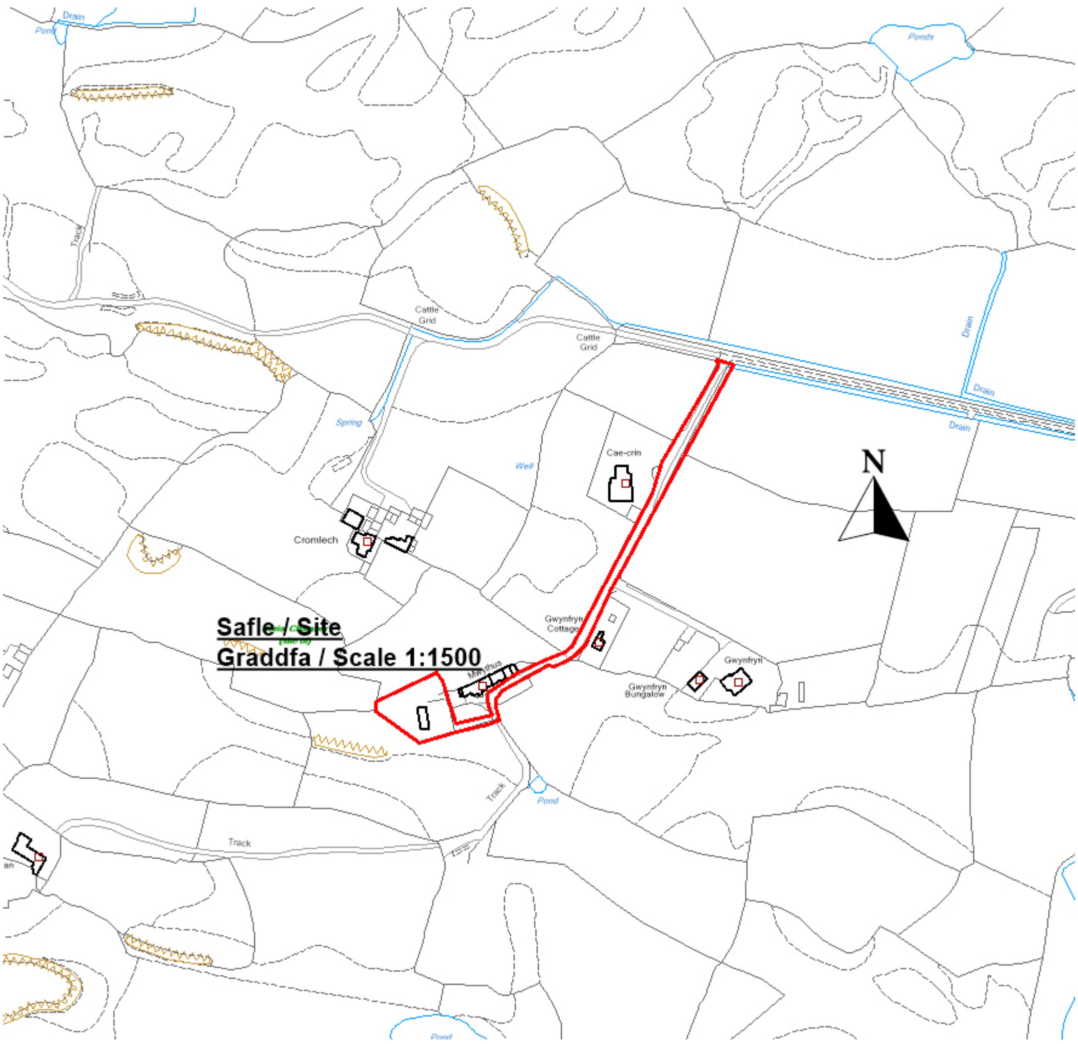
Rhif y Cais: **43C195F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr A & Mrs J Hillman

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) (cofnod ffotograffig), (03) (gwared ar ddwr wyneb) a (04) (modd y bwriedir trin ffin) o caniatâd cynllunio rhif 43C195D (newid defnydd adeilad allanol) er mwyn caniatau cyflwyno manylion ar ôl i gwaith ddechrau yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (02) (photographic record), (03) (disposal of surface water) and (04) (proposed boundary treatment) of planning permission reference 43C195D (change of use of outbuilding into dwelling) so as to allow the submission of details after works has commenced at

Y Granar, Rhoscolyn



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu ond mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Mae hwn yn gais cynllunio ôl-weithredol o dan adran 73A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) i ymgymryd â datblygiad nad yw'n unol ag amodau'r caniatâd cynllunio gwreiddiol.

Roedd caniatâd cynllunio 43CC195D yn gais llawn i newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau, yn ogystal â gosod gwaith trin. Fe'i cymeradwywyd gydag amodau ar 20.10.2015. Mae'n amlwg bod y datblygiad wedi cychwyn o fewn y cyfnod statudol oherwydd fe'i cwblhawyd yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Ar hyn o bryd mae'r datblygiad arfaethedig yn torri'r amodau cynllunio canlynol a oedd yn nodi bod rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr ACLl cyn cychwyn y datblygiad:

(02) Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu nes bod cofnod ffotograffig electronig o'r adeilad presennol wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ai'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rheswm: Er mwyn cofnodi manylion pensaernïol a hanesyddol cyn datblygu.

(03) Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu nes bod cynllun ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb o fewn cwrtil y safle, gan gynnwys cynnal y fath gynllun yn y dyfodol, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau ac i atal llifogydd.

(04) Ni chaniateir cychwyn unrhyw waith datblygu nes bod manylion y modd o drin y ffiniau ar gyfer cwrtil yr annedd, gan gynnwys sut i'w cynnal i'r dyfodol, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol o fewn y dirwedd ddynodedig.

Mae'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cynnwys arolwg ffotograffig fel sy'n ofynnol gan amod (02). O ran amod (03) darperir ffotograffau o'r trefniadau parcio a phrawf mandylledd a chyflwynwyd manylion y trefniadau ffensio presennol a weithredwyd mewn perthynas ag amod (04).

2. Mater (ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas â throsi adeiladau yng nghefn gwlad er defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd.
- A yw'r cynnig yn gwarchod ac yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) "Y CDLl ar y Cyd"

TRA 2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TWR 2: Llety Gwyliau
AMG 1: Cynllun Rheoli AHNE
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AT 3: Asedau Treftadaeth o Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol nad ydynt wedi eu dynodi

Polisi Cynllunio Cymru (9 fed Argraffiad)

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Cefnogi.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Disgwylir sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draeniad – Mae'r wyneb athraidd a nodir ar gyfer y mannau parcio, ynghyd â chanlyniadau'r prawf mandylledd a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, yn awgrymu bod y ddaear yn addas ar gyfer defnyddio ffosydd cerrig fel ffordd o gael gwared ar ddŵr wyneb. O ganlyniad, ni fyddai gwrthwynebiad penodol i amrywio amod (03) yng nghaniatâd cynllunio 43C195D fel y gofynnwyd.

Gwarchod y Cyhoedd – Dim gwrthwynebiad ond ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith a charthffosiaeth.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dim materion ecolegol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Cadarnhau bod yr arolwg ffotograffig a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd, sef trwy godi rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac anfon hysbysiadau personol at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31.01.2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'doedd dim sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C195 Cais llawn i newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau sy'n cynnwys balconi - Gwrthodwyd 10.06.2015.

43C195A/SCR Barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau sy'n cynnwys balconi – Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 27.04.2015.

43C195B Cais llawn i newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gosod gwaith trin - Gwrthodwyd 27.08.2015.

43C195C/SCR Barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gwaith trin - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 07.08.2015.

43C195D Cais llawn i newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gosod gwaith trin - Cymeradwywyd gydag amodau 20.10.2015.

43C195E/SCR Barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o adeilad allanol i greu annedd, ynghyd ag addasiadau ac estyniadau a gosod gwaith trin - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 21.09.2015.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad – Mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF 1 y CDLl ar y Cyd ac o fewn ardal sy'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Fel y disgrifir isod, bu newid yn y polisïau cynllun datblygu ers cymeradwyo caniatâd cynllunio 43C195D yn 2015.

Egwyddor y Datblygiad – O dan yr hen gynllun datblygu, caniatawyd addasu adeiladau yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl, fel y gwneir cais amdano yma, yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf a restrir. Mabwysiadwyd y CDLl ar y Cyd ar 31.07.17 a disodlodd yr hen gynllun datblygu. O dan ddarpariaethau polisi TAI 7 (Addasu Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl) yn y CDLl ar y Cyd, dim ond pan ddarparwyd tystiolaeth nad oes modd defnyddio'r adeilad i ddibenion cyflogaeth y caniateir addasu adeilad at ddibenion preswyl a dim ond ar gyfer darparu tŷ fforddiadwy neu fel elfen eilaidd mewn cynllun ehangach. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion hyn ac felly fe'i hysbysebwyd fel cais sy'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu cyfredol, sef y CDLl ar y Cyd.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r maen prawf arall sydd ar ôl ym mholisi TAI 7, sef bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac mae'n ymddangos o archwiliad gweledol ei fod wedi ei gwblhau yn unol â'r arolwg strwythurol a gyflwynwyd yn flaenorol. O ran maint y newidiadau a'r estyniadau, ac o ran cadw nodweddion pensaernïol a thraddodiadol, mae'r ystyriaethau cynllunio ym mholisi TAI 7 yr un fath yn fras a phan ystyriwyd y cais yn 2015 ac ystyrir bod y cynigion a weithredwyd yn dderbyniol.

Fel yr esboniwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, mae'r datblygiad wedi cychwyn o fewn y cyfnod statudol ond ar hyn o bryd mae'n torri'r amodau cynllunio a restrwyd. O gofio nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r CDLl ar y Cyd fel y disgrifir uchod, dim ond os yw caniatâd cynllunio 43C195D wedi'i weithredu'n gyfreithlon y gellir ystyried ei fod yn dderbyniol ac mae'r hyn a elwir yn "sefyllfa wrth gefn" yn parhau hefyd. Er mwyn penderfynu a yw'r datblygiad a weithredwyd yn gyfreithlon, mae'n rhaid ystyried gwahanol gyfreithiau achos y gellir defnyddio pwyntiau ohonynt fel a ganlyn:

1. A oes amod ymlaen llaw ar gyfer datblygiad cyfreithlon ac, os oes, a gydymffurfiwyd ag ef;
2. Os na chydymffurfiwyd ag ef, a fedr y datblygwr ddefnyddio un o'r eithriadau cydnabyddedig mewn cyfraith achos, megis os nad yw'r tor-amod yn greiddiol i'r datblygiad fel nad yw'r diffyg cydymffurfiaeth yn peri bod y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai modd cael adolygiad barnwrol o'r penderfyniad i gychwyn camau gorfodaeth e.e. oherwydd y byddai'n anghyfreithlon neu'n gamddefnydd o rym.

O ran y maen prawf cyntaf, mae amodau (02), (03) a (04) oll yn amodau na chydymffurfiwyd â hwy. Gan symud ymlaen i faen prawf 2 nid yw unrhyw un o'r amodau a dorrwyd (sef cofnod ffotograffig, manylion dŵr wyneb a thriniaeth ffiniau) yn greiddiol i'r datblygiad a gymeradwywyd fel y byddai peidio cydymffurfio â nhw yn golygu bod y datblygiad yn anghyfreithlon. Ystyrir felly bod caniatâd cynllunio 43C195D yn gyfreithlon. Felly, nid oes angen ystyried y trydydd maen prawf i roi sylw i gyfreithlondeb caniatâd cynllunio 43C195D, ond mae'n berthnasol, o ran asesu'r cais cynllunio presennol, fod digon o fanylion wedi'u cyflwyno mewn perthynas ag amodau (02), (03) a (04) i'w rhyddhau ac na fyddai'n briodol cymryd camau gorfodaeth. Fel y gellir gweld yn yr adroddiad, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn fodlon gydag amod (02), mae swyddog Draenio'r Cyngor yn fodlon o ran amod (03) ac felly gellir dileu'r amodau hyn yn awr. Yn yr un modd, mae'r camau trin ffiniau wedi'u gweithredu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol ac ystyrir nad oes angen amod (04) bellach.

I grynhoi felly, mae caniatâd cynllunio 43C195D wedi'i weithredu'n gyfreithlon ac oherwydd bod "sefyllfa wrth gefn" yn parhau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – Mae'r cynnig o fewn yr AHNE ac mae ystyriaethau polisi perthnasol mewn perthynas â'r dynodiad tirwedd statudol hwn yn golygu bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig warchod a gwella'r AHNE.

Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod rhaid i gynigion, lle bo hynny'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, polisi CCC 3.2 sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safon uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn ategu rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel, gan ymgorffori carreg naturiol a llechi, ynghyd â wal gerrig naturiol. Mae triniaethau tirwedd priodol ychwanegol wedi eu cynnwys yn y cynigion hyn sy'n welliant o'i gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Materion Eraill – O ran perthnasedd amodau cyfredol y caniatâd cynllunio 43C195D, mae amod (05) yn dal i fod yn berthnasol yn yr ystyr bod mesurau bioamrywiaeth wedi eu cynnwys o fewn y camau lliniaru ac mae angen amod (06) i gadw'r maes parcio mewn cysylltiad â'r datblygiad.

7. Casgliad

O gofio bod caniatâd cynllunio 43C195D wedi'i weithredu'n gyfreithlon ac oherwydd bod "sefyllfa wrth gefn" yn parhau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7. Am y rhesymau a ddisgrifir yn yr adroddiad ystyrir hefyd bod y datblygiad arfaethedig yn gwarchod ac yn gwella'r AHNE, a bod y cynnig yn welliant o'i gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio 43C195D.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad**	**Disgrifiad Dyluniad/Adroddiad**
2232: 14: 1d	Gorffennaf 2015	Cynllun Lleoliad
2232: 17: 3a	Ionawr 2018	Cynllun Safle Arfaethedig
2232: 14: 6C	Mehefin 2015	Drychiadau Arfaethedig
2232: 14: 5C	Gorffennaf 2015	Cynlluniau Llawr a Thrawsluniau
15037/E/01	28 Ebrill 2015	Adroddiad Arolwg – Adeiladau Allanol yn Mwythus, Rhoscolyn
	18 Chwefror 2015	Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig Mwythus, Rhoscolyn, Ynys Môn, Gogledd Cymru.

Rhaid ymgymryd â’r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn adroddiad yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Clwydian Ecology dyddiedig 18 Chwefror 2015 a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cynllunio 43C195D.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau a warchodir a sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Rhaid cadw'r lle parcio a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir yma at y dibenion hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gall cerbydau dynnu allan a throi’n glir o'r briffordd gyhoeddus.

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

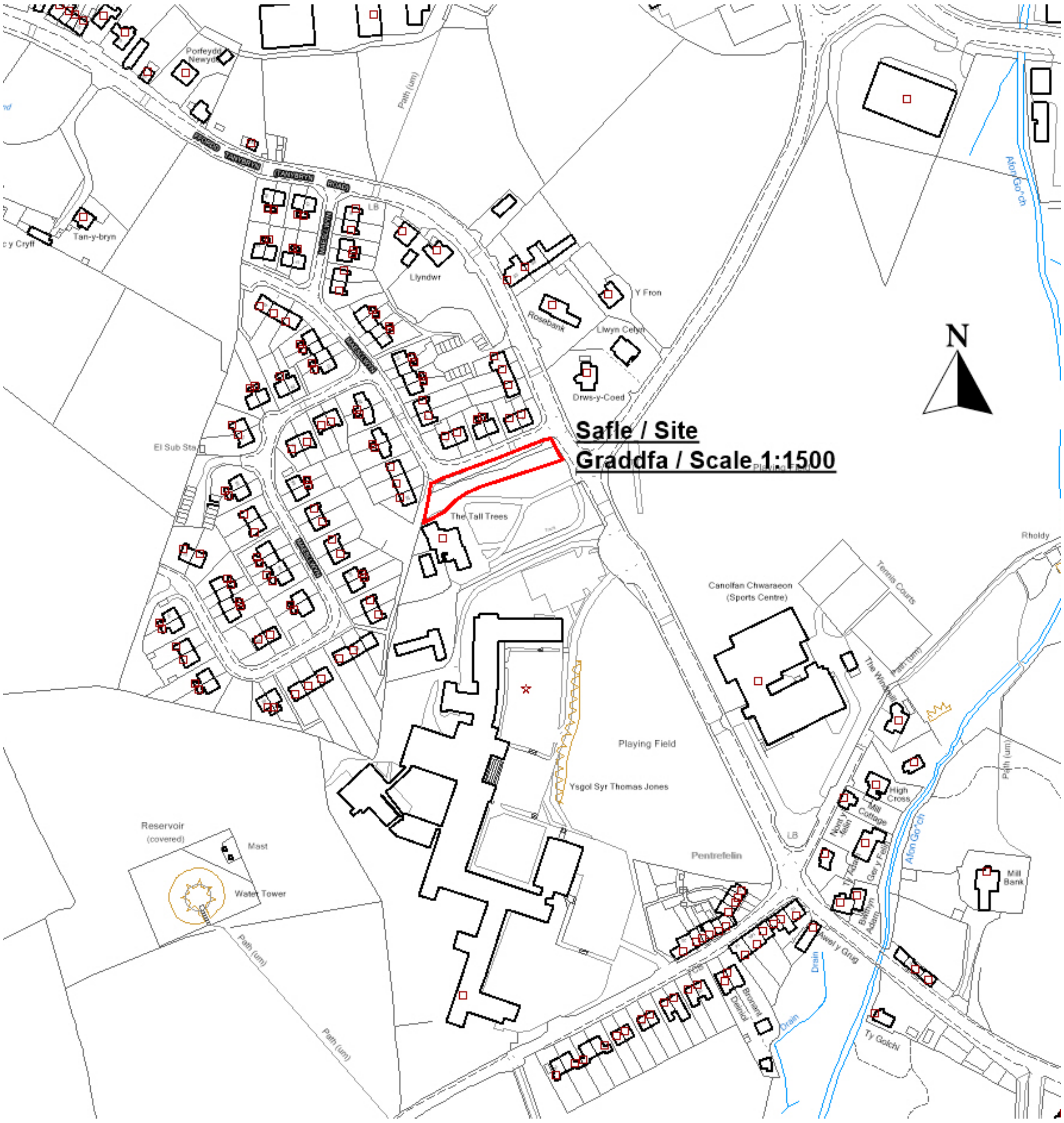
Rhif y Cais: **11LPA1039/CC/TPO** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais i wneud gwaith ar coed Sycamorwydden, Pisgwydden ac Onnen sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu coed yn / Application for works to Lime, Ash and Sycamore trees protected by a Tree Preservation Order at

Maesllwyn, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (EH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod rhan o'r safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r cynnig

Cynigir gwneud gwaith i goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed (TPO) yn Ffordd Tan y Bryn, Amlwch 2004. Gwnaed y TPO ym 1975 ac fe'i adolygwyd yn 2004 ac mae'n cynnwys coed mewn nifer o eiddo yn y lleoliad sydd union gerllaw.

Mae'r coed o fewn GP7 y TPO ac wedi'u lleoli mewn llain denau rhwng hen Westy'r Trees a Maes Llwyn, Amlwch. Mae G7 yn gorgyffwrdd llwybr cul, maes parcio ar gyfer eiddo ar ochr arall y stryd – i gyd i'r gogledd orllewin. Mae'r grŵp yn cynnwys 2 goeden onnen, 2 goeden leim a 23 Sycamorwydden.

Mae'r coed yn weladwy o Maes Llwyn wrth ddynesu at y safle o gyfeiriad Ysgol Syr Thomas Jones, wrth ddynesu o'r ffordd arall ac o'r gyffordd â'r stad ddiwydiannol.

Cynigiwyd y dylid gwneud y gwaith mewn arolwg a gomisiynwyd yn dilyn difrod storm ar ddechrau 2017. Achosodd y storm ddifrod sylweddol i ddwy goeden – un sydd bellach yn cael ei hargymell ar gyfer ei thorri i law. Nododd cymdogion y cafwyd difrod i un car (nid y Cyngor oedd biau'r goeden berthnasol). Cynhaliwyd mân waith diogelwch yn dilyn y difrod storm er mwyn atal y peryglon uniongyrchol; fodd bynnag, mae argymhellion yr arolwg yn ymwneud â rheoli coed er budd diogelwch yn y tymor hir.

Roedd yr adroddiad yn argymell gwneud gwaith i 15 o goed a cynigwyd y dylid torri 2 goeden i lawr (un drws nesaf i linell bŵer) ac roedd gweddill y gwaith yn golygu torri canghennau a chorunau'r coed sy'n hongian dros y maes parcio.

Mae'r gwaith arfaethedig wedi'i adolygu ar y safle gyda'r perchnogion tir.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw'r effaith debygol y gwaith y bwriedir ei wneud ar fwynderau'r cyhoedd, ac a oes modd cyfiawnhau'r gwaith, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i'w cefnogi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Cyng Richard Griffiths) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng Richard Owain Jones) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng Aled Morris Jones) – Dim ymateb.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Gosodwyd rhybuddion safle yn y lleoliad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Ionawr 2017. Does dim sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C598 Cais llawn i godi tair annedd ar dir yn The Tall Trees, Amlwch.
CYMERADWYWYD 28/03/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn dweud fod rhaid cael cyfiawnhad dros golli neu dynnu coed. Mae'r gwaith a gynigir yn rhesymol fel ffordd o ymateb i'r problemau diogelwch presennol a rhai'r gorffennol.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 10: Gorchmynion Diogelu Coed (1997)

Argymhellir yma y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn ystyried y gwaith arfaethedig ac felly gellir llunio barn. Mae hwn yn grŵp o goed mawr ac amlwg yn yr ardal leol; fodd bynnag, mân-waith ydyw'n gyffredinol ac ystyrir y gellir cyfiawnhau'r gwaith yng nghyd-destun gwaith y coed o safbwynt mwynderau.

Gorchmynion Diogelu Coed – Canllaw i'r Gyfraith ac Arfer Dda. Adendwm – Mai 2009.
Argymhellir yma:

1. Wrth ystyried ceisiadau, cynghorir yr ACLl: i asesu gwerth amwynder y goeden neu'r coetir ac effaith debygol y cynnig ar fwynderau'r ardal, ac

2. O ganlyniad i'w hasesiad uchod, ystyried a oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd er mwyn ei gefnogi.

Bydd y gwaith arfaethedig yn cael mân effaith ar fwynderau stad Maes Llwyn.

Effaith ar eiddo cyfagos –

O ystyried difrod storm yn y gorffennol a chwynion i'r Cyngor cyn y cais, mae'n debygol y bydd gwaith diogelwch rhagweithiol yn cael ei ystyried yn rhywbeth cadarnhaol gan y cymdogion sy'n byw agosaf i'r safle. Bydd yr effaith ar fwynderau Ffordd Tan y Bryn yn fychan iawn. Ystyriwyd y rhain mewn perthynas â'r polisïau uchod. Rhagwelir y bydd yr effeithiau ar fwynderau'n amrywio rhwng dibwys a bychan iawn.

7. Casgliad

Ystyrir y cais yn dderbyniol pan ystyrir y cyfiawnhad ar gyfer gwneud y gwaith yn erbyn yr effeithiau ar amwynderau.

Mae'r coed mewn grŵp clos hwn heb oleuni digonol i fedru plannu unrhyw beth rhyngddynt. O ganlyniad, ni chynigir unrhyw waith ailblannu ac ni ddylid nodi hynny fel amod.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Mae'r penderfyniad hwn yn ddilys am ddwy flynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn neu tan y bydd y gwaith wedi'i gwblhau, pa bynnag un fydd gyntaf.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â'r amodau sydd ar y coed.

(02) Y gwneir y gwaith arfaethedig i BS 3998: Gwaith Coed 2010 – Argymhellion

Rheswm: Er budd amwynder ac iechyd coed.

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.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

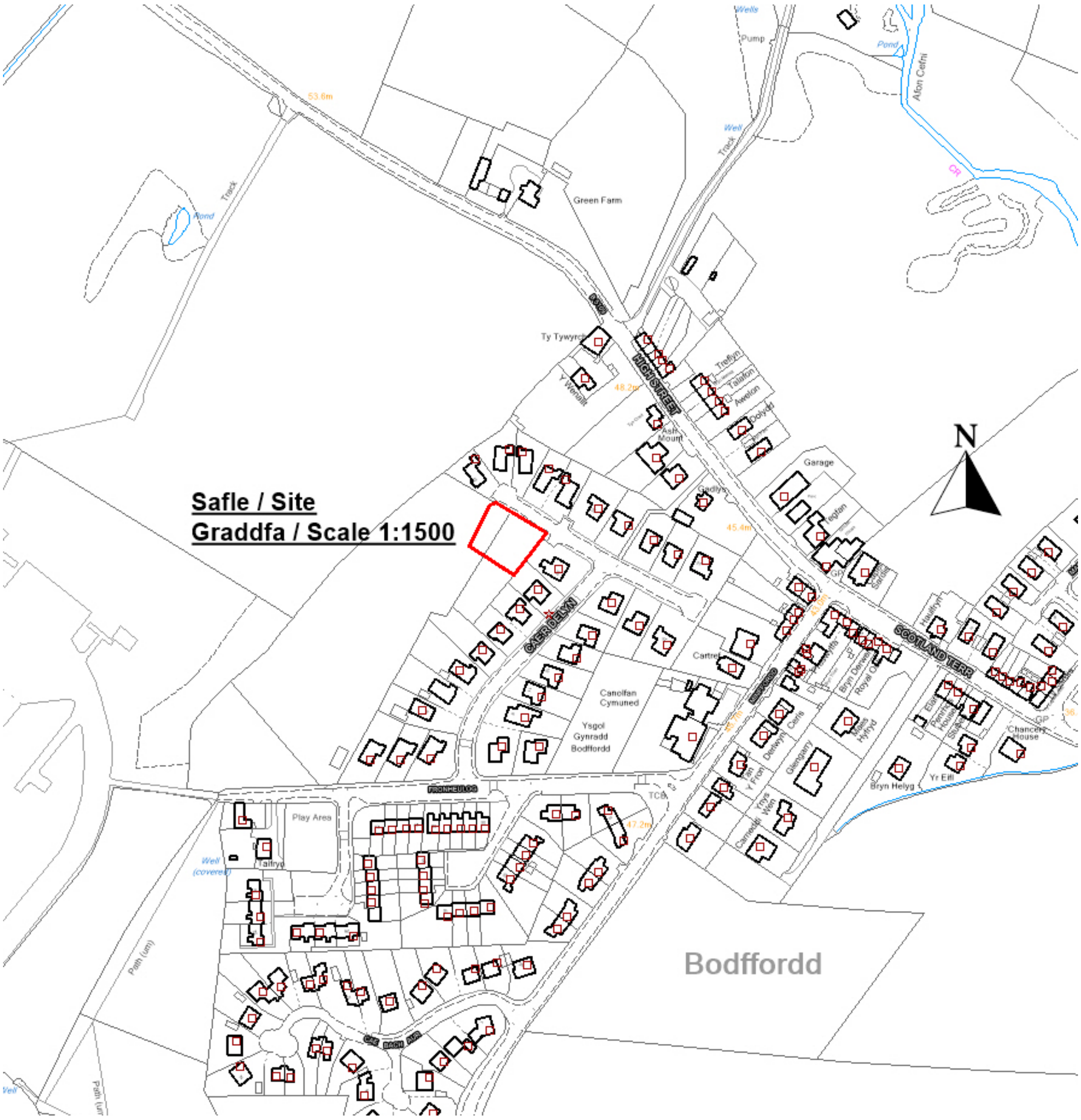
Rhif y Cais: **14C83D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Rees Roberts

Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of two dwellings together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Cae'r Delyn, Bodffordd



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (CP)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafwyd cais ysgrifenedig gan y Cynghorydd Dylan Rees am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor i'w benderfynu.

1. Y Safle a'r cynnig

Gwneir y cais cynllunio i godi dwy annedd unllawr annibynnol gyda threfniadau mynediad, lle parcio a chynllun draenio cysylltiedig ar safle agored y tu ôl i 20 - 22 Cae'r Delyn ym mhentref Bodffordd.

Mae'r anheddau arfaethedig yn edrych union yr un fath, gan gynnwys to brig deuol o lechi naturiol, waliau allanol wedi eu gorffen â brics wyneb, ffenestri, drws a nwyddau dŵr glaw uPVC.

Mae'r cynllun mewnol yn dangos bod gan yr anheddau 3 ystafell wely gyda chegin, ystafell ymolchi, en-suite ac mae ffens bren 1.2m (ffrynt) a 1.5m (ochr / cefn) o amgylch y safle.

Cysylltir y pibellau draenio dŵr wyneb i danc dŵr glaw 4500l (1 i bob eiddo) a bydd dŵr budr yn draenio i'r garthffos gyfunol sydd yno eisoes.

Mae'r safle'n mesur o gwmpas 0.09 Ha sy'n golygu y rhagwelir dwysedd o 22 annedd yr hectar.

Cynigir parcio oddi ar y stryd yn y gerddi ffrynt a byddai'r trefniant hwn yn gwasanaethu'r ddwy annedd yn unigol. Bwriedir darparu lle parcio ar ffurf llecyn caled o waith bloc yn union o flaen y ddwy annedd a fyddai'n ddigon mawr ar gyfer 3 char pob un.

Mae'r safle ym Modffordd; sef Pentref Lleol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddiadau yn nodi y bydd 25% o dwf y Cynllun o fewn Pentrefi a Chlystyrau Lleol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol wrth asesu'r cais hwn yw pa mor dderbyniol yw'r datblygiad arfaethedig mewn egwyddor a chydymffurfiaeth y cais â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Yn benodol, rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â'r CDLl ar y Cyd mewn perthynas â:

- Lleoliad y safle a'i addasrwydd ar gyfer ei ddatblygu mewn egwyddor;
- Darpariaeth Tai Fforddiadwy;
- Ystyriaethau Priffyrdd, Parcio a Diogelwch;
- Draenio;
- Dyluniad ac edrychiad; a
- Mwynderau Preswyl a Lleol:

Yn ogystal, mae angen rhoi sylw i'r ystyriaethau perthnasol eraill hefyd. Yn yr achos hwn mae'r ystyriaethau perthnasol ychwanegol yn cynnwys:

- Cynnwys y llythyrau sylwadau a
- Yr ymatebion gan yr ymgyngoreion.

3. Prif Bolisïau

- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio (2016).
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007).
- PS 1 – Y Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig.
- PS 2 - Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr.
- PS 4 - Trafnidiaeth, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy.
- PS 5 - Datblygu Cynaliadwy.
- PS 6 - Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd.
- PS 16 - Darpariaeth Tai.
- PS 17 - Strategaeth Aneddiadau.
- PS 18 - Tai Fforddiadwy.
- TRA 2 - Safonau Parcio.
- TRA 4 - Rheoli Effeithiau Cludiant.
- PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu.
- PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu.
- PCYFF 3 - Dylunio a Siapio Lle.
- PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio.
- PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr.
- TAI 4 - Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol,
- TAI 5 - Tai Marchnad Leol.
- TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol.
- TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy.
- CCA Tai Fforddiadwy, 2004.
- CCA Safonau Parcio, 2008.
- CCA Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008.

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoreion:

Dŵr Cymru:
Dim gwrthwynebiad cyhyd ag y gosodir amod i sicrhau na fydd unrhyw ddŵr wyneb yn llifo i'r system garthffosiaeth leol; er mwyn atal gorlwytho’r rhwydwaith carthffosiaeth yn yr ardal.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn:
Dim gwrthwynebiad i'r cynigion - ni wnaed unrhyw sylwadau pellach.

Swyddog Priffyrdd:
Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gael eglurhad ar y trefniadau a gynigir ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb (gweler yr adran isod ar gyfer asesiad draenio).

Swyddog Traffig a Thrafnidiaeth:
Dim gwrthwynebiad cyhyd ag y gosodir amodau diogelu safonol ar gyfer dyluniad a gosodiad y fynedfa ac i rwystro dŵr wyneb rhag llifo i’r briffordd gyhoeddus.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol:
Dim gwrthwynebiad yn amodol ar wneud gwaith i glirio’r safle y tu allan i'r tymor bridio ar gyfer adar a bod y gwrych ar y safle’n cael ei gynnal gan ei fod yn addas ar gyfer adar sy'n nythu.

Mae’r Swyddog hefyd wedi cadarnhau nad yw'r safle yn gynefin addas ar gyfer gwiwerod coch ac na fyddai unrhyw gyfiawnhad dros ofyn am arolwg gwiwerod coch. Mae hyn mewn ymateb i sylw a wnaed ynghylch addasrwydd y safle fel cynefin ar gyfer y wiwer goch.

Sylwadau:
Cyflwynwyd 8 llythyr gyda sylwadau mewn perthynas â'r cais hwn. O'r 8 llythyr, mae 7 gan drigolion lleol sy'n gwrthwynebu'r cynigion ac mae 1 gan breswylydd lleol sy'n cefnogi'r cynigion. Gellir crynhoi'r pwyntiau perthnasol a godwyd fel a ganlyn:

Cefnogi

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn gyfle i wella draeniad y tir yn yr ardal yn gyffredinol

Gwrthwynebu

- Mae yna broblemau draenio eisoes yn yr ardal o ganlyniad i'r safle hwn nad yw'n draenio'n naturiol. O ganlyniad mae dŵr yn llifo o'r caeau ac yn effeithio ar yr eiddo cyfagos a byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa.
- Oherwydd y problemau draenio a nodir uchod, nid yw'r safle yn addas ar gyfer y datblygiad hwn, nac unrhyw un ddatblygiad arall.
- Mae yna broblemau eisoes o ran capasiti'r system garthffosiaeth yn yr ardal ac mae angen gwagio'r carthffosydd bob blwyddyn. Bydd y datblygiad arfaethedig yn dwysau'r effaith ar y carthffosydd hyn.
- Yng ngoleuni'r uchod, sut bydd carthffosiaeth yn cael sylw ar gyfer y datblygiad arfaethedig?
- Mae'r anheddau arfaethedig yn edrych yn wahanol i'r anheddau cyfagos ac felly maent yn anghydnaws yn weledol.
- Bydd codi'r anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos mewn perthynas â golau dydd / golau haul.
- Bydd codi'r anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos mewn perthynas ag edrych drosodd.
- Ar hyn o bryd, mae trigolion lleol yn parcio ar y ffordd gerbydau y tu allan i ble cynigir lleoli'r anheddau. Pe bai'r datblygiad yn cael ei adeiladu bydd llai o le parcio yn yr ardal.
- Bydd y cynnydd mewn traffig yn debygol o arwain at broblemau diogelwch i gerddwyr, yn enwedig ar gyfer plant lleol sy'n chwarae yn y stryd.
- Ble fydd y fynedfa i gerbydau ar gyfer yr anheddau hyn? Nid yw'n glir o'r cynlluniau oherwydd nid yr ymgeisydd yw perchennog y stribedyn o dir o flaen y safle.
- Bydd y cynnydd yn nifer yr anheddau yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos trwy gynyddu lefelau sŵn a styrbans o ganlyniad i gymdogion ychwanegol.
- Mae'r datblygiad yn rhy agos i lwybr glanio'r Llu Awyr Brenhinol, lle mae awyrennau mawr sy'n cludo ffrwydron yn glanio - mae hwn yn fater diogelwch i'r anheddau arfaethedig yn ogystal â'r eiddo presennol.
- Mae adar ac ymlusgiaid ar y safle. Bydd y datblygiad yn dadleoli'r bywyd gwyllt naturiol.
- Gall y safle gynnal gwiwerod coch ac felly ni ddylid cefnogi'r datblygiad.
- Bydd cymeradwyo'r datblygiad hwn yn arwain at ragor o ddatblygiadau yn y caeau er niwed i'r ardal leol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C83 Codi byngalo ar dir yn Gadlys, Bodffordd - cymeradwywyd 19/7/1991

14C83A Adeiladu byngalo ar dir ger Stad Cae'r Delyn, Bodffordd - cymeradwywyd 11/11/1998

14C83B Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd yn Gadlys, Bodffordd - tynnwyd yn ôl 21/3/2002

14C83C Cais amlinellol ar gyfer codi pum byngalo ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa ar dir yn Gadlys, Bodffordd - cymeradwywyd 13/4/2006

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad arfaethedig mewn egwyddor ac a yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf ac Adran 38(6) Deddf 2004 fel y'i diwygiwyd a Deddf Cymru 2015 fel y gellir cymryd y cynllun datblygu i ystyriaeth er mwyn gwneud penderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys y Cynllun

Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), dyddiedig Gorffennaf 2017.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu pentref lleol Bodffordd fel y nodir yn y CDLl ar y Cyd. O'r herwydd, nid ystyrir bod darparu tai o fewn y safle, mewn egwyddor, yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd.

Ar ben hynny, mae polisi strategol PS 17: Strategaeth Aneddiadau yn nodi y dylai 25% o dwf y Cynllun ddigwydd o fewn Pentrefi a Chlystyrau lle bydd ymrwymiad i gyfyngu codi tai i raddfa a math a fydd yn cwrdd ag anghenion y gymuned ar blotiau mewnlenwi / hapsafleodd a dim ond o fewn ffiniau datblygu . At hynny, ni fydd unrhyw safleoedd tai marchnad agored yn cael eu neilltuo mewn Pentrefi.

Oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin yr anheddiad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau'r CDLl ar y Cyd mewn egwyddor, yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau polisi ynghylch datblygu'r safle hwn ar gyfer codi tai gan nad yw ailddatblygu'r safle'n cyd-fynd ag amcanion strategol PS 17, ac nid yw'r datblygiad arfaethedig yn bodloni gofynion TAI 15 'chwaith o ran darparu tai fforddiadwy (cyfwerth â 30% ar gyfer datblygiadau o 2 uned neu fwy **–** sef, yn yr achos hwn, 2 uned fforddiadwy). Er gwaethaf hyn, gellir cyfiawnhau tynnu'n groes i'r cynllun datblygu lle byddai'r manteision a geid yn sgil ailddatblygu safle sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir yn gorbwyso nodau strategol PS 17. Fodd bynnag, os tynnir yn groes i PS 17 yn y fath fodd byddai'n rhaid cydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun, sef yn yr achos hwn Polisi TAI 15. Ymdrinnir ymhellach isod â materion dyluniad, maint, golwg, graddfa a chymeriad yr adeiladau yn eu cyd-destun ar y safle.

Darparu Tai Fforddiadwy
Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ynddo ffigwr trothwy o 2 uned neu ragor mewn Pentrefi Lleol fel Bodffordd. Nodir fod Bodffordd yn disgyn o fewn y ddarpariaeth 20% yn seiliedig ar yr ardal prisiau tai. Mae'r polisi hefyd yn egluro, hyd yn oed os yw maint y cynllun yn golygu bod nifer y tai fforddiadwy y mae gofyn eu darparu yn llai nag un, bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Yn yr achos hwn lle gwneir cais am 2 annedd, mae darpariaeth 20% yn amlwg yn gyfwerth â llai nag 1 uned ac felly byddai polisi TAI 15 yn rhagweld y byddai gofyn darparu 1 annedd, neu wneud cyfraniad cyfatebol. O ran y cyfraniad, mae'r polisi'n cynghori y disgwylir taliad pro-rata os tybir nad yw'n bosib cwrdd â'r gofyn ar y safle. Yn seiliedig ar hynny, ar ôl asesu'r cynigion ystyrir na fyddai'n realistig mynnu bod 1 o'r 2 uned yn uned fforddiadwy ac felly gallai taliad pro-rata fod yn dderbyniol yn yr achos hwn. Fodd bynnag, os am ddilyn y dull hwn o weithredu byddai'n rhaid i'r ymgeisydd fod wedi cyflwyno datganiad hyfywedd fel sy'n ofynnol o dan ran 3 (iii) o Bolisi TAI 15. O gofio na chyflwynwyd datganiad o'r fath, nid oes modd cynnal asesiad cywir o hyfywedd y safle mewn perthynas â'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ac, o dan yr amgylchiadau hyn, rhaid ystyried bod y cynnig a gyflwynir ar hyn o bryd yn methu â bodloni gofynion polisi TAI 15. Mae'r methiant hwn, ynddo'i hun, o bwys digonol i wrthod y cais hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor, y Gofrestr Tai Teg 2014 – sy'n seiliedig ar amcangyfrif o faint aelwydydd yn y dyfodol ac ati – a hynny er mwyn pwyso a mesur addasrwydd y cymysgedd o dai a gynigir ar safleoedd datblygu, o ran eu math a'u deiliadaeth, fel y gellir unioni unrhyw anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Yn seiliedig ar yr uchod, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â gofynion polisïau TAI 8 a TAI 15, ac yn absenoldeb unrhyw wybodaeth ategol y gellid ei defnyddio i gydbwyso'r gofyn hwn, mae'r cynnig yn annerbyniol yn hyn o beth.

Ystyriaethau Priffyrdd, Parcio a Diogelwch
Ceid mynediad i'r datblygiad o'r briffordd gyhoeddus a byddai lle parcio sy'n ddigon mawr ar gyfer parcio 3 char o flaen yr anheddau (yn ogystal â'r garejis annatod). Mae Polisi TRA 4 yn nodi "*gwrthodir cynigion a fyddai'n achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd ..."* Yn yr achos hwn, mae pryder na fyddai'r lle parcio ar gyfer yr ddau eiddo yn caniatáu i'r cerbydau fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr ymlaen ac felly ystyrir na fyddai'r cynllun yn cwrdd â gofynion TRA 4, er gwaethaf bod y ddarpariaeth yn ddigonol. Yn ogystal, nodir bod nifer o wrthwynebiadau wedi'u codi ar sail traffig a pharcio. O safbwynt effaith traffig, nid ystyrir y bydd

datblygiad o'r maint hwn yn arwain at unrhyw newid o bwys i'r amgylchiadau lleol, ac na fyddai, mewn egwyddor, yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch. Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, derbynnir bod y cynllun parcio yn llai na delfrydol ac y dylid ei ailddylunio i ganiatáu i gerbydau fynd i mewn / allan o'r safle mewn gêr ymlaen.

Codwyd un mater penodol gan wrthwynebwyr mewn perthynas â pherchnogaeth stribedyn o dir glaswelltog rhwng ffin llinell goch y safle a'r briffordd gyhoeddus o'i flaen. Er nodi nad yw materion perchnogaeth tir yn ystyriaethau cynllunio fel y cyfryw, dylai'r ymgeisydd gadarnhau ei fod yn cytuno i ddarparu mynediad dros y tir hwn am byth er mwyn osgoi unrhyw sefyllfa llain bridwerth yn y dyfodol.

Yn benodol mewn perthynas â darpariaeth, mae Polisi TRA 2 yn amlinellu'r safonau parcio a ddisgwylir ar gyfer datblygiad o'r fath (yn unol â'r CCA Safonau Parcio 2008). Nodir mai'r ddarpariaeth sydd raid wrthi ar gyfer parcio ar hyn o bryd yw 3 lle i bob uned ar gyfer eiddo 3 ystafell wely (fel y rhai a gynigir yma). Byddai hyn yn gofyn am o leiaf 6 lle parcio oddi ar y stryd i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig. Gan fod y cynigion hyn yn darparu mwy na'r hyn sy'n ofynnol, (gan gynnwys y garej), mae'r cynigion yn cwrdd â Pholisi TRA 2.

O'r herwydd, er croesawu datblygu'r safle hwn yn gyffredinol ar gyfer defnydd tir cydnaws (preswyl), nid yw'r cynigion yn cwrdd â gofynion Polisi TRA 4 o ran y cynllun parcio ac ystyrir bod hynny'n ddigon o reswm i wrthod y cais hwn.

Draenio:
Cynigir y bydd dŵr budr o'r datblygiad yn draenio i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac ystyrir bod hyn yn ddigonol ac nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad yn hyn o beth.

Mae draenio dŵr wyneb yn fater mwy cymhleth ar gyfer y datblygiad hwn. Yn y cynnig, mae'r ymgeisydd wedi dangos y bydd dŵr wyneb o'r to yn cael ei gasglu mewn tanc cynaeafu dŵr glaw 4500l ond nid yw'n rhoi manylion am ddŵr wyneb a fyddai'n llifo o arwynebau caled eraill. Yn hyn o beth, mae'r cynllun yn dangos y defnyddir wyneb hydraidd ac felly tybir y bwriedir defnyddio ffos gerrig (yn absenoldeb cysylltu â'r garthffos gyhoeddus). O ran yr elfen hon, nid yw Dŵr Cymru yn cefnogi caniatáu i **unrhyw** ddŵr wyneb ollwng i'r garthffos gyhoeddus, a hynny er mwyn atal gorlwytho'r rhwydwaith hydrolig yn y lleoliad hwn. Mae'n ymddangos felly mai ffos gerrig yw'r unig ateb arall.

Ar ben hynny, i ganfod pa mor dderbyniol yw ffos gerrig, mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad prawf mandylledd ar y safle sy'n dod i'r casgliad nad oedd dŵr wyneb yn draenio'n ddigonol o dan amodau prawf ac felly **nid yw'r safle yn addas** ar gyfer ffos gerrig. Mae'r ACLl wedi ceisio cael rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch yr opsiynau eraill ond nid yw wedi cyflwyno unrhyw ddatrysiad arall.

Yn ychwanegol at yr uchod, mae nifer o wrthwynebiadau lleol ar sail y problemau draenio tir sy'n bodoli eisoes ar y safle, ac yn enwedig y dŵr sy'n llifo o'r cae i'r briffordd gyhoeddus a'r eiddo cyfagos - sydd wedi arwain at orfod gwneud gwaith atgyweirio ar yr eiddo hyn.

O ystyried yr uchod, nodir y canlynol:

a) Mae problemau draenio ar y safle eisoes;
b) Mae'r ymgeisydd yn cynnig ffos gerrig ar gyfer dŵr wyneb trwy bafin hydraidd;
c) Mae'r problemau draenio tir sydd eisoes ar y safle wedi eu cadarnhau gan brofion mandylledd sy'n dangos na fyddai ffos gerrig yn ddigonol;
d) Nid yw Dŵr Cymru, fel egwyddor, yn cefnogi caniatáu i ddŵr wyneb lifo i'r rhwydwaith – mae'n gofyn am amod i sicrhau na fyddai hynny'n digwydd
e) Mae'r ymgeisydd wedi methu â darparu datrysiadau amgen i fynd i'r afael â'r mater dŵr wyneb y gallai'r ACLl a Dŵr Cymru eu cefnogi.

Yn yr achos hwn, ystyrir na ellir cefnogi'r cais yn ei ffurf bresennol oherwydd ei gynigion ar gyfer draenio, a dylid adolygu a diwygio'r cynigion draenio hyn mewn unrhyw gynnig yn y dyfodol.

Dyluniad a Golwg:
Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i osodiad ac a fedr gydymffurfio â darpariaethau'r CDLl ar y Cyd, ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Yn hyn o beth, y prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig yw Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF 3: dylunio a Siapio Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.

Cydnabyddir mai prin yw'r cyfleoedd ym Modffordd i godi adeiladau o'r newydd ar hyn o bryd, a hynny oherwydd ei natur gymharol gywasgedig o fewn y Ffin Ddatblygu. Yn y cyd-destun hwn, mae dyluniad ac edrychiad yn bwysig. Er mai adeiladau llai ymwthiol yr olwg sy'n nodweddiadol o'r bensaernïaeth drefol gynhenid, mae cydnabyddiaeth hefyd bod strydlun yr ardal o natur unffurf a bod y pentref yn frith o fyngalos annibynnol a godwyd yn y cyfnod ar ôl y rhyfel. Er hyn, nid ystyrir o angenrheidrwydd mai codi tai tebyg i'r eiddo cyfagos yw'r datrysiad dylunio cywir ac ystyrir bod parch priodol wedi ei roi i raddfa a màs yr adeiladau yn yr ardal a bod hynny wedi ei adlewyrchu yn y dyluniad a gynigir.

Mae Polisi PCYFF 4 yn glir bod angen i ddatblygiadau newydd integreiddio o fewn eu cyd-destun ac yn achos y datblygiad hwn, tybir y llwyddwyd i gwrdd â gofynion PCYFF 4i.

Polisi PCYFF 3: Y polisi Dylunio a Siapio Lle yw'r polisi sylfaenol yn y CDLl ar y Cyd sy'n nodi bod raid i'r holl gynigion gymryd ystyriaeth lawn o'r cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Anogir dyluniad arloesol ac ynni-effeithlon yn arbennig. Mae'r polisi ei hun yn amlinellu meini prawf penodol y mae'n rhaid i bob datblygiad gydymffurfio â hwy ac ni chefnogir ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn mynnu fel arall. O ran y cais hwn, mae'r ddau faen prawf cyntaf o bwysigrwydd arbennig sef:

- *Mae'n ategu ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal yn nhermau lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas a thriniaeth y drychiadau;*
- *Mae'n parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif byrth pwysig i Wynedd neu i Ynys Môn, ei effeithiau ar y treflun a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol ac mae'n cymryd y safle i ystyriaeth. "*

O ran y gofynion uchod, ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r polisi yn gyffredinol mewn perthynas â dyluniad, golwg, graddfa, uchder a màs yr adeiladau. Er y credir y bydd yr anheddau'n edrych yn wahanol i'r rheini o fewn y strydlun, ni fyddai hyn i'r fath raddau y byddai'n arwain at ddatgysylltiad gweledol a fyddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yn gyffredinol. Felly, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn ategu a / neu'n gwella cymeriad a golwg yr ardal ehangach yn ei ffurf bresennol.

Ystyrir nad yw'r meini prawf eraill o fewn polisi PCYFF 3 yn berthnasol (mannau cyhoeddus diogel a saff) neu bod y cynnig wedi llwyddo i gwrdd â nhw (deunyddiau, tai heb gyfyngiad); ac eithrio draenio (gweler yr adran uchod).

Mwynderau Preswyl a Lleol:
Rhoddwyd ystyriaeth i faterion edrych drosodd / colli preifatrwydd / cysgodi a'r effaith ar olygfeydd yr eiddo preswyl cyfagos. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol yn hyn o beth. Ystyrir felly ei fod yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau preswyl lleol.

Unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill:

Rhoddwyd sylw i ystyriaethau perthnasol eraill wrth asesu'r cais hwn, sef cynnwys y llythyrau a oedd yn gwrthwynebu a'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgyngoreion. O ran y llythyrau gwrthwynebu, ystyrir bod y materion a godir ynddynt naill ai wedi cael sylw yn sgil yr asesiad o'r polisïau neu eu bod yn gyson â'r safbwyntiau polisi ac ystyrir y gellir cefnogi'r pwyntiau hyn o ran diffyg cydymffurfiaeth â'r CDLl ar y Cyd.

O ran yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r rheini wedi cael sylw a'u cynnwys yn yr argymhelliad pan fo'n briodol.

7. Casgliad

Yn seiliedig ar yr asesiadau uchod ystyrir nad yw’r datblygiad yn cydymffurfio ag agweddau sylfaenol y CDLl ar y Cyd ac yn benodol gyda pholisïau TAI 8, TAI 15 a TRA 4 mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy a’r cynllun parcio.

Yn ogystal, nid yw’r cais yn cynnwys cynigion draenio derbyniol ac addas i fynd i'r afael â’r problemau dŵr wyneb ac mae’n tynnu’n groes i Bolisïau PCYFF 3, PCYFF 6. O gofio hyn, argymhellir y dylid gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw’r datblygiad yn cydymffurfio â darpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) ac nid oes unrhyw reswm perthnasol i wyro oddi wrtho.

(02) Ni fyddai cerbydau yn gallu mynd i mewn ac allan o’r safle mewn gêr ymlaen oherwydd dyluniad arfaethedig y lle parcio. Byddai hyn yn arwain at broblemau diogelwch i gerddwyr a thraffig ffyrdd ac ni fyddai’r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) 2017.

(03) Mae'r ymgeisydd wedi methu â darparu unrhyw ddatganiad o hyfywedd mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy y gellid ei ddefnyddio i asesu pa mor dderbyniol yw'r cynigion hyn fel tai marchnad yn unol â gofynion polisïau TAI 8 a TAI 15 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) 2017.

(04) Mewn perthynas â’r cynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb, sef defnyddio ffos gerrig, sefydlwyd nad yw ffos gerrig yn ddigonol ac nid yw’r datblygiad yn cwrdd â gofynion polisïau PCYFF 3 a PCYFF 6 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) 2017.

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

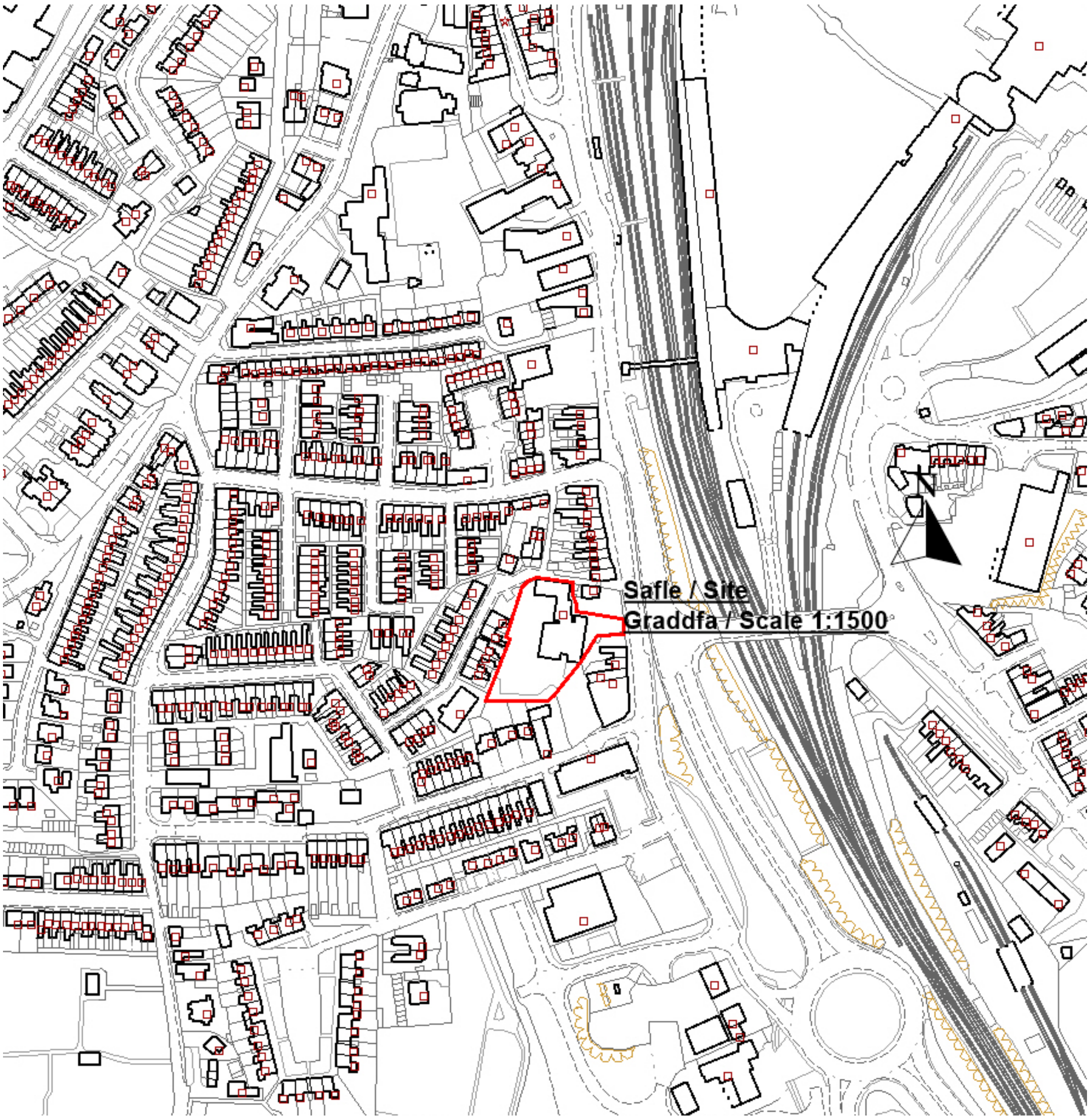
Rhif y Cais: **19LPA434E/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer codi ffens yn / Full application for the erection of a fence at

Jessie Hughes Centre, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi ffens y tu cefn i Ganolfan Gymunedol Jesse Hughes yng Nghaergybi.

Bydd y ffens newydd yn cael ei gosod uwchben y wal gerrig sydd yno'n barod. Mae'r wal gerrig bresennol yn 1.9 metr o uchder. Ar ôl gosod y ffens newydd uwchben y wal gerrig, bydd yr uchder yn 3 metr.

Rhaid cadw mewn cof bod yna ffens yn barod uwchben rhan o'r wal gerrig a bod y cais hwn yn un i ymestyn y ffens.

Bydd y ffens arfaethedig wedi ei gwneuthur o rwyllau dur wedi eu galfaneiddio a bydd yn cydweddu â'r ffens sydd o gwmpas y safle'n barod.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - Dim ymateb

Aelod Lleol (Cyng Trefor Hughes) – Dirprpwyo i swyddogion

Aelod Lleol (Cyng Dafydd Thomas) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng John Roberts) – Dim ymateb

Priffyrdd – Dim sylwadau

Iechyd y Cyhoedd – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Ionawr 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau ar y cais hwn wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA434A/CC - Cais ar gyfer creu mynedfa newydd i'r cyhoedd, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd ag ail-adeiladu wal gerrig yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi Dim gwrthwynebiad 12/02/1985

19LPA434B/FR/CC - Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau gwreiddiol, dymchwel yr estyniad cyswllt ynghyd â chodi estyniad deulawr newydd yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi Caniatáu 04/09/2014

19LPA434C/FR/CC - Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau gwreiddiol, dymchwel yr estyniad cyswllt ynghyd â chodi estyniad deulawr newydd yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi Caniatáu 05/12/2014

19LPA434D/DIS/CC - Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun Traffig) o ganiatâd cynllunio 19LPA434C/FR/CC yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi Rhyddhawyd 11/03/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio yn PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywed PCYFF3 'bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.'

Nid ystyrir y byddai'r ffens arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Fel y soniwyd, mae ffens rwyllau eisoes wedi ei gosod uwchben y wal gerrig yn y rhan fwyaf o'r safle ac mae'r cynllun hwn yn ymwneud â'r rhan honno o'r wal lle nad oes ffens o'r fath.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol.

Effaith ar eiddo cyfagos –

Oherwydd mai mân waith yn unig sydd ynghlwm wrth y cynllun arfaethedig, nid ystyrir y byddai'n cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau ar y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r
Awdurdod Cynllunio Lleol, gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

1. 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.

2. Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
-	**11/12/2017**	**Cynllun Lleoliad**
-	**11/12/2017**	**Cynllun Safle**

-	**11/12/2017**	**Cynllun Edrychiad Arfaethedig**

o dan cais cynllunio rhif 19LPA434E/CC.

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.

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

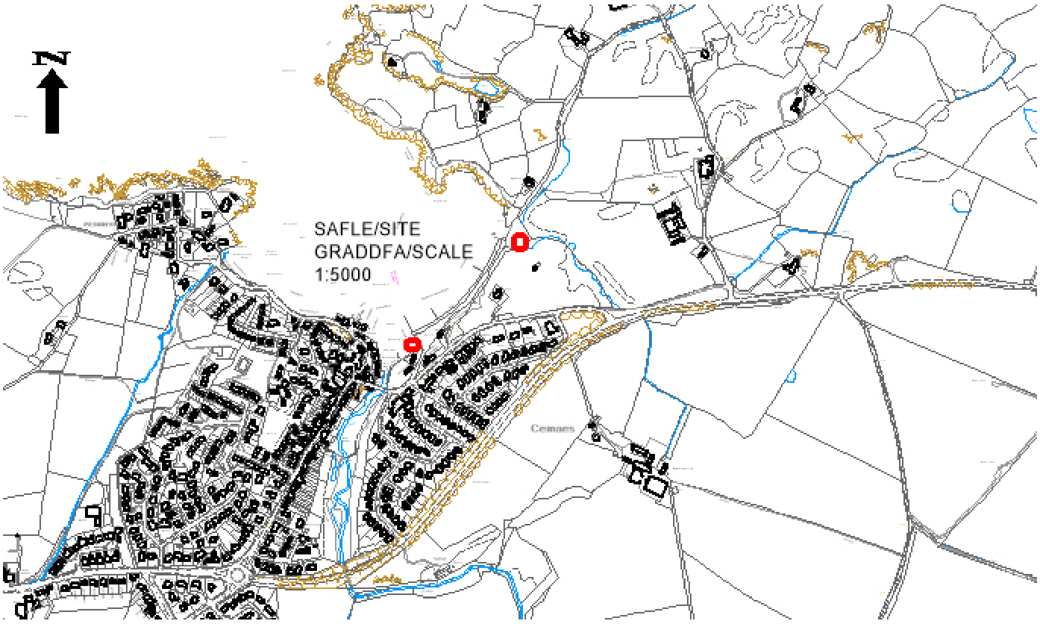
Rhif y Cais: **20LPA1040/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn i leoli dau o fwïau arforol ynghyd â gwaith cysylltiedig gan gynnwys plinthiau carreg a seti yn / Full application for the siting of two maritime buoys together with associated works to include stone plinths and seating at

Traeth Mawr, Bae Cemaes Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn mewn perthynas â datblygiad gan y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safleoedd wedi eu lleoli ochr yn ochr â'r meysydd parcio sy'n ymylu ar Draeth Mawr, Cemaes. Bydd un wedi ei leoli ym mhob maes parcio. Mae'r un mwyaf gogleddol wedi ei leoli yn yr AHNE ac mae'r un i gyfeiriad y de yn ymyl Ardal Gadwraeth Cemaes.

Bwriedir lleoli 2 o fwiau morol gyda phlinthiau yn eu cynnal gyda gorffenwaith o garreg. Bydd gan yr un mwyaf deheuol ardal eistedd fechan fel rhan o'r plinth a fydd yn mesur 3.2m x 1.3m ac 0.95m o uchder.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y datblygiad yn gydnaws â chymeriad ac edrychiad yr ardal ai peidio.

A fydd unrhyw niwed i fwynderau preswyl.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5 Datblygiad Cynaliadwy
Polisi PCYFF Dyluniad a Siapio Lle

Polisi Strategol PS19 Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG4 Gwarchod yr Arfordir

Polisi AT1 Ardaloedd Cadwraeth

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig"

Polisi Cynllunio Cymru

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad (prosiect ni ar y cyd)

Cynghorydd R Griffiths – Dim sylwadau

Cynghorydd AM Jones – Dim sylwadau

Cynghorydd RO Jones – Dim sylwadau

Priffyrdd – Ni chafwyd unrhyw sylwadau

Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 8 Chwefror ac nid oedd yr un wedi dod I law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Adroddir ar lafar ar y rheini a dderbynnir.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim yn berthnasol i'r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gyda'r naill safle wedi ei leoli yn yr AHNE a'r llall ger Ardal Gadwraeth Cemaes, ystyrir y bydd y bwiau wedi eu lleoli mewn safleoedd sensitif.

Fodd bynnag, oherwydd natur y cynigion, ystyrir y bydd y deunydd o ansawdd uchel ynghyd â'r thema hanesyddol a morwrol yn arwain at fath o ddatblygiad a fydd yn gwarchod ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y lleoliad arfordirol hwn.

O ran mwynderau preswyl, mae lleoliad y bwiau a'r man eistedd ynghyd â'r ffaith eu bod o leiaf 20m o eiddo preswyl, yn sicrhau mai ychydig iawn o effaith a gânt ar fwynderau ac na fyddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais hwn.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn cynrychioli ffurf briodol o ddatblygiad yn y lleoliad arfordirol sensitif hwn. Bydd y bwiau'n cyfrannu at gymeriad morol ac edrychiad yr ardal ac, ar yr un pryd, yn parchu mwynderau lleol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais wedi i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben (ar 8 Chwefror) ac yn amodol ar dderbyn ymatebion boddhaol i'r ymgynghori.

(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.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
	27/12/2017	**Cynllun Lleoliad**
	12/01/2018	**Cynllun Drychiad**

o dan cais cynllunio rhif 20LPA1040/CC.

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.

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

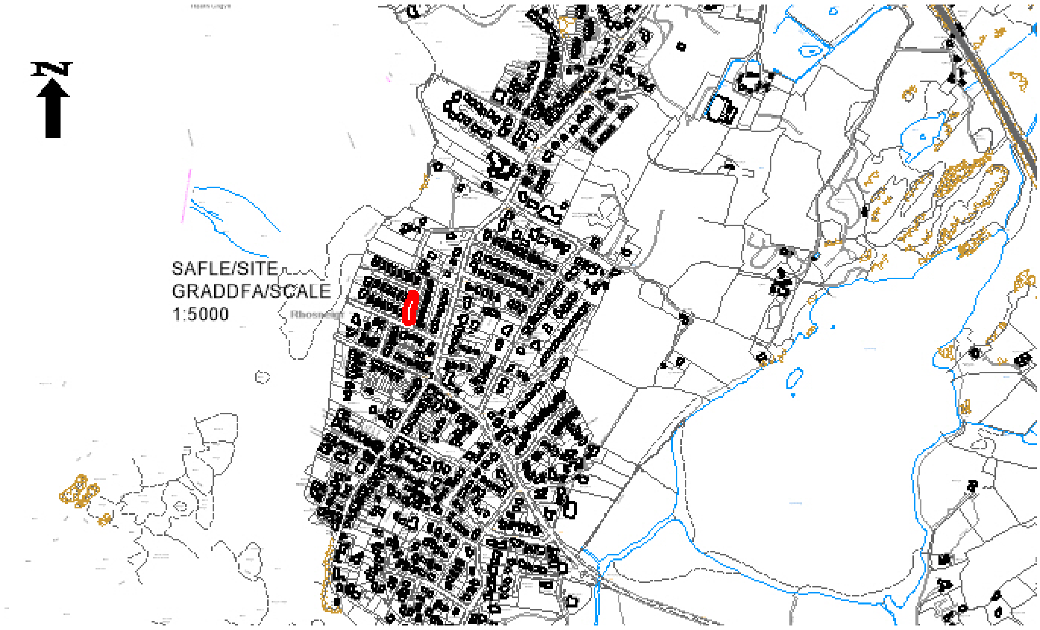
Rhif y Cais: **28LPA1035A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey Council

Cais llawn ar gyfer 21 o lecynnau parcio talu ac arddangos ar dir ger / Full application for 21 pay and display car parking spaces on land near

Ffordd Llechi, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd darn gwag o dir yn faes parcio cyhoeddus talu ac arddangos.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Rhosneigr. Mae'r darn tir ar stad o dai preifat ac yn ymyl yr eiddo a adnabyddir fel 17 Ffordd Llechi a 23 Ffordd Glan y Môr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF6 – Cadwraeth Dŵr
Polisi ISA4 – Diogelu llecynnau agored presennol
Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd R Dew – Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd G O Jones – Dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn dderbyniol

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd gydag amodau mewn perthynas â'r maes parcio

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol mewn perthynas â lleoliad carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses ymgynghori ddwywaith yn dilyn derbyn cais diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15

Ionawr, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 85 o lythyrau o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i)Colli preifatrwydd, goleuni ac edrych drosodd a phryderon y bydd cerbydau'n parcio'n agos at y ffin gydag eiddo cyfagos.
ii)Colli llecyn agored sy'n cael ei ddefnyddio fel lle chwarae ar hyn o bryd a bydd y datblygiad yn anghydnaws. Cafodd yr tir ei gadw gan y datblygwr er lles y gymuned.
iii)Dim angen maes parcio
iv)Risg llifogydd o ddŵr wyneb a allai fod wedi'i lygru
v) Diogelwch ar y briffordd
vi)Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a bydd cartrefi modur yn parcio ar y safle dros nos
vii) Mae'n groes i bolisïau lleol
viii) Dim tystiolaeth mai'r Cyngor yw perchennog y tir
ix) Rheoli'r maes parcio, h.y. pwy fydd yn monitro'r maes parcio ac a fydd trigolion yn cael parcio am ddim
x)Bydd y cynnig yn ddolur llygad
xi) Cais wedi ei wrthod ar y safle yn 1973 oherwydd y byddai'n tynnu oddi wrth y mwynderau y mae'r stad yn eu mwynhau
xii) Mae'r tir ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio gorlif oherwydd nad yw rhai gyrwyr eisiau talu ac mae cerbydau'n cael eu parcio yno dros dos
xiii) Dim wedi cael digon o gyhoeddusrwydd a heb gael copïau o'r holl ddogfennau
xiv) Cyfamodau ar y stad yn cyfyngu uchder ffensys i 2.6 troedfedd
xv) Byddai ffioedd parcio yn golygu na fyddai twristiaid/bordhwylwyr yn ymweld â'r ardal

Hoffwn ymateb fel a ganlyn i'r sylwadau hyn:

i)Bydd ffens 1.83 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos gan sicrhau na fydd y datblygiad yn creu problem o ran edrych drosodd neu golli preifatrwydd i'r eiddo. Bydd y ffens yn cael ei gosod yn ôl 0.3 metr o'r wal derfyn bresennol. Mynegwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos y bydd y ffens yn arwain at golli goleuni, fodd bynnag, mae rhan o'r wal a'r ffens gyfredol yn mesur 1.6 metr ac nid ystyrir y byddai 20cm ychwanegol yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

ii)Nid yw'r safle wedi cael ei neilltuo fel llecyn agored ac er bod y sylwadau'n dweud bod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel lle chwarae anffurfiol/maes parcio gorlif, nid oes gan y llain tir werth arwyddocaol o safbwynt hamdden, mwynderau neu fywyd gwyllt. Mae yna le chwarae i blant ger yr ysgol gynradd leol sydd oddeutu 450 metr i ffwrdd o safle'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi darparu copi o weithredoedd yr eiddo sy'n cadarnhau mai nhw sydd biau'r tir.

Er bod y safle mewn ardal breswyl, nid ystyrir y byddai newid defnydd y tir i greu maes parcio yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal leol.

iii)Mae'r ymgeisydd wedi ymgynghori gydag aelodau'r cyhoedd ym mis Mai 2010 ac roedd y prif bryderon a godwyd yn ymwneud â phrinder lle parcio yn y pentref.

iv) Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio a chyda Dŵr Cymru ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Anfonwyd copïau o'r gwrthwynebiadau i'r Adran Ddraenio a chadarnhawyd bod y cyfraddau hidlo a gafwyd yn sgil y profion mandylledd yn awgrymu bod amodau'r ddaear yn addas i ganiatáu i ddŵr wyneb ddraenio i'r ffosydd cerrig.

V)Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac mae'n argymell caniatáu gydag amodau mewn perthynas â'r maes parcio.

vi) Mae sylwadau a gafwyd yn dilyn rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn datgan fod cartrefi modur yn parcio yno dros nos o bryd i'w gilydd – bydd y mater hwn yn cael ei fonitro ac os oes raid, bydd rhwystr yn cyfyngu ar uchder yn cael ei osod a ddylai wahardd parcio dros nos (ar yr amod y ceir caniatâd cynllunio).

vii) Mae'r mater hwn yn cael sylw yn y rhan ar y Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

viii) Fel y dywedwyd uchod, mae’r tir ym meddiant rhydd-ddaliadol Cyngor Sir Ynys Môn ac fe gafwyd copi o weithredoedd yr eiddo.

ix) Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y Swyddogion Gorfodaeth Parcio presennol yn monitro’r maes parcio gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda’r amodau talu ac arddangos.

x) Bydd y llecynnau parcio’n cael eu gorffen gydag ‘ecoblock’ a bydd ffens bren yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda’r eiddo cyfagos. Mae’r safle wedi ei leoli mewn rhan adeiledig o’r pentref ac nid ystyrir y byddai’r cynnig yn cael effaith andwyol ar y ffordd y mae’r ardal yn edrych.

xi) Mae’r cynnig yn cael ei ystyried yn unol â’r polisïau lleol a chenedlaethol cyfredol.

xii) Bydd y safle’n cael ei ddefnyddio fel maes parcio talu ac arddangos a bydd Swyddogion Gorfodaeth Parcio’n cael eu cyflogi i reoli a monitro’r maes parcio, gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda’r amodau talu ac arddangos. Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau hefyd y gellir ystyried opsiynau eraill ar gyfer cyfyngu ar barcio gyda’r Cynghorwyr lleol, y cyngor cymuned a thrigolion sy’n byw gyferbyn â’r maes parcio er mwy sicrhau y bydd modd i geir fedru tynnu cychod neu y bydd modd i gerbydau arbennig o hir fedru tynnu allan o’u heiddo ac er mwyn sicrhau llif rhydd y traffig.

xiii) Anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo sydd union gerllaw’r safle yn rhoi gwybod iddynt am y cais ac fe osodwyd rhybudd ger y safle – rhoddwyd cyhoeddusrwydd digonol i’r cynnig yn unol â gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefnau Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012. Cafodd copïau o’r holl ddogfennau a gyflwynwyd fel rhan o’r cais eu hanfon at aelodau’r cyhoedd ar gais.

xiv) Mae hwn yn fater preifat ac nid yn ystyriaeth gynllunio o bwys – fodd bynnag, mae wal/ffens 1.66 metr wedi ei lleoli ar hyn o bryd ar hyd ffin y safle gyda’r eiddo cyfagos.

xv) Dywed aelodau’r cyhoedd fod y safle’n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan fordhwylwyr / ymwelwyr ac y bydd newid defnydd y tir yn gwella’r cyfleusterau parcio sydd ar gael yn y pentref ar hyn o bryd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28LPA1035/CC - Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir yn Ffordd Llechi, Rhosneigr – Wedi ei dynnu yn ôl 26/05/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Dywed Polisi PCYFF2 y dylid gallu dangos fod cynnig yn cydymffurfio gyda’r polisïau perthnasol yn y cynllun a chyda pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Aiff ymlaen i ddweud y dylai cynnig:

3) Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy’n pennu dwysedd is);

4) Ymgorffori gofod mwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac yn y dyfodol;....

Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7) Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau neu ffurfiai eraill o lygredd neu aflonyddwch;...

Mae’r cynnig yn un i ddarparu maes parcio newydd er mwyn lleddfu’r problemau parcio yn yr ardal leol. Mae’r safle wedi ei leoli’n agos at y traeth a’r Stryd Fawr ac o’r herwydd, ystyrir bod ei leoliad yma yn un derbyniol. Mae’r safle yn ddarn gwag o dir nad yw wedi ei glustnodi ar gyfer unrhyw

gynllunio defnydd tir ac er bod rhai pryderon wedi eu mynegi y byddai'r cynnig yn arwain at golli llecyn agored, mae yna lle chwarae i blant oddeutu 450 metr i ffwrdd.

Dywed Polisi ISA4 y bydd cynigion a fydd yn arwain at golli mannau agored gan gynnwys unrhyw gyfleusterau sydd o werth sylweddol o safbwynt hamdden, mwynderau neu fywyd gwyllt yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a restrir.

Mae'r rhan fwyaf o'r sylwadau a dderbyniwyd gan aelodau'r cyhoedd yn codi pryderon ynghylch colli llecyn o dir agored. Mae'r safle yn anheddiad Rhosneigr ar stad o dai preifat ac mae'n agos at y traeth lleol. Nid yw'r tir wedi cael ei ddynodi'n dir agored nac ar gyfer unrhyw ddefnydd tir arall yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y Cyngor yw perchennog y tir a'r Cyngor sy'n gyfrifol am dorri'r gwair. Bydd y cynigion yn darparu cyfleusterau parcio ar gyfer ymwelwyr. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio cyfeirnod 28LPA1035/CC ar gyfer codi dwy annedd ar y safle, dywedodd aelodau o'r cyhoedd yn eu sylwadau bod y tir yn cael ei ddefnyddio gan bobl a oedd yn ymweld am y diwrnod a bod hynny'n achosi perygl i aelodau'r cyhoedd.

Cynhaliwyd ymgynghoriad cymunedol ym mis Mai 2010 ac un o brif bryderon y trigolion oedd prinder cyfleusterau parcio yn y pentref.

Er bod trigolion y stad efallai wedi bod yn defnyddio'r tir ar gyfer amryfal weithgareddau yn y gorffennol, nid yw'r safle wedi cael ei glustnodi fel llecyn agored. Bydd darparu maes parcio newydd yn lleihau'r angen i gerbydau barcio ar hyd y Stryd Fawr a bydd newid defnydd y safle'n faes parcio y n gwella'r cyfleusterau parcio sydd ar gael ar hyn o bryd i ymwelwyr â'r pentref a bydd yn lleihau nifer y ceir sy'n parcio ar y stad.

Effaith ar eiddo cyfagos – Bydd defnyddio'r llain tir i ddarparu cyfleusterau parcio ychwanegol ar gyfer ymwelwyr yn arwain at leihad yn nifer y ceir sy'n parcio ar y stad.

Gan fod y safle yn ffinio ar eiddo cyfagos, sef 17 Ffordd Llechi a 23 Ffordd Glan y Môr, bwriedir codi ffens ar hyd y terfyn.

Oherwydd yr uchod, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr anheddau'n eu mwynhau ar hyn o bryd i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar yr ardal o gwmpas y safle – Mae'r cais ar stad o dai preswyl ac mewn ardal adeiledig sy'n agos at y traeth ac mae traffig yn drwm yn yr ardal gyda cherbydau trigolion ac ymwelwyr. Ar hyn o bryd, mae cerbydau'n defnyddio'r llain tir fel maes parcio gorlif a bydd newid defnydd y tir yn faes parcio cyhoedd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal leol.

Effaith ar Ddiogelwch ar y Ffyrdd – Bydd darparu maes parcio yn gostwng nifer y cerbydau sy'n parcio ar ffordd y stad ac yn gwella diogelwch ar y ffordd fawr. Bydd pafin yn cael ei adeiladu ar hyn ffin y safle gyda ffordd y stad a bydd hynny'n gwella diogelwch ar y ffordd fawr. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi gwrthwynebu'r datblygiad ar yr amod y caiff yr amodau priffyrdd safonol eu cynnwys.

7. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn gwrthdaro gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd ychwaith yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos neu'r ardal o gwmpas y safle yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Ni fydd darparu maes parcio cyhoedd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(03) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall y cytunir arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
027.68.120_LP_A	10/11/2017	Cynllun Lleoliad
027.68.120_EB_A	10/11/2017	
027.68.120_PT_A	10/11/2017	Manylion Draenio
027.68.120__PFL_C	15/12/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
027.68.120__CS_B	15/12/2017	Toriadau

o dan gais cynllunio rhif 28LPA1035A/CC.

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.

12.6 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

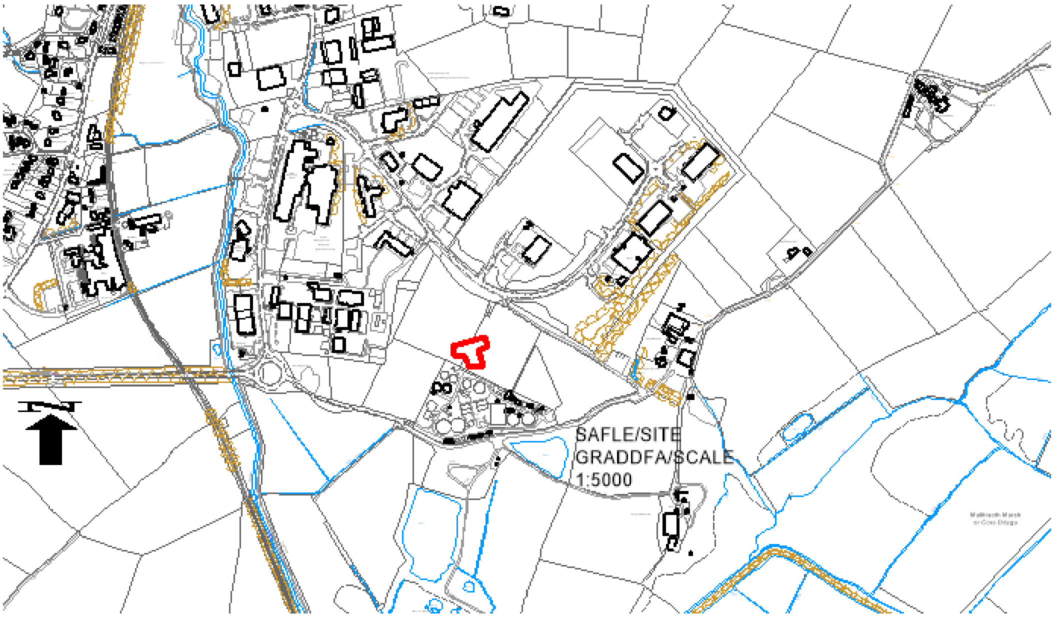
Rhif y Cais: **34LPA1013C/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)

Cais llawn i greu mynedfa newydd oddi ar Rhan 3 o'r ffordd gyswllt ar dir i'r de o / Full application for the creation of a vehicular access off Section 3 of the link road on land to the south of

Stad Diwydianol Llangefni Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn mewn perthynas â datblygiad gan y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle i'r gogledd o waith trin carthion Llangefni sydd i'r de o Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni. Bydd Rhan 3 o'r ffordd gyswllt a gymeradwywyd yn rhedeg ar hyd y llwybr hwn ac mae'r cynnig sy'n destun y cais hwn yn ymwneud â mynedfa ychwanegol oddi ar y ffordd honno i mewn i gae amaethyddol.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae'r ffordd gyswllt wedi'i chymeradwyo a chyflwynwyd dyluniadau manwl ar gyfer ei hadeiladu. Mae prif faterion yr achos hwn yn ymwneud ag unrhyw oblygiadau priffyrdd a materion sy'n ymwneud ag ecoleg.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5 – Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS4 - Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

Polisi TRA 1 - Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth

Polisi Strategol PS 19 - Gwarchod a, lle bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol.

Polisi AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 18 Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd N. Roberts – Dim Ymateb

Y Cynghorydd B Parry – Dim Ymateb

Y Cynghorydd D Rees – Dim Ymateb
Cyngor Tref - ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol - dim gwrthwynebiad a sylwadau ynghylch amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad

Priffyrdd - dim gwrthwynebiad

Gosodwyd hysbysiadau o gwmpas y safle i ddwyn sylw at y cais cynllunio gan nodi mai'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 5 Ionawr 2017. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o'r fath.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Cymeradwywyd ffordd gyswllt Llangefni dan gyfeirnod 34LPA1013 / FR / EIA / CC ar 18/12/2015. Cymeradwywyd manylion ar gyfer Rhan 3 a gafodd ganiatâd amlinellol o dan gyfeirnod; 34LPA1013B/DA/CC ar y 03/02/17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn golygu gwneud newidiadau i fynedfa yn Rhan 3 o'r ffordd gyswllt. Nododd yr archwiliad diogelwch ffordd ar gyfer dyluniad manwl y ffordd gyswllt nad oedd digon o le yn y fynedfa i gerbyd adael y cae ac i gau'r giât y tu ôl iddo, gan olygu bod raid i'r cerbyd ddod i'r lôn a rhwystro'r ffordd yn rhannol.

Mae'r cais hwn yn ceisio newid y fynedfa honno gan ddarparu digon o le ar gyfer ei defnyddio'n ddiogel.

.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn angenrheidiol ar gyfer cynnal diogelwch y briffordd.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(**02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:**

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
35998/LEA/CVD/982-A	28/11/2016	Manylion Safonol
35998/LEA/CVD/981-A	28/11/2016	Manylion Safonol
35998/LEA/CVD/713-C	28/11/2016	Gorffeniadau pafinau a chyrbiau
35998/LEA/CVD/213-B	28/11/2016	Cyfyngiadau Allweddol a Chlirio Safle
35998/LEA/CVD/513-C	28/11/2016	Draenio a chyfleustodau
35998/LEA/CVD/672-C	28/11/2016	Aliniadau
35998/LEA/CVD/313-C	28/11/2016	Arwyddion

o dan cais cynllunio rhif 34LPA1013C/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Cyn dechrau'r gwaith rhaid cyflwyno manylion llawn y lleiniau gwelededd arfaethedig ar gyfer cymeradwyaeth ysgrifenedig yr ACLl. Rhaid cwblhau'r lleiniau fel rhan o'r cynllun cyn cychwyn defnyddio'r fynedfa.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

Er gwybodaeth:
Nid yw'r awdurdod priffyrdd yn derbyn unrhyw atebolrwydd am unrhyw ddŵr wyneb a allai lifo i'r cae. Cynghorir yr ymgeisydd i wneud darpariaeth ddigonol i atal dŵr wyneb rhag creu 'niwsans' i dir trydydd parti.

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.

12.7 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

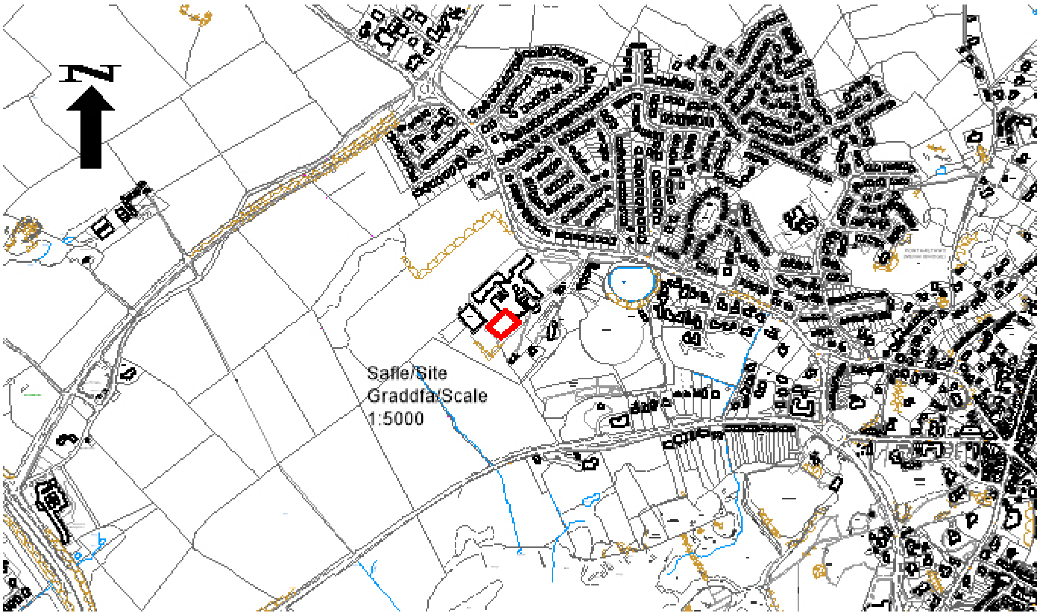
Rhif y Cais: **39LPA589Q/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dysgu Gydol Oes / Lifelong Learning

Cais llawn i newid defnydd cwrt tennis i faes parcio gyda goleuadau cysylltyiedig yn / Full application for change of use of the tennis court into a car park together with associated lighting at

Ysgol David Hughes, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu
Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor Sir yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ar diroedd Ysgol David Hughes sydd yn nhref Porthaethwy. Defnyddir y safle fel cyrtiau tennis ar hyn o bryd ac mae wedi'i amgylchynu gan adeiladau'r ysgol a chyfleusterau parcio ceir.

Mae'r cais yn un ar gyfer newid defnydd y cyrtiau tennis i fod yn gyfleusterau parcio ynghyd â gosod goleuadau uwchben. Mae addasiadau i'r ffordd fynediad hefyd wedi eu cynnwys yn y cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd yn cael effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
Dyluniad TAN 12

1. **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Robin Wyn Williams – Dim ymateb
Alun Wyn Mummery – Dim ymateb
Meirion Jones – Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim ymateb

Draenio – Angen mwy o fanylion am modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid bod yn ofalus wrth dynnu eiddew ac os bydd unrhyw ystlumod yn cael eu darganfod wrth dynnu eiddew fe ddylai'r gwaith stopio tan y ceir cyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Dylid hefyd osgoi unrhyw niwed i adar sy'n nythu wrth dynnu'r eiddew.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim Sylw

Priffyrdd – Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Tirlunio – Dim Sylwadau

Dŵr Cymru – Disgwyl am ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39LPA589/CC – Gosod dysgl lloeren yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 9 Ebrill 1990.

39LPA589A/CC – Codi adran dechnoleg yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 13 Rhagfyr 1993.

39LPA589B/CC – Lleoli un dosbarth symudol yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 19/09/1995.

39LPA589C/CC – Cadw ystafelloedd dosbarth dros dro ynghyd â darpariaeth cyfleusterau parcio ychwanegol yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 12/08/1996.

39LPA589D/CC – Addasiadau ac estyniadau yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd. 04/06/1998.

39LPA589F/CC – Newid defnydd tir i ffurfio maes parcio ynghyd ag adeilad ffordd fynediad newydd yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd. 14/08/2002.

39LPA589G/CC – Adeiladu ardal chwarae pob tywydd newydd / cyrtiau tennis a llifoleuadau yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 14/08/2002.

39LPA589H/CC – Codi neuadd chwaraeon yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 22/12/2003.

39LPA589J/CC – Chwalu'r ffens a'r wal gerrig bresennol a chodi ffens rhwyll wifrog yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 05/02/2004.

39LPA589K/CC – Addasiadau ac estyniadau i'r gegin yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 03/07/2008

39LPA589M/CC – Codi 3 arwydd er mwyn rhoi cyfarwyddiadau i'r cyhoedd ar sut i gyrraedd y ganolfan chwaraeon yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 31/07/2008.

39LPA589N/CC – Codi isbwerdy 11kv ar dir yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 28/07/2010.

39LPA589P/CC - Cais llawn ar gyfer codi estyniad sy'n cynnwys lifft platfform i ddrychiad de bloc 'B' yn Ysgol Uwchradd David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 5/1/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos – Ni fydd unrhyw effaith o ran edrych drosodd gan na fydd lefelau gorffenedig y gwaith yn uwch na'r rhai blaenorol ac o'r herwydd ni fydd yn newid y trefniant presennol o ran edrych drosodd. Ni fydd unrhyw un o'r goleuadau uwchben yn pwyntio'n syth tuag at yr eiddo i'r de o'r cynllun. Mae 4 o'r goleuadau hyn wedi eu cynnwys yn y cynllun a byddant yn cael eu gosod ar golofnau 8 metr o uchder.

Effaith ar yr ardal leol – Gan nad yw'r cynllun yn cynnwys codi unrhyw adeiladau, ni fydd unrhyw effeithiau o ran gorddatblygu'r safle. Bydd y cynllun yn creu mwy o le y gellir ei ddefnyddio ar y safle gyda 41 o lefydd parcio ychwanegol. Gan fod cyfleusterau maes parcio eisoes yn bodoli yn y rhan hon o dir yr ysgol, ni fydd y cynllun yn anghydnaws o gymharu â'r defnydd presennol a wneir o'r tir.

Materion Technegol – Mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â draenio dŵr wyneb. Fodd bynnag, gan fod y cynnig yn golygu gosod man parico arwynebedd caled yn lle cyrtiau tennis arwynebedd caled, rhagwelir na fydd unrhyw broblemau ychwanegol yn codi.

7. Casgliad

Bydd y cynllun yn welliant ar yr hyn sydd yno'n barod gan y bydd yn creu mwy o le parcio ar gyfer cerbydau ac yn defnyddio rhywle nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd o fewn yr ysgol. Bydd y goleuadau hefyd yn gwella lefelau diogelwch ar gyfer y rhai hynny sy'n defnyddio'r cyfleusterau.

8. Argymhelliad

Caniatâd

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd yn dilyn dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod heblaw am amgylchiadau lle bydd angen caniatâd fel arall o dan yr amod a roddir:

Rhif y Llun	Dyddiad a Dderbyniwyd	Disgrifiad o'r Cynllun
SP/DHSS/01	15/12/2017	Cynllun o'r Safle Presennol
SP/DHSS/04	15/12/2017	Draen Aco Arfaethedig a Manylion Bae Pasio
SP/DHSS/08	15/12/2017	Giât, Ffens a Rhwystrau Diogelwch Arfaethedig
SP/DHSS/09	15/12/2017	Dimensiynau Arfaethedig
SP/DHSS/11	15/12/2017	Mannau Parcio Arfaethedig

O dan gais Cynllunio cyfeirnod: 39LPA589Q/CC.

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.

12.8 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

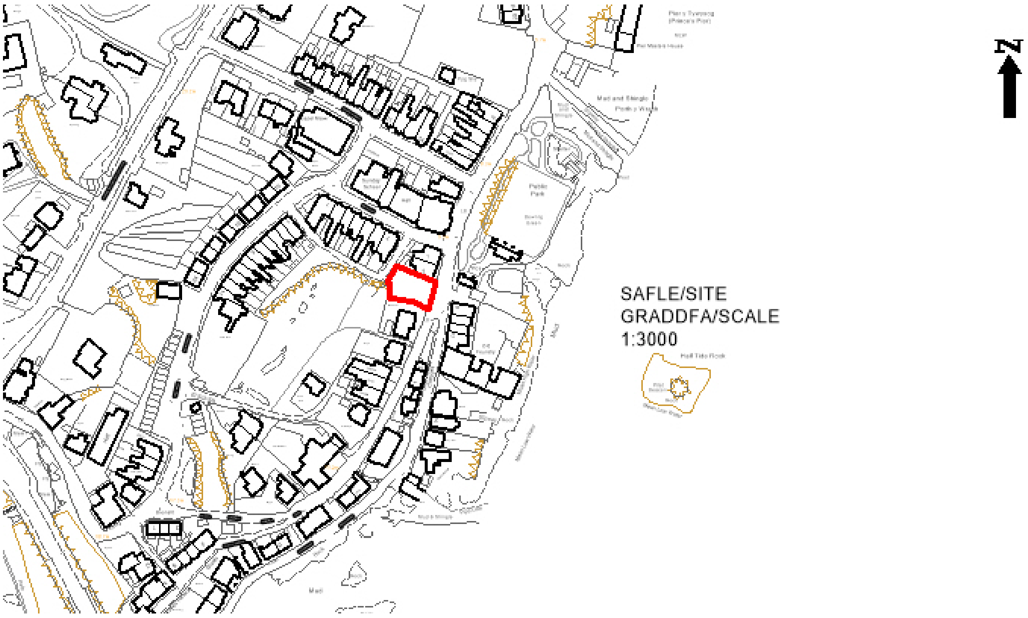
Rhif y Cais: **39C592** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brunnschweiler

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

2 Glanrafon, Lôn Cei Bont/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Aelod Lleol – y Cynghorydd Robin Wyn Williams.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir gerllaw 2 Glanrafon, Porthaethwy

Mae safle'r cais yn llain o dir rhwng 2 Glanrafon a Menaifron ac mae uwchben ac i'r gogledd o Lôn Cei Bont.

2. Mater(ion) Allweddol

Oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 - Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
PCYFF5 - Rheoli Carbon
PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr
TAI 2 - Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol
TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
AT1 - Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig
PS2 - Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
PS 5 - Datblygu Cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd
ISA1 - Darpariaeth Isadeiledd
TRA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
TRA 4 - Rheoli Effeithiau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Arfarniad o Gymeriad Ardal Gadwraeth - Porthaethwy (2004)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Robin Wyn Williams - Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Y Cynghorydd Alun Wyn Mummery - Dim ymateb

Y Cynghorydd Meirion Jones - Dim ymateb

Cyngor Tref - Gorddatblygiad

Yr Adran Dai - Mae'r adran wedi cadarnhau bod galw mawr am dai marchnad leol yn yr anheddiad.

Yr Adain Ddraenio - Dim gwrthwynebiad i'r cais.

Dŵr Cymru - Mae cytundeb i ganiatáu i ddŵr wyneb redeg i mewn i'r garthffos gyhoeddus gyfun. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod na chaniateir i'r draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Yr Amgylchedd Adeiledig - Mae safle'r cais o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Codwyd pryderon ar y cychwyn am ddymchwel wal derfyn hanesyddol o flaen y safle. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid yn lleoliad y fynedfa, mae'r adran yn gefnogol i'r cais.

Iechyd yr Amgylchedd - Mae'r adran wedi mynegi pryderon mewn perthynas â chloddio creigiau. Mae amod ynghlwm wrth yr argymhelliad bod raid cael manylion am unrhyw ddull arfaethedig o gloddio creigiau.

Swyddog Tirwedd - Nid yw unrhyw un o'r coed ar y safle i'w gweld yn amlwg. Mae graddfa ac effaith y cynnig yn is na gofynion y polisi perthnasol yn y CDLl ar y Cyd.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol – Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig, nid oes gan yr adran wrthwynebiad i'r datblygiad os gosodir amodau.

Tai - galw mawr am dai yn y farchnad dai leol yn ardal Porthaethwy.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy arddangos rhybuddion ger safle'r cais. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol. Ers derbyn cynlluniau diwygiedig / gwybodaeth bellach, cynhaliwyd cyfnod cyhoeddusrwydd ar bedair o achlysuron gwahanol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, cafwyd deuddeg llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- Bydd 'ali' a ddefnyddir i gael mynediad i safle'r cais yn dod yn ffordd breifat ac yn atal defnyddwyr eraill y ffordd rhag defnyddio'r briffordd. Bydd y defnydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos. Mae llwybr troed cyhoeddus hefyd ar 'ben uchaf yr ali'.
- Bydd angen cloddio er mwyn adeiladu'r fynedfa.
- Pryderon ynglŷn â diogelwch y ffordd a cherbydau'n troi.
- Byddai'r cynnig yn arwain at golli lleoedd parcio ar y stryd.
- Pryderon ynglŷn â'r system ddraenio / carthffosiaeth.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o ran colli preifatrwydd, colli golau, strwythur gormesol.
- Byddai adeiladu'r annedd arfaethedig yn cael effaith ar sefydlogrwydd eiddo cyfagos a'r system ddraenio.

- Pryderon ynghylch diogelwch rhag tân.
  Ni fyddai annedd yn y safle hwn yn cydweddu â'r anheddau hanesyddol cyfagos a'r ardal gadwraeth.
- Pryderon ynghylch sŵn o waith adeiladu a byddai'n effeithio ar y gwasanaethau cyhoeddus.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae sylwadau'r Awdurdod fel a ganlyn:

- Mae'r ffordd y ceir mynediad iddi trwy'r fynedfa arfaethedig yn briffordd a fabwysiadwyd.
- Ymgynghorwyd â'r swyddog llwybrau troed ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Mae amod ynghlwm wrth yr argymhelliad yn gofyn am fanylion am y dull o gloddio creigiau.
- Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd Lleol ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac adain Ddraenio'r Awdurdod ynghylch y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Mae p'un a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ai peidio ar sefydlogrwydd eiddo cyfagos a'r system ddraenio yn fater sifil.
- Mater i'r adran dân yw pryderon ynghylch diogelwch rhag tân.
- Yn dilyn diwygio lleoliad y fynedfa, nid yw'r Amgylchedd Adeiledig wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Ymgynghorwyd â'r adran Iechyd yr Amgylchedd ynghylch y cais ac mae wedi gofyn am fanylion am y dull o gloddio creigiau ac am gyfyngiad ar yr oriau adeiladu

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ai peidio yn ôl y polisi cenedlaethol a lleol, materion diogelwch y briffordd a ph'un a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y cyfleusterau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr yr eiddo cyfagos, ynghyd â'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Gwneir y cais mewn ffurf amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl. Fodd bynnag, cyflwynwyd manylion mewn perthynas â maint y datblygiad fel rhan o'r cais. Mae cynllun sy'n dangos gosodiad y safle wedi ei gynnwys gyda'r cais.

Cynigir codi annedd 8 metr o hyd x 7.5 metr o led. Yr uchder i'r grib yw 10 metr.

Ystyriaethau Polisi:

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl), mae Porthaethwy yn Ganolfan Wasanaeth Leol o dan bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi codi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd addas nad ydynt wedi eu neilltuo eisoes o fewn y ffin datblygu, a hynny'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol sydd wedi ei chynnwys yn y Polisi. Mae'r safle hwn o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd penodol.

Mewn perthynas â Phorthaethwy, mae hynny'n golygu bod safle'r cais hwn o fewn y ffin ddatblygu ac y gellir ei ystyried o dan bolisi TAI 2. Y ddarpariaeth ar hap ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yw 45 uned. Mae'r ddarpariaeth hon yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar ddarparu tai oherwydd, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2016 cwblhawyd cyfanswm o 24 o unedau ym Mhorthaethwy ac roedd 23 o'r rhain ar hapsafleoedd. 'Roedd y banc tir yn cynnwys 13 uned ym mis Ebrill 2016 h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio eisoes. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 15 y CDLl ar y Cyd yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 uned neu ragor o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Gan fod hwn yn gais am un uned nid yw Polisi TAI 15 a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn berthnasol ar gyfer y cais hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn y CDLl ar y Cyd yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a'u bod yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, y Gofrestr Tai Teg ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y mathau o dai a gynigir ar safleoedd datblygu a'u deiliadaeth, a hynny er mwyn gwneud iawn am anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Effaith ar Fwynderau'r Ardal ac Eiddo Cyfagos:

Mae safle'r cais mewn rhan o Borthaethwy lle mae yna drwch gweddol o anheddau. Mae yna anheddau deulawr ar bob ochr i safle'r cais gyda thai teras ar yr ochr arall i Lôn Cei bont. Mae cwrtiliau Teras Brynafon y tu cefn i'r safle (gogledd- orllewin).

Cafwyd cynllun diwygiedig a oedd yn lleihau maint yr annedd arfaethedig. Mae'r hyd mwyaf wedi ei ostwng o 10 metr i 8 metr tra bod y lled mwyaf wedi gostwng o 10 metr i 7.5 metr.

Mae ffenestri ar ddrychiadau ochr yr anheddau (safle 2 Glanrafon a Menaifron) wrth ymyl safle'r cais. Mae pellter o 2.5m ar y lleiaf rhwng yr annedd arfaethedig a 2 Glanrafon, tra bod pellter o 7m rhwng yr annedd arfaethedig a Menaifron. Y pellteroedd dangosol lleiaf o ochr i ochr a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA) yw 3.5 medr.

Mae anheddau hefyd ar lefel is ar draws y briffordd o Lôn Cei Bont ac maent 12.5 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig. Y pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA rhwng prif loriau gwaelod yw 19 metr.

Mae cwrtiliau'r anheddau y tu cefn i'r eiddo 16 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig. Y pellter lleiaf a nodir o fewn y CCA ar gyfer pellter ffenestr eilaidd o ffin yw 7.5 metr.

O gofio bod hyd a lled mwyaf yr annedd arfaethedig wedi'u gostwng, ystyrir bod digon o le o fewn safle'r cais i ddarparu ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel gorddatblygiad mewn lle cyfyng.

Mae uchder mwyaf y grib wedi gostwng o 14 metr i 10 metr. Mae uchder crib eiddo cyfagos oddeutu 19.04AOD a 21.89AOD (sef 2 Glanafon a Menaifron yn y drefn honno). Bydd uchder yr annedd arfaethedig rhwng y ddau ffigwr, sef 20.86AOD.

Ar ôl rhoi sylw dyledus i'r uchderau hyn, nid ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr eiddo cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn cydweddu â'r ardal ac nad yw'n anghydnaws â'r drefwedd.

Mae cwrtil Glanrafon ar lefel uwch na safle'r cais, tra bod cwrtil 2 Glanafon ar lefel is na'r annedd arfaethedig. Oherwydd y cynigir y bydd lle parcio yng nghefn y safle, gosodir amod gyda'r argymhelliad bod raid codi ffens bren 1.8 metr o uchder ar hyd rhan ogleddol y lle parcio er mwyn diogelu mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Er nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio'n llwyr â'r canllawiau a geir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd gwahanu, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oherwydd y ffaith bod rhywfaint o edrych drosodd ar hyn o bryd ac am fod y safle o fewn ardal breswyl cymharol ddwys, ac oherwydd bod perthynas y datblygiad gyda'r eiddo o'i gwmpas yn nodweddiadol o'r ardal ac ni fydd yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliad cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais ac ystyrir na fyddai'r fath reswm dros wrthod yn ddigon cadarn i fedru ennill apêl.

Amgylchedd Adeiledig:

Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Mae Polisi AT1 'Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig' yn nodi y dylai cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar amgylchedd a / neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd Cadwraeth roi sylw, pan fo'n briodol, i arfarniadau o gymeriadau ardaloedd cadwraeth a fabwysiadwyd, cynlluniau ardaloedd cadwraeth a strategaethau cyflawni.

Ymgynghorwyd â'r adran Amgylchedd Adeiledig mewn perthynas ag unrhyw effaith ar yr ardal gadwraeth. Ar y cychwyn fe gododd yr adran bryderon ynglŷn â dymchwel wal derfyn hanesyddol o flaen y safle. Fodd bynnag, yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid lleoliad y fynedfa, mae'r adran yn gefnogol i'r cais.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

Cynigiwyd yn y lle cyntaf y byddai'r fynedfa i'r de- ddwyrain o safle'r cais ac y ceid mynediad i'r safle o Lôn Cei Bont. Yn dilyn pryderon a godwyd gan yr adran Amgylchedd Adeiledig fe ddiwygiwyd y cynllun a chynigir bellach y bydd y fynedfa yn rhan ogledd-orllewinol y safle i brifffordd ddiddosbarth. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cynnig

7. Casgliad

Cymerwyd mwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i ystyriaeth ond nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae swyddogion arbenigol yr awdurdod wedi ystyried ac asesu'r amrywiol ffactorau perthnasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun os gosodir amodau. 'Rwy'n argymell cymeradwyo'r cais.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

01) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu bydd raid cael cymeradwyaeth y Cyngor i'r materion isod a gadwyd yn ôl, sef y gosodiad, golwg yr adeilad, a thirlunio'r safle.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddim hwyrach na ph'un bynnag yw'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol sef: - (a) pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) dwy flynedd o pryd y cymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl yn derfynol, neu, os cawsant eu cymeradwyo ar ddyddiadau gwahanol, ddwy flynedd o ddyddiad y mater olaf i'w gymeradwyo.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

04) Rhaid bwrw ymlaen â’r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd a bydd raid iddynt gael eu cymeradwyo dan yr amodau a osodir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 39C592

Rhif y Lluniad / Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o’r Cynllun
A.SITE	12/07/2017	Cynllun Lleoliad
A.0.01 Rev H	20/12/2017	Gosodiad y Safle
	12/07/2017	Datganiad Dylunio a Mynediad

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(05) Ni chaniateir i ddraeniad tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd

(06) Rhaid gosod ac adeiladu’r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (lluniad rhif A.0.01 Rev H) cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a bydd raid ei chadw’n rhydd wedyn rhag rhwystrau parhaol a'i defnyddio'n unig i ddibenion mynediad.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifford sirol a rhaid cwblhau’r system draenio dŵr wyneb a rhaid iddi fod yn weithredol cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a’i gadw wedyn i’r dibenion hynny yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o fewn cwrtil y safle lifo i’r briffordd sirol. Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn nes bod manylion cynllunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr annedd hyd nes y gweithredwyd y cynllun a gymeradwywyd yn llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(10) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun gynnwys:

- **I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr**
- **II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **III. Cadw peiriannau a deunyddiau ar gyfer adeiladu’r datblygiad**
- **IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- **V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.**

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd i sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol o’r gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y ffyrdd.

(11) Rhaid i ffenestri’r annedd yn y talcen a’r llawr cyntaf a ganiateir drwy hyn fod yn rhai o wydr aneglur bob amser ac yn rhai y gellir eu hagor mewn modd i'w gytuno gyda'r

Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i neb symud i fyw i'r annedd. Ni chaniateir gwydro neu ailwydro'r ffenestri ac eithrio gyda gwydr aneglur.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(12) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw ddull y bwriedir ei ddefnyddio i gloddio creigiau ar gyfer y datblygiad fel rhan o'r cais llawn neu'r cais materion a gadwyd yn ôl. Bydd y datganiad dull yn cynnwys;
i) Manylion am y math a'r nifer o beiriannau / offer a ddefnyddir mewn cysylltiad ag unrhyw waith cloddio creigiau.
ii) Camau y bydd raid eu cymryd i liniaru a lleihau effeithiau dirgryniad sŵn a llwch yn ystod y gwaith
iii) Yr oriau gwaith arfaethedig

Rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r datganiad dull a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(13) Dim ond rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn y caniateir gwneud gwaith adeiladu. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau nes bod manylion llawn ffens 1.8 metr o uchel fel yr amlinellir mewn glas rhwng pwyntiau A-B ar y cynllun sydd ynghlwm (lluniad A.0.01 Rev H) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid codi'r ffens cyn i neb symud i fyw i'r annedd a ganiateir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen newid y ffens / gosod ffens newydd am ba reswm bynnag, bydd raid iddi fod o'r un maint, uchder ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau

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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

12.9 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **45C313E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Gareth Morris Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy ar dir yn / Full application for the erection of 6 affordable dwellings on land at

Stad Ty Gwyn, Niwbwrch / Newborough

PWYLLGOR CYNLLUNIO: 07/02/2018

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETH CYNLLUNIO (NJ)

ARGYMHELLIAD:

RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:

Mae'r aelod lleol wedi galw'r cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio am y rheswm a nodir yn adran ymgynghoriad yr adroddiad hwn.

1. Y SAFLE A'R BWRIAD

Mae safle'r cais yn cynnwys estyniad i'r gogledd-ddwyrain o ddatblygiad preswyl o 3 annedd lled-ar-wahân a adeiladwyd yn gymharol ddiweddar. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhannu'r fynedfa bresennol i gerbydau o'r A4080 trwy'r datblygiad preswyl sy'n bodoli. Mae'r fynedfa gerbydau hon a'r palmant eisoes wedi cael eu hadeiladu hyd at lefel yr haen waelod, mae'r gwaith haearn (lefel y draeniau) wedi codi uwchben yr haen waelod hon, ac mae angen rhoi'r haen wyneb i lawr a gosod goleuadau stryd er mwyn cwblhau'r lôn hon.

I'r gogledd-orllewin o safle'r cais mae ardal maes parcio sy'n ffurfio rhan o Stad Pen Rhos. Mae gweddill ffiniau safle'r cais wedi'u hamgylchynu gan dir amaethyddol. Mae gwrychoedd traddodiadol a choed bychain ar hyd y ffiniau hyn.

Mae ffensys yn amgylchynu safle'r cais ac mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn – mae un o'r tai wedi'u hadeiladu hyd at lefel y llawr daear.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu ymestyn y fynedfa gerbydau a'r palmant presennol trwy safle'r cais a hefyd darparu ardal droi a mannau parcio ceir ar hyd ffin ogledd-orllewinol y safle. Ar ran dwyreiniol safle'r cais byddai teras o 6 annedd deulawr, dwy ystafell wely yn cael ei adeiladu. Byddai'r drychiadau blaen yn wynebu'r fynedfa gerbydau arfaethedig i'r gogledd-orllewin, gyda'r drychiadau cefn a'r gerddi (gan gynnwys siediau) ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n terfynu ar y tir amaethyddol.

Ar y tu allan byddai'r anheddau arfaethedig yn cael eu gorffen gyda chyfuniad o rendr gwyn a llwydfelyn a bordiau UPVC math 'shiplap'. Byddai to o lechi mwynol naturiol ar yr anheddau.

Bydd y system ddraenio dŵr budr yn cael ei chysylltu i'r garthffos gyhoeddus a byddai dŵr wyneb o'r anheddau yn cael ei arllwys i mewn i ffosydd cerrig.

2. MATER(ION) ALLWEDDOL

- Cydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a mwynderau
- Cyfreithlondeb y datblygiad sydd wedi'i gyflawni
- Diogelwch a chyfleustra y trefniadau mynediad i ddefnyddwyr presennol ac arfaethedig

3. PRIF BOLISÏAU

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017)

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dyluniad a Thirweddu
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Rheoli Dŵr
AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Bwysigrwydd Lleol neu Ranbarthol
TAI 5: Tai Marchnad Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016 "PCC"

NCT 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Canllaw Cynllunio Atodol CCA Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA ar Ddylunio"

4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD

Cyngor Cymuned – Ni dderbyniwyd sylwadau

Y Cynghorydd Peter Rogers – Rwyf nawr wedi ymweld â'r safle ac ni fu unrhyw gynnydd gyda'r ffordd neu'r goleuadau, tan y bydd y gwaith hwn a gytunwyd wedi'i wneud, ni allaf gefnogi rhagor o ddatblygiadau ac mae'r cais yn cael ei alw i'r pwyllgor cynllunio am y rhesymau hyn.

Priffyrdd – Nid oes manylion technegol llawn, yn enwedig mewn perthynas â draenio dŵr wyneb o'r ffordd, wedi eu cynnwys gyda'r cais hwn ac nid oes modd gwneud argymhelliad ar y cam hwn am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae hwn yn gais i ddarparu trefniant gwahanol i'r safle ar Gam 2 y datblygiad. Mae'r trefniant presennol yng Ngham 2 yn destun Cytundeb Cyfreithiol presennol o dan Adran 38 Deddf Priffyrdd 1980 ac yn destun amryw o Weithredoedd Hawddfraint gyda thrydydd partïon. Nid ymgynghorwyd â ni'n ffurfiol ynglŷn â newid y Cytundebau hyn.

2. Ni ddarparwyd unrhyw gyfrifiadau draenio neu brofion mandylledd. Felly nid yw'n bosib i ni wneud sylwadau ar addasrwydd y trefniant draenio arfaethedig.

3. Mae'n annhebygol y bydd y trefniant draenio arfaethedig a welir ar y cynllun a gyflwynwyd yn dderbyniol i'r awdurdod priffyrdd, yn arbennig y bwriad i leoli ffos gerrig o dan y lôn gerbydau sydd i'w mabwysiadu.

4. Mae angen mwy o fanylion ynglŷn â neilltuo mannau parcio i bob eiddo. Mae'n ymddangos bod ffin y cais yn effeithio ar fannau parcio presennol sydd wedi eu neilltuo i gam 1.

Ymhellach i hyn, mae'r Adain Briffyrdd yn egluro nad ydynt yn ystyried bod y ffaith nad yw'r ffordd sy'n gwasanaethu rhan gyntaf y datblygiad wedi'i chwblhau yn rheswm i beidio ystyried y cais sy'n destun yr adroddiad hwn. Mae'r adain Briffyrdd yn egluro eu bod mewn trafodaethau gyda'r datblygwyr ac wedi cytuno y bydd y gwaith sydd angen ei wneud yn cael ei amserlennu yn gynnar y flwyddyn hon o dan gytundeb adran 38, ac mae'r cytundeb hwn wedi'i gwblhau o dan y ddeddf priffyrdd.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid gwneud unrhyw waith i glirio llystyfiant tu allan i'r tymor a dylid defnyddio rhywogaethau brodorol addas yn y cynllun plannu er mwyn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru 2016.

Yr Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd) – Mae angen mwy o fanylion mewn perthynas â chadw llystyfiant presennol a phlannu rhai newydd mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

Draenio – Gofynnir am fanylion dylunio ac adeiladu pellach yng nghyswllt y system dŵr wyneb i gefnogi'r cais. Ymhellach i hyn gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar ddraenio dŵr wyneb o'r briffordd a gymeradwywyd o dan y cytundeb adran 38, fel y disgrifir uchod yn sylwadau'r adain briffyrdd.

Tai – Wedi darparu manylion am yr angen am dai fforddiadwy yn Niwbwrch ac wedi cadarnhau fel sail bod angen i 30% o'r unedau at ddibenion tai fforddiadwy. Mae'r Gwasanaethau Tai yn gwbl gefnogol i'r cais cynllunio ac mae'r datblygiad wedi'i gynllunio o fewn ein rhaglen o gynllun datblygu ar gyfer y flwyddyn ariannol.

Addysg – Dim effaith ar sefydliadau addysg uwch neu is felly ni cheisir cyfraniadau addysgol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GAPS" – nid ymddengys bod goblygiadau archeolegol o bwys yn yr achos hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Dim sylwadau.

Dŵr Cymru – Bydd dŵr budr yn cael ei waredu trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a'r dŵr wyneb yn cael ei arllwys i ffosydd cerrig. Mae Dŵr Cymru yn ystyried bod y trefniadau draenio hyn yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae'n rhaid gosod amod sy'n mynnu na chaiff dŵr wyneb ei waredu i'r garthffos gyhoeddus. Mae nodiadau cyngor mewn perthynas â chaniatadau ar wahân wedi'u rhestru hefyd.

Cafodd y cais ei hysbysebu trwy osod rhybudd ger y safle a chyhoeddi'r rhybudd. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Ionawr, 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

45C313 Cais amlinellol i godi 10 o anheddau. Caniatawyd gydag amodau 10.12.2003.

45C313A/DA Cynlluniau manwl ar gyfer adeiladu un pâr o dai lled-ar-wahân ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol a'r fynedfa bresennol i gerddwyr ar blotiau 3 a 4. Caniatawyd gydag amodau 09.03.2005.

45C313B/DA Cais manwl i godi 10 o anheddau lled-ar-wahân. Caniatawyd gydag amodau 21.03.2007.

45C313C Cais llawn i adeiladu un pâr o anheddau lled-ar-wahân. Caniatawyd gydag amodau 25.09.2008.

45C313D Cais i amrywio amod (01) (cyfyngiad amser) ar ganiatâd cynllunio 45C313C ar blotiau 11 a 12, er mwyn ymestyn y cyfyngiad amser ar gyfer dechrau gwaith. Caniatawyd gydag amodau 24.07.2013.

6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

Hanes Cynllunio Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar gyfer hyd at 10 o unedau wedi'i sefydlu ar safle'r cais yn sgil y gwahanol ganiatadau cynllunio sydd wedi'u rhestru yn yr adran hanes cynllunio uchod. Mae tri phâr o anheddau lled-ar-wahân wedi cael eu datblygu gyda phobl yn byw ynddynt, o dan y caniatadau cynllunio blaenorol hyn (sef 45C313 a chais materion a gadwyd yn ôl 45C313B/DA), ac mae pâr arall wedi eu hadeiladu'n rhannol.

Roedd amod (12) ar ganiatâd cynllunio 45C313 yn dweud bod rhaid i ffordd y stad gael ei hwynebu'n derfynol a bod rhaid cael goleuadau arni cyn i'r annedd olaf yn y datblygiad gael ei meddiannu neu o fewn dwy flynedd o gychwyn y datblygiad. Mae'r datblygiad yn torri'r amod cynllunio hwn gan nad yw'r gwaith hwn wedi digwydd o fewn dwy flynedd o gychwyn y datblygiad, a chaiff y mater ei ystyried ymhellach yng nghorff yr adroddiad isod. Er gwaethaf y tor-amod hwn, o asesu'r hanes cynllunio ystyrir bod caniatâd cynllunio 45C313 wedi'i weithredu'n gyfreithlon ac felly bod yna sefyllfa "wrth gefn" lle mae 4 uned yn dal yn bodoli ar safle'r cais.

Yn ychwanegol at y rhain mae cais cynllunio 45C313D am bâr o unedau lled-ar-wahân dal yn bodoli, gan ei fod o fewn y cyfnod 5 mlynedd pan ellir ei weithredu. Fel cyfanswm felly mae caniatâd cynllunio wedi'i roi i 12 o unedau ar safle'r cais, lle mae 6 eisoes wedi cael eu hadeiladu

gyda phobl yn byw ynddynt fel rhan o gam cyntaf y datblygiad, ac mae gan 6 uned dal ganiatâd cynllunio presennol.

Egwyddor y Datblygiad Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch fel y diffinnir o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd, ac mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol.

Tai Fforddiadwy ac Addysg Ar ôl mabwysiadu'r CDLl ar y Cyd mae gofyniad i ddarparu 30% o dai fforddiadwy am 2 uned neu fwy yn Niwbwrch lle mae tystiolaeth o angen am dai, fel y dystiolaeth y tynnir sylw ati yn y sylwadau gan Adran Dai y Cyngor. Yn yr achos hwn fodd bynnag, fel y gwelir yn yr adran hanes cynllunio, ymddengys bod caniatâd cynllunio'n bodoli ar y cais am 6 uned, heb unrhyw ofynion i ddarparu tai fforddiadwy. Ar y sail hon nid yw'n rhesymol i fynnu bod tai fforddiadwy'n cael eu darparu trwy gytundeb cyfreithiol. Er gwaethaf hyn mae Adran Dai y Cyngor yn cefnogi'r cynnig oherwydd deallir bod y datblygiad yn cael ei wneud ar gyfer 100% o dai fforddiadwy.

Er nad oes unrhyw ofyniad am gyfraniad addysgol, byddai'r ffaith fod sefyllfa wrth gefn yn bodoli yn golygu, yn yr un modd ag a ddisgrifir uchod, na ellid gofyn am unrhyw gyfraniad fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r aelod lleol wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio gan nad oes unrhyw gynnydd wedi'i wneud gyda'r ffordd neu osod goleuadau arni, a hyd nes bod y gwaith y cytunwyd i'w wneud wedi'i orffen, ni all gefnogi unrhyw ddatblygiad pellach. Fel yr eglurir yn yr hanes cynllunio yn yr adroddiad hwn, mae amod cynllunio (12) o ganiatâd cynllunio 45C313 wedi cael ei dorri, gan fod yr amod yn gofyn bod ffordd y stad yn cael ei hwynebu'n derfynol a'i goleuo o fewn dwy flynedd o gychwyn y datblygiad. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymchwilio i'r tor-amod hwn ond ni ystyriwyd y byddai'n fuddiol rhoi camau gorfodaeth ar waith gan fod Cytundeb Adran 38 mewn lle, dyddiedig 24 Mehefin 2009 rhwng "Birchmere Homes Ltd" a'r Cyngor, sy'n ymwneud ag adeiladu a mabwysiadu'r cyfan o'r ffordd stad arfaethedig. Mae'r tor-amod felly'n destun rheolaeth ddeddfwriaethol ar wahân o dan y Ddeddf Priffyrdd, ac yn unol â sylwadau'r Swyddog Priffyrdd mae cytundeb mewn lle i sicrhau bod y gwaith angenrheidiol yn digwydd yn fuan yn y flwyddyn hon. Yn ogystal, nid yw'r ffaith fod y gwaith hwn heb ei wneud yn rheswm i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn.

Deallir y bu oedi gyda mabwysiadu'r ffordd ar y rhan o'r datblygiad sy'n bodoli oherwydd bod hynny'n dibynnu ar i holl isadeiledd draenio dŵr wyneb a'r ffordd wedi'i gwblhau ar gyfer yr anheddau sy'n bodoli yn ogystal ac ail ran y datblygiad sydd nawr yn destun y cynnig diwygiedig yn yr adroddiad hwn. Deallir, ers 2014, fod y datblygwyr wedi methu â chwblhau'r 6 phlot sy'n weddill ac mae hynny o ganlyniad wedi golygu nad ydynt wedi gallu cwblhau'r gwaith isadeiledd sy'n weddill er mwyn gallu mabwysiadu'r ffordd. Dylai'r cais diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn ac sy'n ffurfio rhan o raglen darparu tai fforddiadwy yr Adran Dai sicrhau bod ail gam y datblygiad yn cael ei adeiladu mor fuan â phosib a bod y materion hyn yn cael eu datrys.

Fodd bynnag, mae yna dal broblemau sy'n parhau i fod angen sylw mewn perthynas â'r trefniadau draenio dŵr wyneb a pharcio a fwriedir mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, fel y manylir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad gan yr adain briffyrdd a'r adain ddraenio. Er y rhagwelir y gellir datrys y materion hyn, bydd gofyn cael cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ategol. Mae'r argymhelliad isod yn adlewyrchu hyn ac mae'n gofyn bod y swyddogion yn cael pwerau dirprwyedig i roi caniatâd cynllunio unwaith mae'r materion hyn wedi'u datrys yn foddhaol.

Materion Eraill O ran ecoleg mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon cyhyd â bod y gwelliannau bioamrywiaeth a ddisgrifir yn cael eu gwireddu trwy gyfrwng amod tirweddu, yn debyg i'r un a argymhellwyd gan Adain Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd) y Cyngor, a fydd hefyd yn sicrhau bod y coed presennol ar ffin safle'r cais yn cael eu diogelu.

Er bod dyluniad yr anheddau arfaethedig yn wahanol o ran eu gosodiad i'r math o ddatblygiad lled-ar-wahân a gymeradwywyd yn flaenorol, ystyrir ei fod dal yn cyd-fynd â'r datblygiad a adeiladwyd yn ddiweddar ar ran gyntaf y datblygiad. Mae'r deunyddiau allanol a gynigir yn gyfoes ond hefyd yn ymgorffori to llechi traddodiadol. Ystyrir bod y cynnig yn cynnal safon uchel o ddyluniad ac yn rhoi

sylw i'w gyd-destun, fel sy'n ofynnol mewn polisïau cynllunio. Ystyrir hefyd fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio sy'n ymwneud ag agosrwydd ac edrych drosodd.

7. CASGLIAD

Mae egwyddor y datblygiad arfaethedig wedi ei sefydlu eisoes ac mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer 6 annedd. Mae safle'r cais o fewn ffin setliad y CDLlC ac mae egwyddor y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol. Mae polisïau CDLlC yn nodi bod angen i 30% o'r datblygiad fod yn fforddiadwy ond yn yr achos hwn (er ei bod yn debygol y bydd y cynllun yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ar y cyd â'r Gwasanaethau Tai) nid oes unrhyw ofyniad rheoleiddiol i ddarpariaethau gael eu gwneud drwy gytundeb cyfreithiol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf LlCD). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf LlCD ac ystyrir bod y penderfyniad yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf LlCD.

8. ARGYMHELLIAD

Dirprwyo pwerau i Swyddogion allu cymeradwyo'r caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau canlynol ac unrhyw ddatrysiadau eraill sy'n cael eu hargymell yn dilyn datrys y materion dŵr wyneb a pharcio a ddisgrifir yn yr adroddiad:

Rhaid i'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef gychwyn dim hwyrach na phum mlynedd sy'n cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni nodir fel arall mewn unrhyw amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:

Dyluniad	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Safle OS	A-01-01	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	A-01-02	
Drychiadau Teras	A-02-02	
Cynlluniau Teras	A-02-01	

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r manylion ac a gymeradwywyd.

Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd oni fydd cynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau (a fydd yn cynnwys rhywogaethau brodorol megis bedwen arian, cerddinen a choeden gyll), maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl cychwyn defnyddio'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei

heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardal leol

Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y cynllun yn nodi sut y bydd y safle yn cael ei amgáu a sut y bydd mannau mewnol yn cael eu hamgáu un ai gyda waliau, ffensys neu wrychoedd. Bydd y dull cydnabyddedig o amgáu yn cael ei godi ei ddarparu neu ei blannu cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod manylion a gwedd y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn osgoi gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn am lefelau slabiau arfaethedig y safle a'r tir o'i gwmpas. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu â'r lefelau slabiau a gymeradwyir.

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

9. POLISÏAU PERTHNASOL ERAILL

Dim

10. YMATEBION ERAILL I YMGYNGHORI A CHYHOEDDUSRWYDD

Dim