Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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, 2 MAI 2018 am 1.00 o'r gloch yp		WEDNESDAY, 2 MAY, 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 Y CYFARFOD BLAENOROL - 4 EBRILL, 2018_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Ebrill, 2018.

4 YMWELIADAU SAFLE -18 EBRILL, 2018_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Ebrill, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 16)

6.1 39C285D – Lôn y Gamfa, Porthaethwy
6.2 41LPA1041/FR/TR/CC – Star Crossroads, Star

7 CESIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 30)

7.1 14C47R/ENF – 19 Cae Bach Aur, Bodffordd
7.2 46C88K/AD – Canolfan Ymwelwyr RSPB, Lôn Ynys Lawd, Caergybi
7.3 46C612A/AD – Elin's Tower, Ynys Lawd

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 31 - 52)

10.1 30C755B/DEL – Min y Ffrwd, Brynteg
10.2 30C756B/DEL – Min y Ffrwd, Brynteg
10.3 35C280F/VAR – Pen y Waen, Llangoed
10.4 43C54G/VAR – Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 53 - 56)

11.1 21C76H/VAR – 4 Maes y Coed, Llanddaniel

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 57 - 84)

12.1 19C1217 – 18 Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi
12.2 19LPA1043/CC – Stryd Vulcan, Caergybi
12.3 20LPA1044/CC – Teilia, Cemaes
12.4 25C228A – 41 Stryd Fawr, Llannerchymedd
12.5 46C615/AD – Canolfan Ymwelwyr, Lôn Ynys Lawd, Caergybi
12.6 49C333A/FR – Capel Hermon, Stryd y Cae, Y Fali

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 4 Ebrill 2018

YN BRESENNOL: Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)

Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams.

Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Swyddog Cynllunio (GJ),
Cynorthwyydd Cynllunio,
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).

YMDDIHEURIADAU: Dim

HEFYD YN BRESENNOL: Aelodau Lleol: Cynghorydd Dylan Rees (cais 12.1)

Cynghorwyr Bob Parry OBE FRAgS, J Arwel Roberts, Dafydd R Thomas

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Dim.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mawrth, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 21 Mawrth 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd 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 yr argymhellir y dylid gohirio ystyried y cais tan y ceir yr adroddiad disgwyliedig yn dilyn achos o lifogydd yn ddiweddar.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 19C452F – Cais llawn ar gyfer codi 15 o anheddau 2 llofft ac 10 o fflatiau 1 llofft ar dir yn Canada Gardens, Caergybi.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 7 Mawrth, 2018 penderfynwyd cynnal ymweliad safle. O ganlyniad, ymwelwyd â'r safle ar 20 Mawrth 2018.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais gwreiddiol ar y safle yn un ar gyfer 28 o unedau preswyl a oedd yn cynnwys 16 o dai dwy ystafell wely a 12 o fflatiau 1 ystafell wely. Yn dilyn trafodaeth â'r Swyddogion fe leihawyd nifer yr unedau i 25 gyda mynedfa newydd i'r datblygiad oddi ar Morrison Crescent. Nododd fod y cais wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon y trigolion lleol am faterion rheoli traffig a gor-ddatblygiad yn yr ardal.

Cyfeiriodd y Swyddog at hanes cynllunio'r safle a dywedodd y gwrthodwyd cais am ddatblygiad preswyl ar y safle ar ddiwedd 2008 ond y cafodd ei ganiatáu yn dilyn apêl ym mis Tachwedd 2009 gan nad oedd yr Arolygydd Cynllunio ar y pryd yn ystyried materion priffyrdd fel ffactor ar gyfer gwrthod y cais. Mae'r cais presennol gerbron y Pwyllgor hwn yn cydymffurfio â chanllawiau cynllunio ac ystyrir bod dwyster y datblygiad ar y safle yn addas o fewn yr ardal. Nododd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer 18 eiddo ond fod y cais hwn ar gyfer 7 annedd ychwanegol ar y safle.

Mae gwaith ymgynghori yn digwydd ar hyn o bryd o ran y cyfraniad ariannol tuag at adnoddau addysgol ar gyfer Ysgol Gynradd Kingsland ac Ysgol Uwchradd Caergybi. Mae'r datblygwr wedi nodi ei fod yn derbyn yr egwyddor y disgwylir cyfraniad tuag at gyfleusterau addysgol yn yr ardal ond nid oes swm penodol wedi'i gytuno arno hyd yma.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol fel bod 10% o safle’r datblygiad yn dai fforddiadwy a bod manylion y cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol yn cael ei gytuno arno cyn cadarnhau’n derfynol unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond fod gwir angen am dai yn yr ardal hon ond bod trigolion lleol yn bryderus mai nifer cyfyngedig o fannau croesi sydd yn ardal Ffordd Llundain. Budd angen i drigolion y datblygiad hwn ac eiddo eraill sydd eisoes yn bodoli groesi i ardal Morawelon er mwyn mynd â’u plant i’r ysgol gynradd leol ac i ardal Kingsland. Holodd y Cynghorydd Redmond a fyddai modd i’r Awdurdod Priffyrdd ofyn am fan croesi arall gan y datblygwr gan mai ychydig iawn ohonynt sydd yn ardal Morawelon. Ymatebodd y Swyddog Priffyrdd nad oes trafodaeth wedi’i chynnal â’r datblygwr mewn perthynas â mannau croesi ychwanegol fel rhan o’r cais gan na ystyriwyd y bydd y datblygiad hwn o 25 uned yn creu nifer sylweddol uwch o gerddwyr yn yr ardal er mwyn gallu cyfiawnhau angen i wella’r briffordd yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn ystyried y dylid gohirio penderfyniad ar y cais gan nad oedd manylion draenio dŵr wyneb wedi derbyn sylw. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod amod ynghlwm ag unrhyw gymeradwyaeth o’r cais o ran derbyn cynllun draenio dŵr wyneb sy’n cynnwys draenio priffyrdd a draenio tir y datblygiad. Ni chafwyd eilydd i’r cynnig i ohirio ystyried y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a oedd wedi’u cynnwys yn yr adroddiad ynghyd â chwblhau cytundeb cyfreithiol y byddai 10% o’r datblygiad yn fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol (swm i’w gytuno arno).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY’N TYNNU’N GROES I BOLISI

10.1 36C344B/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C344A/DA(Cais am faterion

a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd) er mwyn ymestyn yr ystafell haul a chodi garej ar wahân ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cymeradwywyd y cais yn wreiddiol yn 2016 o dan bolisi 50 o'r Cynllun Datblygu lleol ond ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fod y datblygiad bellach y tu allan i ffin pentref Llangristiolus. Dywedodd ei bod yn ystyried na fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar amwynderau'r eiddo cyfagos. Dywedodd y Swyddog hefyd bod yr Awdurdod Priffyrdd bellach wedi ymateb gan ddweud nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais ond y bydd angen gosod amodau ychwanegol er mwyn adlewyrchu'r caniatâd blaenorol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori statudol mewn perthynas â'r cais yn dod i ben tan 6 Ebrill 2018.

Cynigiodd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD: -

- **Cymeradwyo'r cais a rhoi'r hawl i weithredu i Swyddogion yn dilyn diwedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus;**
- **Bod amodau ychwanegol yn cael eu hatodi i ganiatâd y cais er mwyn adlewyrchu'r caniatâd blaenorol.**

10.2 46C402F/VAR – Cais o dan Adran 73 A i ddiwygio amodau (05) (mynediad i'r safle presennol), (06) (ffordd y stad a llwybrau troed), (09) (system ddraenio) a (10) (cadw man glaswelltog) o ganiatâd cynllunio rhif 46C402D (cais llawn i godi 13 o dai, cau'r fynedfa bresennol i Pendorlan a gwella fynedfa i Fflatiau'r Cliff) er mwyn caniatáu mynediad i gerddwyr/beicwyr oddi ar Lôn Isallt, creu mynediad i erddi cefn tai A1 i A4, cwblhau ffordd y stad a'r llwybrau fesul dipyn a chwblhau'r system ddraenio fesul dipyn wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle yn Pendorlan, Lôn Isallt, Trearddur.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn tynnu'n groes i Bolisi TAI 5 (Tai Marchnad Lleol) o'r Cynllun Datblygu Lleol a'i fod yn gyfystyr â chais sy'n groes i bolisi y mae'r Awdurdod Cynllunio lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hanes cynllunio'r cais a dywedodd, fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol, bod y fynedfa gerbydau i'r safle ym Mhendorlan wedi'i chau gan fod ei lleoliad ar dro cul ar ffordd yr arfordir ym Mae Trearddur. Sicrhawyd caniatâd cynllunio gyda mynedfa newydd i'w ffurfio drwy'r ffordd fynediad i Westy'r Cliff er mwyn gwella gwelededd o'r safle. Gosodwyd amod cynllunio ar y pryd y dylai'r fynedfa newydd gael ei chwblhau cyn i'r datblygiad ddechrau ond yr amrywiad i'r amod hwnnw sydd gerbron y

Pwyllgor hwn yw y gellir cwblhau'r fynedfa newydd ar ôl cwblhau'r datblygiad. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes gwrthwynebiad i'r amod hwn ond na ddylai'r fynedfa gael ei defnyddio gan draffig adeiladu. Dywedodd hefyd bod cynnig i newid amod (6) a (9) y cais a gymeradwywyd yn flaenorol o ran y gwaith cyfnodol ar ffordd yr ystâd, y briffordd a'r droedffordd gyda cham 2 yn cael ei gwblhau erbyn Mawrth 2021. Dywedodd y Swyddog ei bod yn ystyried y dylid diwygio geiriad yr amod yn unol â'r hyn a nodir yn yr adroddiad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, tra bo'r cais yn groes i bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd gyda Bae Trearddur wedi'i ddynodi ar gyfer tai marchnad leol, mae'r cais hwn yn un 4 uned fforddiadwy ac fe'i ystyrir yn dderbyniol oherwydd fod y gwelliannau arfaethedig i eiriad yr amodau ac nid y cynllun ei hun ar safle sy'n elwa o ganiatâd cynllunio. Yr argymhelliad yw un o ganiatáu.

Cynigiwyd y dylid cymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd John Griffith ac eiliwyd y cais gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

10.3 47C149B/VAR – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) (defnydd allanol), (04) (cynllun draenio), (05) (cynnal a chadw ffordd y stad a'r system draenio), (07) (manylion mynedfa), (09) (llygredd), (10) (gwaith coed a gwrychoedd) a (11) (rhaglen o waith archeolegol) o caniatâd Cynllunio rhif 47C149 (ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa, codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn cyflwyno'r manylion ar ôl i waith ddechrau ar y safle yn Hen Ysgol Gynradd Llanddeusant,

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i'r cynllun datblygu ac yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cam 1 o'r cais wedi'i gwblhau a bod rhywun wedi symud i mewn iddo a bod rhan 2 y datblygiad wrthi'n cael ei adeiladu. Mae nifer o amodau cynllunio sydd angen eu cymeradwyo cyn i'r datblygiad ddechrau na chafodd eu rhyddhau. Mae'r datblygiad arfaethedig ar hyn o bryd yn torri'r amodau cynllunio fel y nodwyd yn yr adroddiad ac a fydd angen caniatâd ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y datblygiad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion am ddeunyddiau, llygredd, a thirlunio'r safle ynghyd â manylion yr holl ffensys a waliau a chynllun archeolegol sydd yn cael eu hystyried yn dderbyniol gan yr holl ymgynghorai perthnasol. Nododd y Swyddog hefyd fod trafodaethau yn dal i barhau o ran y cynllun draenio dŵr wyneb a phriffyrdd o dan Adran 38 Deddf Priffyrdd. Mae cynllun diwygiedig wedi'i gyflwyno mewn perthynas â mynediad i'r safle ac fe'i ystyrir yn dderbyniol mewn egwyddor gan yr Awdurdod Priffyrdd ond mae angen cynnal ymgynghori statudol cyhoeddus. Nododd hefyd fod y

Cyngor Cymuned lleol wedi ymateb ac nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu ond bod angen cwblhau cytundeb Adran 106 mewn perthynas â'r ddarpariaeth tai fforddiadwy a rhoi awdurdod i'r Swyddogion Priffyrdd o ran mynediad i'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad a chwblhau cytundeb cyfreithiol ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy wedi i'r cyfnod ymgynghori mewn perthynas â chynllun diwygiedig ddod i ben.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 13C183E/ENF – Cais llawn i gadw carafán sefydlog ar gyfer defnydd preswyl gan weithiwr menter wledig am gyfnod dros dro o 3 blynedd ar dir yn Bodlas, Bodedern.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn ôl yr angen ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais cynllunio yn un ar gyfer cadw defnydd carafán sefydlog at ddibenion preswyl gan weithiwr menter wledig am gyfnod dros dro o 3 blynedd. Nododd mai nod tymor hir yr ymgeisydd yw sicrhau caniatâd cynllunio am annedd barhaol ar y safle ar gyfer gweithiwr menter wledig ar sail llawn amser. Mae Ymgynghorwyr Amaethyddol yr Awdurdod wedi trafod y cais ond hyd yma nid ydynt yn gallu bodloni eu hunain y byddai'r cais yn cynnal gweithiwr menter wledig amser llawn. Fodd bynnag, os yw'r busnes yn datblygu yn unol â'r Cynllun Busnes a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd, byddai'n cynnal gweithiwr menter wledig ar sail llawn amser. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod wedi'i gadarnhau yn y cais bod rhywun yn byw yn y garafán ar y safle ers Rhagfyr 2016 ac y bydd angen cymryd y cyfnod hwn i ystyriaeth wrth benderfynu ar hyd y caniatâd dros dro a roddir. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu ar gyfer cyfnod dros dro o 2 flynedd a fydd yn caniatáu digon o amser i'r ymgeisydd ddangos angen am annedd barhaol ar y safle yn unol ag anghenion TAN 6 fel y nodwyd yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn cefnogi'r cais ond bod unrhyw fenter amaethyddol angen amser priodol er mwyn i fenter o'r fath sefydlu ei hun. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid cymeradwyo'r cais am gyfnod o 3 blynedd o ddyddiad y cyfarfod hwn. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric

W Jones. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r argymhelliad yw i gymeradwyo'r cais am 2 flynedd yn seiliedig ar y ffaith bod y fenter amaethyddol wrthi cael ei sefydlu ar hyn o bryd a bod y garafán sefydlog wedi bod ar y safle ers dros 12 mis. Mae TAN 6 yn glir mai cyfnod o 3 blynedd y dylid ei ganiatáu mewn cais o'r fath.

Holodd y Cynghorydd Shaun Redmond a oedd y Cynllun Busnes a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn rhoi hyder y bydd y busnes yn gallu ymestyn i fynd i'r afael â'r gofynion am annedd barhaol am safle ar gyfer gweithiwr menter wledig gan fod yr ymgeisydd yn cael ei gyflogi'n llawn amser yn rhywle arall. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, petai'r busnes yn datblygu yn unol â'r Cynllun Busnes yna fe ddylai'r fenter wledig allu cynnal gweithiwr amser llawn a fyddai'n cydymffurfio â chanllawiau cynllunio yn TAN 6.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y dylid cymeradwyo'r cais fel y nodwyd yn yr adroddiad. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 14C47R/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi porth car yn 19 Cae Bach Aur, Bodffordd.

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafwyd cais ôl-weithredol gan yr ymgeisydd yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth. Mae dau lythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn sy'n awgrymu nad yw'r strwythur yn cyd-fynd â'r eiddo cyfagos o ran ei uchder a'i ymddangosiad.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, bod yr eiddo cyfagos yn ystyried bod dyluniad a maint y porth car allan o gymeriad gyda gweddill y stad a gofynnodd i'r Pwyllgor ymweld â'r Safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid ymweld â'r Safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.2 19LPA1023B/CC – Cais llawn ar gyfer codi 10 uned busnes (Dosbarth B1, B2 a B8) ar dir ar hen Safle'r Heliport, Stad Diwydiannol Penrhos, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod eiddo adwerthu yn ffinio'r safle ar hyn o bryd. Mae caniatâd eisoes wedi'i gymeradwyo yn 2015 ac mae'r safle bellach wedi'i adnabod o fewn ffin setliad Caergybi o dan ddarpariaethau polisïau cynllunio'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais hefyd wedi'i ddynodi fel cynnig C10 o dan ddarpariaethau CYF 1 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n diogelu tir at ddibenion cyflogaeth diwydiannol; bydd y datblygiad yn creu hyd at 44 o gyfleoedd cyflogaeth

Nododd hefyd fod y safle ger ffin yr AHNE a bod amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd o'r cais er mwyn lliniaru unrhyw effaith ar yr AHNE. Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe'i ystyrir yn dderbyniol gan Swyddog iaith Gymraeg yr Awdurdod. Rydym yn disgwyl datganiad Rheoli Carbon a Gwarchod Ynni yn ogystal ag Adroddiad Gwarchodaeth Dŵr.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad. Yn amodol ar dderbyn datganiadau fel a nodwyd.

12.3 46C88K/AD – Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ynghyd â gosod dau fesurydd parcio yng Nghanolfan Ymwelwyr RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

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

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Aelodau Lleol wedi gofyn am gynnal ymweliad â safle'r cais. Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes ei fod yn ystyried y bydd materion priffyrdd yn codi, a fydd yn effeithio ar drigolion lleol, mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd hefyd nad oedd rhannau o'r safle ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr ac felly roedd yn argymell y dylid ymweld â'r safle. Eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.4 46C612A/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio Tŵr Elin, Ynys Lawd, Caergybi.

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

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Aelodau Lleol wedi gofyn am gynnal ymweliad â safle'r cais. Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes ei fod yn ystyried y bydd materion priffyrdd yn codi, a fydd yn effeithio ar drigolion lleol, mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd hefyd nad oedd rhannau o'r safle ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr ac felly roedd yn argymell y dylid ymweld â'r safle. Eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

13.1 12LPA1042D/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ail doi ynghyd â newid ffenestri ac ail rendro yn 1 Green Edge, Biwmares.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer caniatâd am addasiadau gan gynnwys ail-doi, gosod ffenestri newydd a gwneud gwaith ar y simnai wedi ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Cyngor. Mae'r cais wedi'i gyfeirio at Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru i'w benderfynu.

PENDERFYNWYD nodi y bydd y cais yn cael ei anfon ymlaen i Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru i'w benderfynu.

13.2 12LPA1042E/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ail doi ynghyd â newid ffenestri ac ail rendro yn 2 Green Edge, Biwmares.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer caniatâd am addasiadau gan gynnwys ail-doi, gosod ffenestri newydd a gwneud gwaith ar y simnai wedi ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Cyngor. Mae'r cais wedi'i gyfeirio at Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru i'w benderfynu.

PENDERFYNWYD nodi y bydd y cais yn cael ei anfon ymlaen i Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru i'w benderfynu.

13.3 30C246K/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246H (codi tri annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn â Tyn Pwll, Benllech.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 4 Hydref, 2017 lle penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn amodol ar gytundeb Adran 106 i wahardd gweithredu'r caniatâd blaenorol sydd â chyfeirnod 30C246H. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gallu rhoi'r caniatâd hwn yn amodol ar amod yn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol gan osgoi'r angen am gytundeb cyfreithiol Adran 106.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Ebrill 2018

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Nicola Roberts a Robin Williams
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (GJ), Swyddog Priffyrdd (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Glyn Haynes a'r Cynghorydd Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Dylan Rees (safle cais 1); Y Cynghorwyr J Arwel Roberts a Dafydd Rhys Thomas (safleoedd ceisiadau 2 & 3)

---

1 14C47R/ENF – CAIS ÔL-WEITHREDOL AR GYFER CODI PORTH CAR YN 19 CAE BACH AUR, BODFFORDD

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Edrychwyd ar safle'r cais o Lôn y Stad.

2 46C88K/AD – CAIS I OSOD DAU O ARWYDDION HEB EU GOLEUO A DAU BEIRIANT TALU AM BARCIO YNG NGHANOLFAN YMWELWYR YR RSPB, FFORDD YNYS LAWD, CAERGYBI

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Edrychwyd ar safle'r cais o faes parcio Twr Ellin.

3 46C612A/AD – CAIS I OSOD ARWYDD HEB EU OLEUO YNGHYD Â GOSOD PEIRIANT TALU AM BARCIO YM MAES PARCIO TWR ELLIN, YNYS LAWD, CAERGYBI

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Edrychwyd ar safle'r cais o faes parcio'r RSPB.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

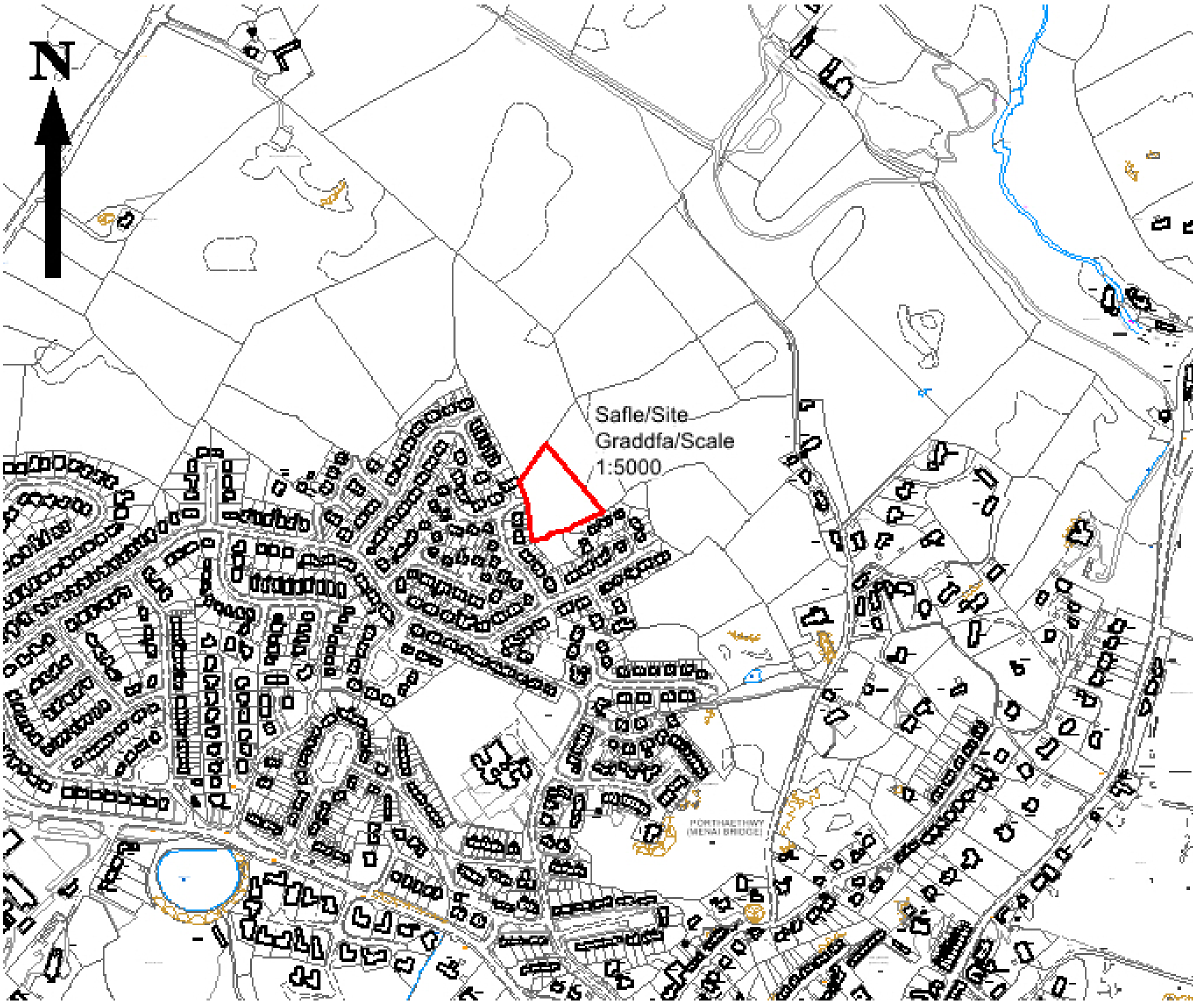
Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

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: 02/05/2018

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.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

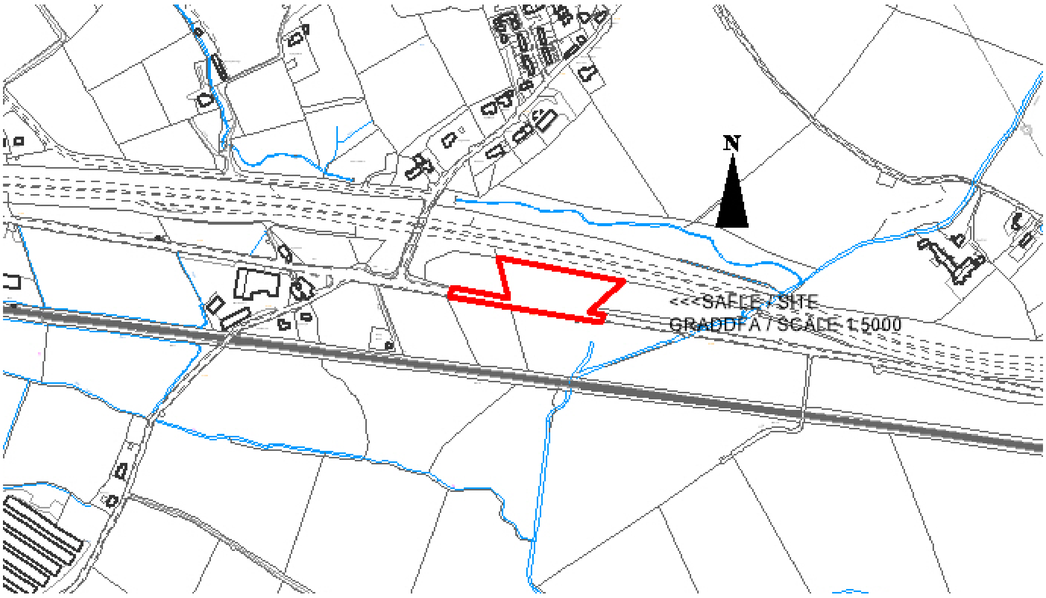
Rhif y Cais: **41LPA1041/FR/TR/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o / Full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Star Crossroad, Star



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Ymweld a'r Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir fod angen i Aelodau weld y cais a'i gyd-destun cyn ystyried y cais cynllunio.

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

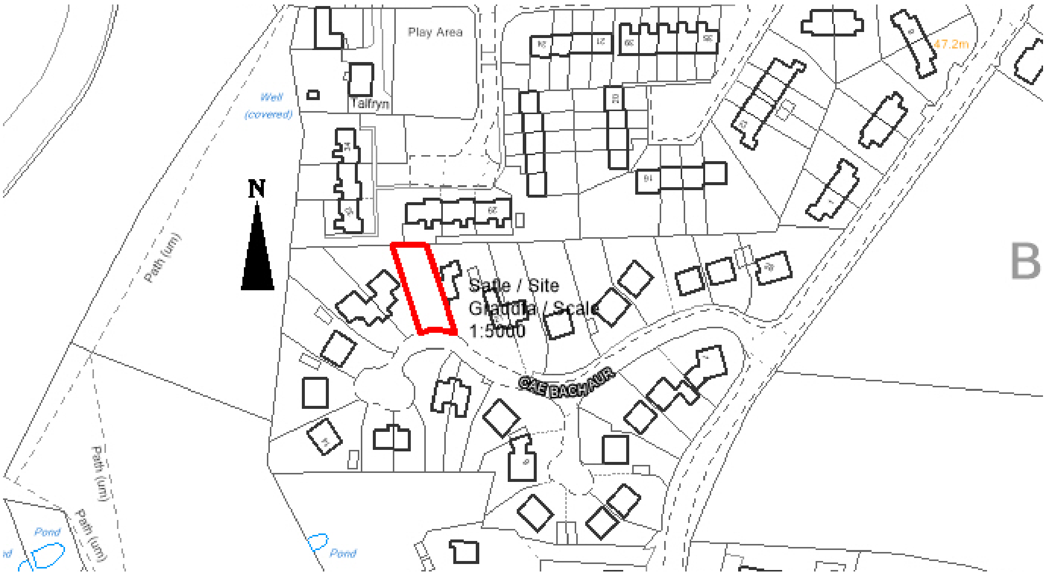
Rhif y Cais: **14C47R/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Burns

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi porth car yn / Retrospective application for the erection of a carport at

19 Cae Bach Aur, Bodffordd



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gyntaf ar y 4ydd Ebrill 2018 ar gais Cynghorydd Dylan Rees.

Yn y cyfarfod penderfynwyd yr Aelodau i ymweld a'r safle.

Ymwelwyd y safle ar y 18ed Ebrill 2018 ac bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r cais am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer porth car a adeiladwyd o flaen y byngalo.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Bodffordd ar stad Cae Bach Aur.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad a'i ddyluniad a'i effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal a mwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Dylan Rees) – wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu oherwydd ei ddyluniad a'r ffaith yr ymddengys nad yw'n cydweddu â gweddill y stad.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad, nid yw'r porth car yn cael unrhyw effaith andwyol ar y briffordd gyhoeddus.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Arddangoswyd hysbysiadau ger y safle ac ysgrifennwyd at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/02/2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd dau lythyr a chrynhoir y prif bwyntiau isod:

- Nid yw'r strwythur yn cydweddu â'r tai cyfagos oherwydd ei uchder a'i edrychiad.

- Mae'r strwythur wedi'i leoli o flaen yr eiddo ac yn agos at ffordd y stad

- Pryder ynghylch effaith y strwythur ar werthoedd eiddo.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C47G – Addasu ac ehangu yn 19 Cae Bach Aur, Bodfforddd – Caniatáu 05/03/1997

14C47N – Codi ystafell haul ynghyd â chadw’r porth car yn 19 Cae Bach Aur, Bodffordd – Caniatáu 29/07/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth ac mae’n gais am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw porth car.

Mae'r ffaith bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol yn amherthnasol wrth benderfynu arno. Nid yw'n weithredol droseddol i wneud gwaith datblygu heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae yna ddarpariaethau o fewn y Ddeddf Gynllunio i ganiatáu ar gyfer gwneud cais am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Mae paragraff 14.2.3 y Llawlyfr Rheoli Datblygu yn nodi, wrth ystyried camau gorfodaeth, mai’r mater a ddylai fod o bwys i'r awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai torri’r rheol gynllunio yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau'r cyhoedd neu'r defnydd cyfredol o dir ac adeiladau sy’n haeddu cael eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodaeth fod yn gymesur â'r tor-rheol; mae'n amhriodol fel arfer i gymryd camau gorfodaeth ffurfiol am dorri rheol gynllunio mewn modd dibwys neu am doriad technegol nad yw wedi achosi unrhyw niwed i fwynderau cyhoeddus. Yr hyn y dylid ei wneud yw cywiro effeithiau'r tor-rheol, yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n gyfrifol. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth ‘chwaith dim ond i reoleiddio datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sy’n dderbyniol fel arall.

Mae Polisi PCYFF1 y CDLl ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu yn cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Ar y sail bod y safle o fewn y ffin ddatblygu, mae'n cydymffurfio ag egwyddor polisi PCYFF1 ar yr amod bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill.

Y polisi mwyaf perthnasol sy'n berthnasol i'r datblygiad dan ystyriaeth yw polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

Yn unol â’r polisi, mae'n rhaid i ddatblygiadau ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun amgylcheddol, hanesyddol ac adeiledig ac sy’n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Mae'n rhaid i ddatblygiadau gydymffurfio â'r meini prawf rhestredig lle bo'n berthnasol, gan gynnwys bod raid i ddatblygiadau ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, edrychiad, maint, uchder, mas a drychiadau.

Lleolir y porth car o flaen y byngalo ac fe’i hadeiladwyd yn bennaf o bren gyda phileri wedi eu gwneud o frics ar un ochr a tho rhychog. Mae wedi ei adeiladu i safon uchel.

Gan fod yr eiddo ar lôn ben-gaead mae effaith y porth car ar gymeriad ac edrychiad yr ardal wedi'i chyfyngu felly i'r cyffiniau agos, a'i fwriad yw darparu man parcio dan do i gerbydau'r deiliad ac nid yw'n effeithio felly ar fwynderau eiddo cyfagos.

Er ei fod yn wir nad yw'r strwythur yn ategu nac yn gwella cymeriad nac edrychiad yr ardal, ar ôl pwyso a mesur, ystyrir nad yw ei effaith mor andwyol y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nid ystyrir bod y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a mwynderau'r ardal na deiliaid eiddo cyfagos.

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 â amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â’r cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 14C47R/ENF a restrir isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad o’r Cynllun
	10/01/2018	Cynllun Lleoliad (1:2500)
	10/01/2018	Cynllun Lleoliad (1:1250)
	10/01/2018	10 x amrwy ffotograffau yn nodi dimensiynau

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.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

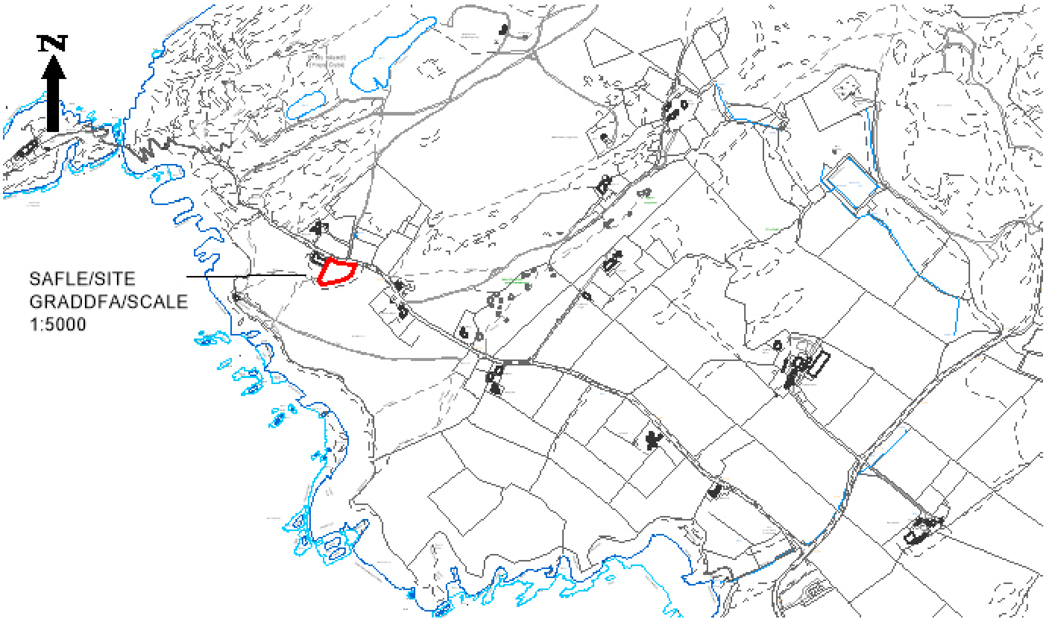
Rhif y Cais: **46C88K/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Tove Hubbard

Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ynghyd a gosod dau fesurydd parcio yn / Application for the siting of two non-illuminated signs together with the installation of two car parking meters at

Canolfan Ymwelwyr RSPB Visitor Centre, Ffordd South Stack Road, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan ddau aelod lleol, y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes a'r Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas oherwydd pryderon y bydd gyrwyr yn parcio ar y ffordd fawr a bod dim troedffordd i gerddwyr ar y ffordd honno.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ebrill 2018, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 18 Ebrill ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i osod 2 arwydd heb eu goleuo a 2 beiriant talu am barcio yng Nghanolfan Ymwelwyr yr RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Sicrhau Cadwraeth a ble mae'n briodol Wella Asedau Treftadaeth
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes) -
Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio, pryderu y bydd gyrwyr yn parcio ar y lôn.

Aelod Lleol (Y Cyng Dafydd Rhys Thomas) - Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio, pryderu y bydd gyrwyr yn parcio ar y lôn. Dim troedffordd i gerddwyr ar y lôn.

Aelod Lleol (Y Cyng John Arwel Roberts) – Dim ymateb

Priffyrdd – Ni does gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond meant wedi dweud y byddant yn edrych i mewn i'r sefyllfa bresennol o ran parcio ar Lôn Ynys Lawd.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Chwefror, 2018 ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Y prif resymau am y gwrthwynebiad yw:-

Bydd y cais arfaethedig yn golygu y bydd pobl yn parcio ar y lôn gul ac yn achosi perygl i gerddwyr a beicwyr. Bydd parcio ar ochr y ffordd yn ei gwneud hi’n anodd i fynd i mewn ac allan o eiddo preswyl.

Mewn ymateb i’r gwrthwynebiad a godwyd:

Nid yw’r penderfyniad ynghylch a ddylid codi ai peidio ar gwsmeriaid am barcio yn y maes parcio presennol yn fater cynllunio. Mae’r datblygiad yn yr achos hwn yn ymwneud â gosod peiriannau talu am barcio ac arwyddion. Mae’r ffaith y gallai’r penderfyniad i godi am barcio arwain at broblemau parcio ar y lôn yn fater i’r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried dan y Ddeddf Priffyrdd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C88 – Addasu annedd yn 2 fflat hunan-gynhwysol, y fflat ar y llawr gwaelod yn fflat nain yn South Stack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88A - Addasu annedd yn fflat ar y llawr cyntaf gyda grisiau newydd a “fflat nain” ar y llawr gwaelod yn South Stack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Caniatawyd 16/04/1987

46C88B – Gwaith altro ac ehangu i greu swyddfa docynnau ac estyniad i’r bwyty yn South Stack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Caniatawyd 08/10/1996

46C88C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol, codi canolfan i ymwelwyr, caffi, siop ar y llawr gwaelod, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a’r ail lawr, newidiadau i’r cyfleusterau parcio a gosod system breifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawr, Caergybi – Dim angen EIA – 17/09/2008

46C88D – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol, codi canolfan i ymwelwyr, caffi, siop ar y llawr gwaelod, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a’r ail lawr, newidiadau i’r cyfleusterau parcio a gosod system breifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawr, Caergybi – Tynnwyd yn ôl 17/06/2010

46C88E – Cais llawn i osod panelau solarffotofoltaidd ar do Gwarchodfa’r RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Caniatawyd ar 15/08/2012.

46C88F - Cais llawn i greu maes chwarae a pwll natur yn RSPB, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi. Caniatáu 9/9/2016.

46C88G - Cais llawn ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis. Caniatáu 20/12/2017.

46C88H/SCR - Barn sgrinio ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis yn at RSPB, South Stack Road, Caergybi. Ddim angen EIA 05/12/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais yn un i osod 2 o arwyddion heb eu goleuo a 2 beiriant talu am barcio ym maes parcio’r RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Nid yw’r arwyddion wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 594xx ar bolyn 1.7m o uchder. Mae’r arwyddion yn ddwyieithog ac yn dangos manylion y prisiau parcio.

Mae’r mesurydd parcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Lleolir y safle yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Ym Mholisi AMG1 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd, dywedir y dylai cynigion o fewn yr AHNE neu sy'n effeithio arni gymryd i ystyriaeth Gynllun Rheoli'r AHNE.

Yn y Cynllun Rheoli'r AHNE, dywedir 'I reoli'r AHNE, rhaid cymryd i ystyriaeth y gwahanol elfennau sydd, gyda'i gilydd yn gwneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau'r ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hyn yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

Bydd raid i'r datblygiad sicrhau cadwraeth yr AHNE neu ei gwella a bydd cynigion sy'n cael effaith sylweddol arnynt yn cael ei gwrthod oni bai bod yr angen am y datblygiad a'i fanteision yn y lleoliad hwnnw yn gwrthbwyso'n glir werth y safle neu'r ardal a'r diogelwch sydd yn y polisi cenedlaethol ar gyfer y safle neu'r ardal benodol.

Nid ystyrir y byddai codi 2 o arwyddion heb eu goleuo a 2 o beiriannau talu am barcio yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac y bydd yn cydymffurfio gyda pholisi AMG a Chynllun Rheoli'r AHNE.

Priffyrdd

Mynegwyd pryderon y bydd y cynnig yn achosi i fwy o bobl barcio ar hyd lôn gul Ynys Lawd er mwyn osgoi talu am barcio. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond maent wedi dweud y byddant yn edrych i mewn i'r sefyllfa bresennol o ran parcio ar Lôn Ynys Lawd.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd ei leoliad. Mynegwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos y bydd gosod peiriant talu am barcio yn annog pobl i barcio ar lôn Ynys Lawd. Nid mater cynllunio yw hwn a bydd raid i'r Awdurdod Priffyrdd roi sylw iddo yn unol â'i bwerau dan y Ddeddf Priffyrdd er mwyn atal parcio ar lôn Ynys Lawd.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac o'r herwydd mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â golau sy'n fflachio neu olau ysbeidiol.

Rheswm : Er lles amwynder a diogelwch y ffordd.

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

Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad y Cynllun	Cyfeirnod y Cynllun
20/2/18	Cynllun Lleoliad	A-03-03 Rev 01

20/2/18	**Lleoliad y Peiriannau Talu yn y prif faes parcio**	**A-03-05 Rev 01**
15/1/18	**Ffioedd y Bwriedir eu codi am Barcio a gwybodaeth**	**A-03-09**
15/1/18	**Arolwg 'Topo' o'r Brif Ganolfan i Ymwelwyr**	**A-03-01**
	Darluniad o'r Peiriant Talu 'Sprite'	**A-03-08**

o dan cais cynllunio 46C88K/AD.

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.

7.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

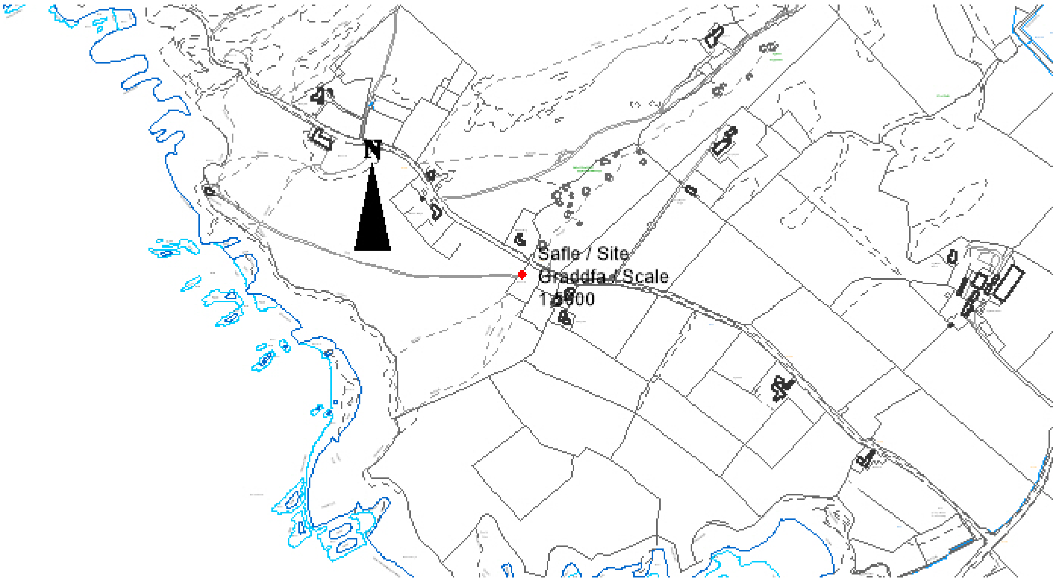
Rhif y Cais: **46C612A/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Tove Hubbard

Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio / Application for the siting of a non-illuminated sign together with the installation of a car parking meter at cark park

Ellin's Tower, Ynys Lawd/South Stack



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelodau lleol, Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes a Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas.

Yn y cyfarfod ar y 04/04/2018 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 18/04/2018 ac felly bydd yr Aelodau'n gyfarwydd ag ef erbyn hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i osod arwydd heb eu goleuo a peiriant talu am barcio yng maes parcio RSPB (Twr Elin) ar hyd Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Sicrhau Cadwraeth a ble mae'n briodol Wella Asedau Treftadaeth
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes)
Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio, pryderai parcio.

Aelod Lleol (Y Cyng Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng John Arwel Roberts) – Dim ymateb

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22fed o Fawrth, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dim llythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C612/AD - Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio yn Elin's Tower car park, Ffordd South Stack, Caergybi Tynnu'n ôl 16/01/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i osod arwydd heb eu goleuo a peiriant talu am barcio ym maes parcio'r Twr Elin, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Nid yw'r arwydd wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 594xx ar bolyn 1.7m o uchder. Mae'r arwyddion yn ddwyieithog ac yn dangos manylion y prisiau parcio.

Mae'r mesurydd parcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Lleolir y safle yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Ym Mholisi AMG1 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd, dywedir y dylai cynigion o fewn yr AHNE neu sy'n effeithio arni gymryd i ystyriaeth Gynllun Rheoli'r AHNE.

Yn y Cynllun Rheoli'r AHNE, dywedir 'I reoli'r AHNE, rhaid cymryd i ystyriaeth y gwahanol elfennau sydd, gyda'i gilydd yn gwneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau'r ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hyn yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

Bydd raid i'r datblygiad sicrhau cadwraeth yr AHNE neu ei gwella a bydd cynigion sy'n cael effaith sylweddol arnynt yn cael ei gwrthod oni bai bod yr angen am y datblygiad a'i fanteision yn y lleoliad hwnnw yn gwrthbwyso'n glir werth y safle neu'r ardal a'r diogelwch sydd yn y polisi cenedlaethol ar gyfer y safle neu'r ardal benodol.

Nid ystyrir y byddai codi o arwydd heb eu goleuo a peiriant talu am barcio yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac y bydd yn cydymffurfio gyda pholisi AMG a Chynllun Rheoli'r AHNE.

Priffyrdd

Mynegwyd pryderon y bydd y cynnig yn achosi i fwy o bobl barcio ar hyd lôn gul Ynys Lawd er mwyn osgoi talu am barcio. Nid oes gan yr Adran Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd ei leoliad. Mynegwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos y bydd gosod peiriant talu am barcio yn annog pobl i barcio ar lôn Ynys Lawd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dim llythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac o'r herwydd mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â golau sy'n fflachio neu olau ysbeidiol.

Rheswm : Er lles amwynder a diogelwch y ffordd.

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

Cyfeirnod y Cynllun	**Disgrifiad y Cynllun**	**Dyddiad a Derbyniwyd**
A-03-04	**Cynllun Lleoliad**	**19/02/2018**
A-03-06	**Cynllun Safle**	**19/02/2018**
-	**Datganiad Cynllunio**	**19/02/2018**
-	**Gwybodaeth o'r Peiriant Talu 'Sprite'**	**19/02/2018**
A-03-08	**Cynllun Peiriant Talu**	**19/02/2018**
A-03-09	**Cynllun Ffioedd Bwriedir eu codi a Gwybodaeth**	**19/02/2018**

o dan cais cynllunio 46C612A/AD.

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**

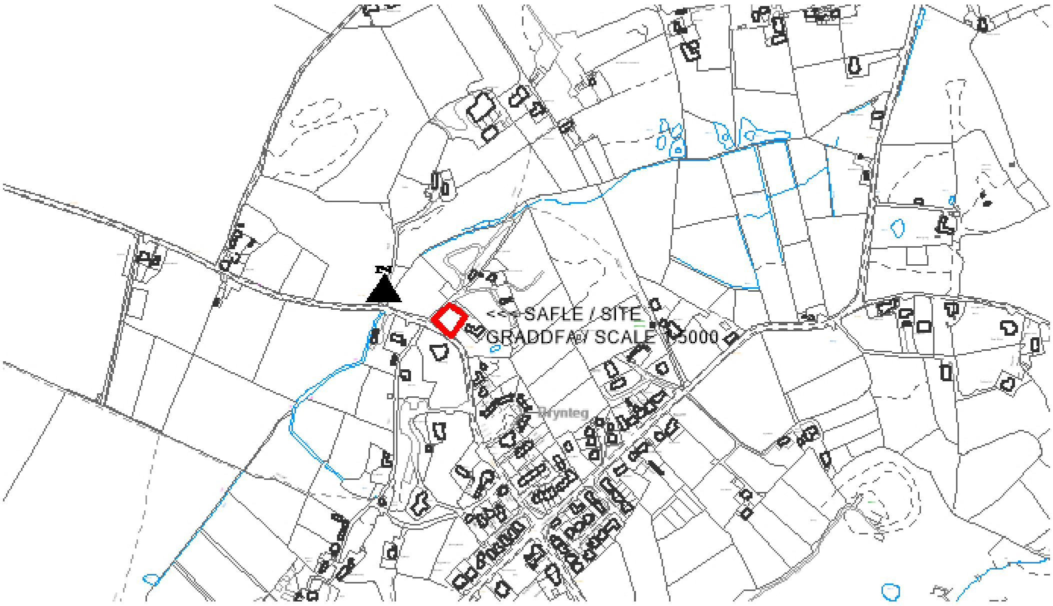
Rhif y Cais: **30C755B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Elaine Turnbull

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd) ar dir yn / Application under Section 73 for the removal of conditions (09), (10) and (11) (Code for Sustainable Homes) and variation of condition (08) (materials) from planning permission reference 30C755 (Outline application for the erection of a dwelling) on land at

Min y Ffrwd, Brynteg



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 ar gyfer tynnu amodau (09), (10), ac (11) a chyflwyno manylion i gael gwared ar amod (08) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C755 (Cais amlinellol i godi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg.

Mae amodau (09), (10) ac 11 yn berthnasol i'r Cod Tai Cynaliadwy tra bo amod (08) yn nodi'r angen i ddisgrifiad masnachol o'r deunyddiau arfaethedig ar gyfer wynebau allanol gael eu cyflwyno cyn dechrau ar y datblygiad. Er nad yw'r gwaith datblygu wedi dechrau ar y safle, mae'r manylion angenrheidiol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae cais materion wedi'u cadw'n ôl cyfredol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â cysylltiad i waith trin presennol wedi ei gymeradwyo yn y safle yn flaenorol o dan gyfeirnod rhif 30C755A.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a yw tynnu'r amodau yn rhesymol, yn angenrheidiol ac a ellir cyfiawnhau hyn o dan bolisi cynllunio. Mae hefyd angen asesu a yw'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF5 – Rheoli carbon
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
TAI6 – Tai mewn clystyrau

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthod gan nad oes unrhyw luniau wedi'u cyflwyno.

Aelod Lleol (Margret Murley Roberts) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim Ymateb

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais sef drwy osod rhybudd ger y safle; trwy anfon hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C755 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 14/10/2013

30C755A – Cais am faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa gerbydau ynghyd â chysylltiad i'r gwaith trin presennol yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 23/11/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 30C755. Cafodd cais materion wedi'i gadw'n ôl ei gymeradwyo yn dilyn hynny o dan gyfeirnod 30C755A.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Brynteg bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr o dan bolisi TAI1 o'r CDLIC lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewn lenwi. Gwneir y cais dan Adran 73 mewn perthynas ag annedd tŷ marchnad agored ac felly'n groes i bolisïau cynllun datblygu. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:-

- Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol
- Oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n golygu ei fod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais rhif 30C755A ar 14/10/2013. Mae amod 01 o ganiatâd cynllunio 30C755A yn nodi y bydd y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd neu ar ôl dwy flynedd o'r dyddiad y caiff yr olaf o'r materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo. Ystyrir bod tebygolrwydd uchel y bydd yn cael ei weithredu gan fod y cyfnod datblygu yn gyfredol.

Tynnu amodau (09), (10) ac (11)

Mae'r cais presennol yn cynnwys tynnu amodau (09), (10) ac (11) o ganiatâd cynllunio 30C755 sy'n berthnasol i'r Cod ar gyfer Tai Cynaliadwy. Gan nad yw materion perthnasol i ddulliau adeiladu, o ran rheoli hinsawdd, yn cael eu llywodraethu bellach gan y weithdrefn gynllunio ond gan Reoliad 26, Rhan L o'r Rheoliadau adeiladu, ystyrir nad yw'r amodau hynny bellach yn angenrheidiol. Mae felly'n rhesymol eu bod yn cael eu tynnu fel y nodir yn llythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Y defnydd o amod cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu.

Amrywio Amod (08)

Mae amod (08) caniatâd cynllunio 30C755 angen cyflwyniad o'r disgrifiadau masnach o'r deunyddiau arfaethedig sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad cyn i'r datblygiad ddechrau. Mae manylion y deunyddiau arfaethedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais mewn ymdrech i gael gwared ar yr amod.

Ystyrir y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac ni fyddent yn cael effaith andwyol ar yr ardal.

7. Casgliad

Mae’r cais yn groes i Bolisi TAI6 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle’r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y ceisiadau 30C755 a 30C755A blaenorol yn debygol o gael eu gweithredu a bod yr argymhelliad i dynnu amodau 09, 10 ac 11 a chael gwared ar amod 08 yn dderbyniol.

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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau dim hwyrach na dwy flynedd o ddyddiad caniatáu y cais materion wrth gefn cyfeirnod 30C755A.

Rheswm: Er mwyn osgoi croniad caniatadau cynllunio: er mwyn galluogi’r Cyngor i adolygu cynaliadwyedd y datblygiad o ganlyniad i’r newid amgylchiadau ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â’r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 cyn i’r defnydd a ganiateir ddechrau ac yn dilyn hynny fe’i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o’r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o’r briffordd gyfagos.

(03) Bydd yr ardal droi yn cael ei chwblhau yn unol â’r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 cyn y bydd rhywun yn byw yn yr annedd ac yn dilyn hynny fe’i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o’r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o’r briffordd gyfagos.

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â’r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 30C755 a 30C755A.

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o’r Cynllun
C81-BUI-26-07-13-LOC	22/08/2013	Cynllun Lleoliad
C81-BUI-26-07-13-LOC01	22/08/2013	Cynllun o’r Safle Arfaethedig
A01	05/10/2016	Cynlluniau Llawr a Drychiadau Arfaethedig
A02	05/10/2016	Gosodiad Safle – Plot 1
Section 06	02/03/2018	Ffurflen Gais – Rhestr o ddisgrifiadau masnach y deunyddiau arfaethedig

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â’r manylion a gymeradwyir.

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.

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

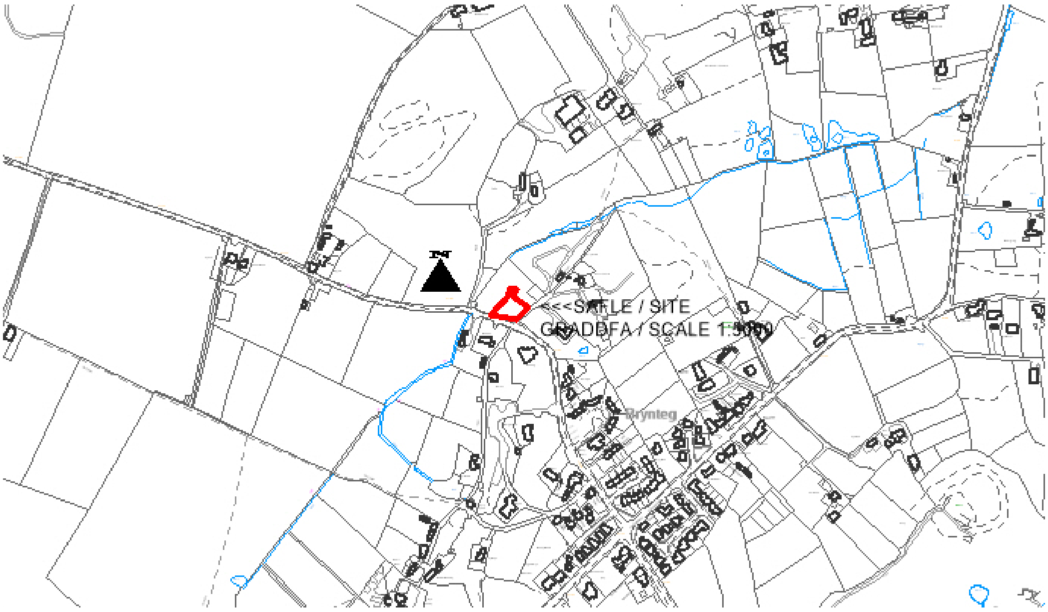
Rhif y Cais: **30C756B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Graham Scott Turnbull

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ynghyd a diwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C756 (codi annedd) ar dir yn / Application under Section 73 for the removal of conditions (09), (10) and (11) (Code for Sustainable Homes) together with the variation of condition (08) (materials) from planning permission reference 30C756 (erection of a dwelling) on land at

Min y Ffrwd, Brynteg



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (LFW)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 ar gyfer tynnu amodau (09), (10), ac (11) a chyflwyno manylion i gael gwared ar amod (08) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C756 (Cais amlinellol i godi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg.

Mae amodau (09), (10) ac 11 yn berthnasol i'r Cod Tai Cynaliadwy tra bo amod (08) yn nodi'r angen i ddisgrifiad masnachol o'r deunyddiau arfaethedig ar gyfer wynebau allanol gael eu cyflwyno cyn dechrau ar y datblygiad. Er nad yw'r gwaith datblygu wedi dechrau ar y safle, mae'r manylion angenrheidiol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae cais materion wedi'u cadw'n ôl cyfredol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â cysylltiad i waith trin presennol wedi ei gymeradwyo yn y safle yn flaenorol o dan gyfeirnod rhif 30C756A.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a yw tynnu'r amodau yn rhesymol, yn angenrheidiol ac a ellir cyfiawnhau hyn o dan bolisi cynllunio. Mae hefyd angen asesu a yw'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF5 – Rheoli carbon
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
TAI6 – Tai mewn clystyrau

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Margret Murley Roberts) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim Ymateb

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad

Swyddog Llwybrau – Dim ymateb

Rhoddwyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais sef drwy osod rhybudd ger y safle; trwy anfon hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C756 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 17/10/2013

30C756A – Cais am faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa gerbydau ynghyd â gosod system trin carthion yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 28/11/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 30C756. Cafodd cais materion wedi'i gadw'n ôl ei gymeradwyo yn dilyn hynny o dan gyfeirnod 30C756A.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC), mae Brynteg bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr ac yn hyn o beth mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewn lenwi. Mae'r cais felly yn groes i Bolisi TAI16 o'r CDLlC. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:-

- Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol
- Oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n golygu ei fod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais rhif 30C756A ar 28/11/2016. Mae amod 01 o ganiatâd cynllunio 30C756 yn nodi y bydd y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd neu ar ôl dwy flynedd o'r dyddiad y caiff yr olaf o'r materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo. Ystyrir bod tebygolrwydd uchel y bydd yn cael ei weithredu gan fod y cyfnod datblygu yn gyfredol.

Tynnu amodau (09), (10) ac (11)

Mae'r cais presennol yn cynnwys tynnu amodau (09), (10) ac (11) o ganiatâd cynllunio 30C756 sy'n berthnasol i'r Cod ar gyfer Tai Cynaliadwy. Gan nad yw materion perthnasol i ddulliau adeiladu, o ran rheoli hinsawdd, yn cael eu llywodraethu bellach gan y weithdrefn gynllunio ond gan Reoliad 26, Rhan L o'r Rheoliadau adeiladu, ystyrir nad yw'r amodau hynny bellach yn angenrheidiol. Mae felly'n rhesymol eu bod yn cael eu tynnu fel y nodir yn llythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Y defnydd o amod cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu.

Amrywio Amod (08)

Mae amod (08) caniatâd cynllunio 30C756 angen cyflwyniad o'r disgrifiadau masnach o'r deunyddiau arfaethedig sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad cyn i'r datblygiad ddechrau. Mae manylion y deunyddiau arfaethedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais mewn ymdrech i gael gwared ar yr amod.

Ystyrir y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac ni fyddent yn cael effaith andwyol ar yr ardal.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y ceisiadau 30C756 a 30C756A blaenorol yn debygol o gael eu gweithredu a bod yr argymhelliad i dynnu amodau 09, 10 ac 11 a chael gwared ar amod 08 yn dderbyniol.

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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau dim hwyrach na dwy flynedd o ddyddiad caniatáu y cais materion wrth gefn cyfeirnod 30C756A.

Rheswm: Er mwyn osgoi croniad caniatadau cynllunio: er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu cynaliadwyedd y datblygiad o ganlyniad i'r newid amgylchiadau ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 (plot 2) cyn i'r defnydd a ganiateir ddechrau ac yn dilyn hynny fe'i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o'r briffordd gyfagos.

(03) Bydd yr ardal droi yn cael ei chwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 (plot 2) cyn y bydd rhywun yn byw yn yr annedd ac yn dilyn hynny fe'i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o'r briffordd gyfagos.

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 30C756 a 30C756A.

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
C81-BUI-26-07-13-LOC02	22/08/2013	Cynllun Lleoliad
C81-BUI-26-07-13-PLA02	22/08/2013	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
A01	20/10/2016	Cynlluniau Llawr a Drychiadau Arfaethedig (plot 2)
A02	20/10/2016	Gosodiad Safle – Plot 2
Section 06	19/02/2018	Ffurflen Gais – Rhestr o ddisgrifiadau masnach y deunyddiau arfaethedig

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

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.

10.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

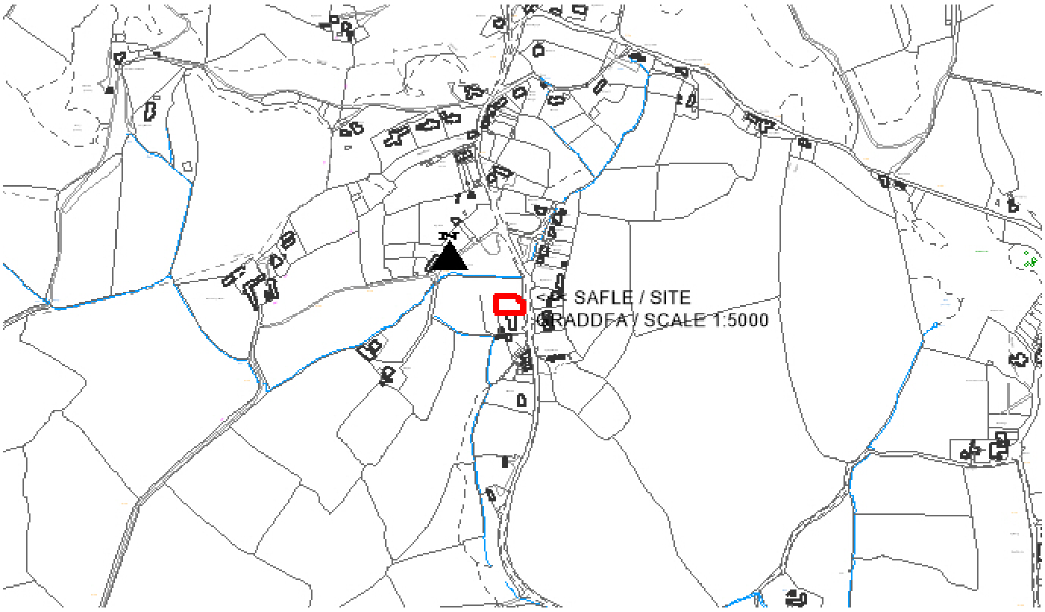
Rhif y Cais: **35C280F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Lee Dixon

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 35C280C er mwyn cyflwyno gwybodaeth ar ôl dechrau gwaith ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (03) (drainage scheme) of planning permission reference 35C280C so as to submit the information after work has commenced on land adjacent to

Pen y Waen, Llangoed



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (03) (cynllun draenio) caniatâd cynllunio cyfeirnod 35C280C er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ar ôl i waith ddechrau ar dir ger Pen Y Waen, Llangoed.

Mae cais cyfredol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau eisoes wedi'i gymeradwyo yn y safle. Mae'r gwaith datblygu eisoes wedi dechrau ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a yw'r manylion draenio yn dderbyniol ai peidio ac a ellir eu cyflwyno ar ôl i'r gwaith ddechrau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF5 – Rheoli carbon
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim Gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Alun Roberts) – Dim Ymateb

Dŵr Cymru – Bodlon bod y manylion a gyflwynwyd yn bodloni gofynion amodau 03 caniatâd cynllunio 35C280C. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi cadarnhau nad oes angen amod 02 bellach.

Draeniad – Y cynnig yn bodloni gofynion amod 03.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd sef drwy osod rhybudd ger y safle; trwy anfon hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/04/2018. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

35C280 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – Tynnwyd yn ôl 07/01/2010

35C280A – Cais amlinellol i godi annedd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a llain welededd ynghyd â gosod gwaith trin – Tynnwyd yn ôl 10/01/2011

35C280B - Cais amlinellol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – Caniatawyd 20/09/2013

35C280C - Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau 12/01/2017

35C280D/DIS – Cais i gael gwared ar amodau (03) (manylion draenio) a (10) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio 35C280C – Ni chafwyd gwared ar amod 03 / Cafwyd gwared ar amod 10 ar 08/12/2017

35C280E/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 35C280C er mwyn uno’r garej â’r annedd – cymeradwywyd 27/10/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r egwyddor o annedd eisoes wedi’i sefydlu o dan gais cynllunio 35C280C.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ystyrir bod safle’r cais yn groes i bolisi PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy’n dweud y byddir yn gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod modd dangos bod datblygiad yn y lleoliad hwn yn y cefn gwlad yn hanfodol. Lleoli’r safle’r cais yn y cefn gwlad, fodd bynnag, oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle’r cais, rhaid cymryd yr isod i ystyriaeth:-

- Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu’r caniatâd cynllunio presennol
- Oes yna newidiadau i’r caniatâd sy’n golygu ei fod yn well na’r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cafodd cais cyfeirnod 35C280C ei gymeradwyo ar 12/01/17. Yn dilyn ymweliad â’r safle, mae’n ymddangos bod y gwaith datblygu wedi dechrau:

Mae amod (02) o ganiatâd Cynllunio 35C280C yn nodi:

Ni fydd unrhyw adeiladau ar safle’r cais yn cael eu defnyddio cyn 31 Rhagfyr 2018, tan y bydd y gwaith o ddiweddaru’r system garthffosiaeth y bydd y datblygiad yn draenio iddo, wedi’i gwblhau a bod cadarnhad o hyn wedi’i roi i’r Awdurdod Cynllunio lleol gan Dŵr Cymru.

Mae amod 03 yn nodi:

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi’i gyflwyno i ac wedi’i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr oddi ar y tir a bydd yn cynnwys asesiad o’r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr oddi ar y tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn

cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i unrhyw un symud i fyw yn y datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb na dŵr oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Y rheswm y rhoddwyd y ddau amod ar y caniatâd oedd er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

Cyflwynwyd cais yn flaenorol mewn ymdrech i gael gwared ar amod. Fodd bynnag, gan fod y gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle ac ar amod 03, nid oedd modd cael gwared arno.

Nod y cais cyfredol yw amrywio'r amod fel y gellir cael gwared ar yr amod fel rhan o'r cais cyfredol.

Mae'r cynnig yn cadarnhau y bydd dŵr wyneb a dŵr sy'n llifo oddi ar y tir yn gollwng i gwrs dŵr ac y bydd dŵr budr yn cysylltu i'r rhwydwaith carthffosiaeth presennol.

Mae'r adain ddraenio wedi asesu'r cais ac yn fodlon bod gofynion amod 03 wedi cael eu cyflawni. Er nad yw'r cynnig ar gyfer dŵr wyneb yn system gynaliadwy yn yr ystyr traddodiadol, mae'r darparu rhai nodweddion cynaliadwy mewn perthynas rheoli'r llif a'i deneuo. Daw'r adran ddraenio i'r canlyniad 'o ystyried cyfyngiadau'r safle, rwyf o'r farn bod y system, fel y manylir arni, yn gyfaddawd rhesymol o bersbectif cynaliadwy.' Oherwydd nad oes bwriad i gynnwys unrhyw gysylltiadau newydd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer dŵr wyneb, mae Dŵr Cymru wedi dweud eu bod yn fodlon â gofynion amod 03.

O ran amod 02, mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau, er nad yw'r rhwydwaith lleol wedi cael ei uwchraddio eto, nid oes angen yr amod mwyach oherwydd mae'r datblygwr wedi dyfeisio datrysiad peirianyddol amgen (y dyluniad wedi cael ei ddiwygio o fod yn system disgyrchiant i system gyda phwmp) a fyddai'n gwneud i ffwrdd â'r angen i ddisgwyl hyd oni fydd y gwaith wedi cael ei wneud i wella'r rhwydwaith.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i bolisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Mae gwaith datblygu wedi cychwyn ar y safle. Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cynnig yn dderbyniol o ran cwrdd â gofynion amod 03. Hefyd, ystyrir nad oes angen amod 02 mwyach.

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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun draenio a gyflwynwyd gyda'r cynllun draenio (rhifau cyfeirnod llun 025/EW03C a 025/EW06B). Caiff y cynllun ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i unrhyw un fyw yn y datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb na dŵr sy'n draenio oddi ar y tir mwyach yn cael cysylltu yn uniongyrchol nac yn uniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na difrod yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

(02) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r hyn a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei chynnal a'i chadw'n rhydd rhag rhwystrau parhaol a bydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(03) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(04) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr x 4.3 metr y naill ochr iddi. O fewn y llinellau llain welededd, ni chaniateir unrhyw beth dros 2 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gan ddefnyddio wyneb bitumen neu ddeunydd priodol arall a gytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y 5 metr cyntaf o ymyl ochr agosaf y Briffordd Sirol gyda'r system ddraenio dŵr wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(06) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion fel y cyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac yn dilyn hynny caiff ei ddefnyddio i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(07) Dim dŵr wyneb oddi mewn i safle'r cwrtil i redeg i'r briffordd. Ni fydd unrhyw un yn byw yn yr eiddo tan y bydd manylion dylunio llawn y system ddraenio ar gyfer y safle wedi eu cael cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd unrhyw un yn byw mewn unrhyw annedd tan bod y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan geisiadau cynllunio cyfeirnod 35C280C a 35C280D/DIS a 35C280F/VAR.

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
025/EW03C	18/11/2016	Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig
025/EW04A	18/11/2016	Cynllun Ffordd Arfaethedig
	16/08/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
	16/08/2016	Cynlluniau Llawr Arfaethedig
	16/08/2016	Drychiadau Arfaethedig
025/EW03C	09/03/2018	Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig

025/EW06B	**19/02/2018**	**Cynllun carthffosiaeth dŵr budur Arfaethedig**
	06/04/2017	**Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu**

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.

10.4 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

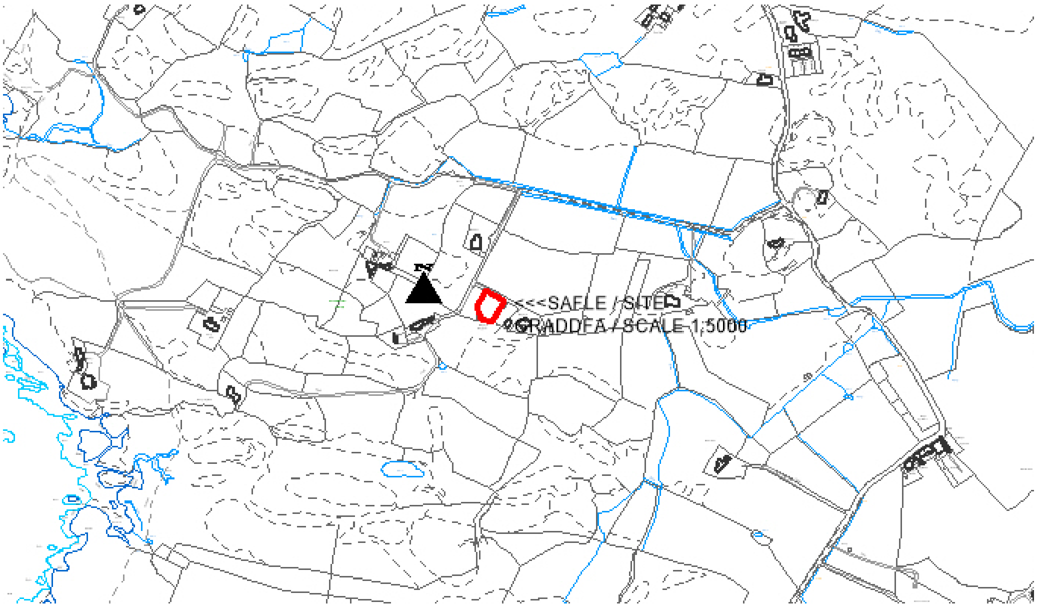
Rhif y Cais: **43C54G/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Graham Milner

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 43C54F (codi annedd) er mwyn caniatau 5 mlynedd yn ychwanegol i gychwyn y datblygiad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of planning permission reference 43C54F (erection of a dwelling) so as to allow a further 5 years to commence development at

Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn wyriad oddi wrth y Cynllun Datblygu ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (y cyfeirir ato o hyn allan fel yr ACLl) yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn clwstwr o adeiladau sydd wedi'u lleoli yn y cefn gwlad ac mewn ardal sy'n ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn i 43C54F ar 26.04.2013 am fyngalo o fath dormer. Mae'r cais cynllunio hwn, o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), yn cael ei wneud am gyfnod o bum mlynedd pellach er mwyn gallu dechrau'r datblygiad.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau cynlluniau datblygu mewn perthynas ag addasu adeiladau presennol yn y cefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

3. Prif Bolisïau

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

TRA 2 – Safonau Parcio
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio 2016
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 – 2020

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Dirprwyo i Swyddogion

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Argymhellir cael cyngor er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion deddfwriaethol sy'n amddiffyn adar sy'n nythu.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad ac argymhellir cael cyngor mewn perthynas â chynllun rheoli traffig.

Swyddog Tirlun – Byddai polisïau tirlunio AMG 1, AMG 3 a PCYFF 4 yn berthnasol yma.

MOD – Dim gwrthwynebiad o safbwynt diogelwch.

Dŵr Cymru – dim sylwadau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C54 Codi annedd. Gwrthodwyd. 08.05.1990.

43C54A Codi byngalo. Gwrthodwyd 0820.08.1990.

43C54B Codi byngalo. Caniatâd amodol 11.06.1991 yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn cyfyngu meddiannaeth i berson lleol.

43C54C/DA Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo. Caniatâd amodol 20.02.1992.

43C54D Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos bod gwaith wedi cychwyn ar ganiatâd cynllunio 43C54C/DA Tynnwyd yn ôl 24.03.2011.

43C54E Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos bod gwaith wedi cychwyn ar ganiatâd cynllunio 43C54C/DA Caniatawyd 28.05.2012.

43C54F Cais llawn am gynlluniau diwygiedig i godi annedd ynghyd ag adeiladu ceubwll. Caniatawyd yn amodol 26.04.2013.

43C54G/SCR Barn sgrinio ar gyfer codi annedd - dan ystyriaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae safle'r cais sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLIC. Gan fod safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan y CDLIC nid yw egwyddor y datblygiad preswyl yn dderbyniol. Mae'r cais felly wedi'i hysbysebu fel gwyriad oddi wrth cynllun y datblygiad am y rheswm hwn ac mae'n cael ei gyfeirio at y pwyllgor cynllunio oherwydd bod yr ACLl yn argymell caniatáu.

Fel y nodwyd yn adran hanes cynllunio'r adroddiad hwn fe sefydlodd Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol neu Ddatblygiad o dan y cyfeirnod 43C54E "CLEUD" bod gwaith wedi cychwyn ar ganiatâd cynllunio 43C54C/DA ac o ganlyniad mae caniatâd Cynllunio cyfredol yn dal i fodoli ar gyfer byngalo ar safle'r cais. O ganlyniad fe gafodd caniatâd cynllunio 43C54F ei roi am fyngalo dormer ar y sail bod y CLEUD wedi sefydlu cyfreithlondeb byngalo ar safle'r cais. Mae'r un ystyriaeth yn berthnasol yn yr achos hwn o ran bod y CLEUD yn sefydlu'r egwyddor o fyngalo preswyl ar safle'r cais ac mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol er y polisïau yn y CDLIC sydd fel arfer yn atal datblygiadau preswyl yn y lleoliad hwn.

Ardal o Harddwch Naturiol eithriadol - Mae'r cais o fewn AHNE ac mae ystyriaethau polisi perthnasol mewn perthynas â'r dynodiad tirlun statudol hwn yn nodi bod angen i'r datblygiad arfaethedig warchod ac ehangu'r AHNE.

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

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig o safon uchel o ran dyluniad gan ei fod yn ymgorffori elfennau o gerrig naturiol a llechi. Mae amodau wedi eu hargymell sy'n diffinio'r gofynion hyn yn glir. Bydd angen tirlunio pellach drwy amod fel rhan o'r cais hwn yn amodol ar yr adroddiad hwn a fydd yn cyfrannu ymhellach tuag at nodau'r polisi o warchod ac ehangu'r AHNE gan ystyried Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 – 2020.

Materion Eraill – Gan ystyried dyletswydd y Cyngor o dan ofynion Deddf Amgylcheddol 2016 fe ystyrir y bydd y cynllun tirlunio sy'n cael ei argymell yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan Adran Briffyrdd y Cyngor yn amodol ar yr amodau cynllunio a gaiff eu hargymell. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae cynlluniau yn cael eu disgwyl o ran ymestyn y briffordd ond nid yw'r rhain yn effeithio ar yr argymhelliad.

Bydd carthffosiaeth o'r datblygiad yn cael ei storio mewn ceubwll a fydd wedyn yn cael ei wagio gan dancer. Mae'r trefniadau hyn yn dderbyniol gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn amodol ar y gofynion a nodir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad a fydd wedi'i gynnwys fel cyngor yn y caniatâd cynllunio.

Mae cais Sgrinio o dan gyfeirnod 43C54G/SCR yn cael ei brosesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn a bydd diweddariad yn cael ei roi yn ystod y pwyllgor cynllunio.

7. Casgliad

O ystyried y caniatâd cynllunio cyfredol ac er bod rhan preswyl y datblygiad yn wyriad oddi wrth y datblygiad na fyddai fel arfer yn dderbyniol fe argymhellir y dylid ei ganiatáu gan fod caniatâd cyfredol yn bodoli am annedd ar safle'r cais.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 fe ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy ffyniannus a gwydn o ran gwelliannau economaidd a fyddai'n cronni fel rhan o'r datblygiad.

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 caniatâd cynllunio o dan adran 73 yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol:

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

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

Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir ac sydd wedi'u cynnwys ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath fel y rhestrir isod, oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw amodau ynghlwm â'r caniatâd cynllunio hwn:

Lluniad	**Cyfeirnod**	**Adolygiad**
Cynllun Lleoliad o'r Safle	D-1062-04-12-PL01	1012
Arolwg Topograffig	D-1062-4-12-PL02	1012
Adrannau Safle	D-975-07-10-PL03	1012
Cynllun Lleoliad Safle	D-1062-4-12-SS02	0612
Adrannau Arfaethedig	D-1062-4-12-PL08	1012

Adrannau A-A a B-B Bwthyn Gwynfryn Gwynfryn Rhoscolyn	12_128/02	21/12/12
Cynlluniau Arfaethedig	D-1062-4-12-PL05	1012
Drychiadau Arfaethedig Taflen 1	D-1062-4-12-PL06	1012
Drychiadau Arfaethedig Taflen 1	D-1062-4-12-PL07	1012

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

(03) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer toeau'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithrediadau peirianneg a'r holl waith arall cysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion gweithgynhyrchu (lle'n briodol) wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio lleol. Bydd y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael ei gweithredu ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(05) Bydd drychiadau allanol y datblygiad, lle nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma, yn cael eu gorffen â cherrig naturiol lleol neu gerrig o liw ac ansawdd tebyg sydd â nodweddion hindreulio. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd samplau o'r cerrig naturiol wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. O ganlyniad, mae'n rhaid i'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn gael eu cadw atynt.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r cynllun hwn yn cael eu gweithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r eiddo.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehangiad ecolegol.

(07) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio sydd wedi'i gymeradwyo ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'r cyfnod plannu yn methu â thyfu yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol yn unol â'r hyn a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehangiad ecolegol.

(08) Er y cynlluniau a gymeradwyir yma ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion lefel(au) y slabiau arfaethedig ar gyfer yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig safle'r cais a'r tir cyfagos wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adeilad(au) a lefel(au)

safle'r cais arfaethedig yn cael eu hadeiladu yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol.

(09) Bydd yr holl ddŵr budur yn cael ei gynnwys o fewn ceubwll sydd wedi'i selio ac sy'n dal dŵr, a fydd yn cael ei ffitio â dyfais rhybudd lefel er mwyn dynodi pryd mae'r tanc yn llawn. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma yn cael ei feddiannu tan y bydd ceubwll wedi ei osod ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y trefniadau draenio dŵr budr ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn foddhaol.

(10) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd/anheddau neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt a chaiff ei ddefnyddio wedyn i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystrau ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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.

This page is intentionally left blank

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

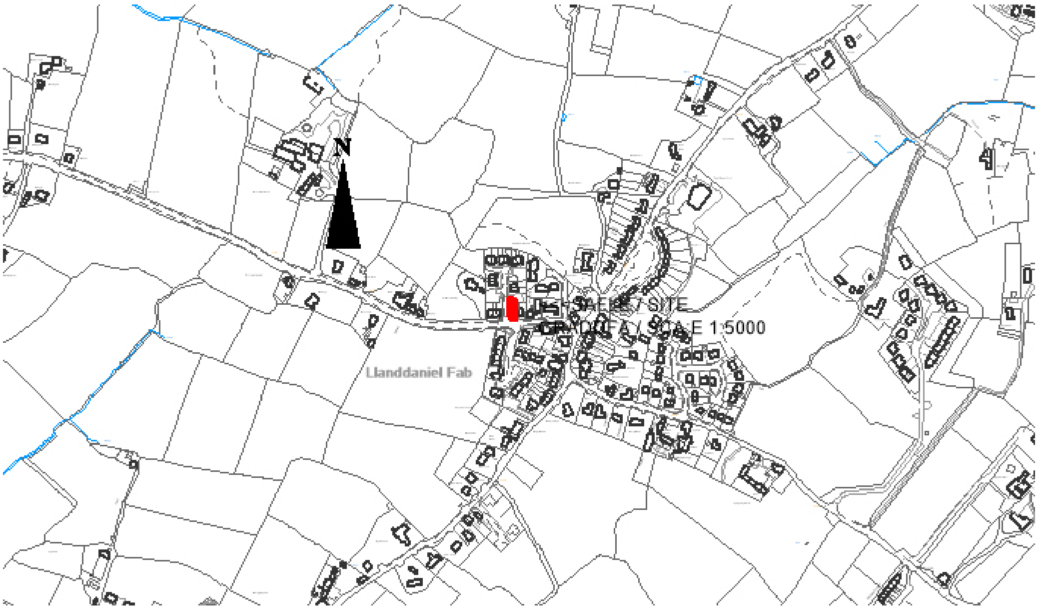
Rhif y Cais: **21C76H/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Iwan Jones

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 21C76G (addasu ag ehangu) er mwyn diwygio y cynlluniau sydd wedi eu caniatáu yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 21C76G (alterations and extensions) so as to amend the approved plans at

4 Maes y Coed, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu'r cais yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 y cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ffordd bengaead Maes y Coed yn Llanddaniel. Tŷ teras yw'r annedd.

Mae'r cynnig yn un i amrywio amod (02) o gais cynllunio 21C76G er mwyn diwygio'r cynllun a gymeradwywyd fel y gellir gwneud gwaith altro ac ehangu i 4 Maes y Coed.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Dafydd Roberts – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Eric Wyn Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.
Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.
Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

21C76 - Codi annedd ar dir ger Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatáu 10/07/1995

21C76A/DA - Manylion llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatáu 27/04/1998

21C76B - llawn ar gyfer codi 8 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatáu 11/05/2007

21C76C - Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatáu 08/02/2008

21C76D/AD - Cais am ganiatâd i arddangos dau arwydd gwerthu ar dir yn Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatáu 10/04/2008

21C76E – Cais llawn ar gyfer codi 11 o dai, dwy llawr ar dir tu cefn i Maes y Coed, Llanddaniel Caniatáu 07/01/2011

21C76F - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 6 Maes y Coed, Llanddaniel Caniatáu 21/07/2015

21C76G - Cais llawn ar gyfer ail-leoli y sied gardd presennol, addasu ac ehangu ynghyd a chodi ffens ffin newydd yn 4 Maes y Coed, Llanddaniel Caniatáu 14/06/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae digon o le ar dir ar gyfer y cynnig ar dir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Mae'r estyniad arfaethedig yn ffinio ar eiddo cyfagos lle mae rhybudd Tystysgrif B wedi cael ei gyflwyno.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu yng nghefn yr eiddo. Roedd y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer codi ystafell haul newydd – yn mesur 4.6 metr x 3.2 metr ac yn 2.8 metr o uchder. Mae'r cynnig yn un i ymestyn y cynllun a gymeradwywyd i 5.2 metr x 3.2 metr a'r uchder i 2.8 metr.

Nid ystyrir y byddai cynnydd o 0.6 metr yn hyd yr estyniad yn golygu y byddai'n effeithio ar yr ardal o'i gwmpas i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Mae'r cynnig yn cadw'r to fflat, y dyluniad, deunyddiau a lleoliad y ffenestri fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal neu eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) 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
1380-A3-04	23/03/2018	Cynllun Edrychiad a Llawr Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 21C76H/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 fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

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

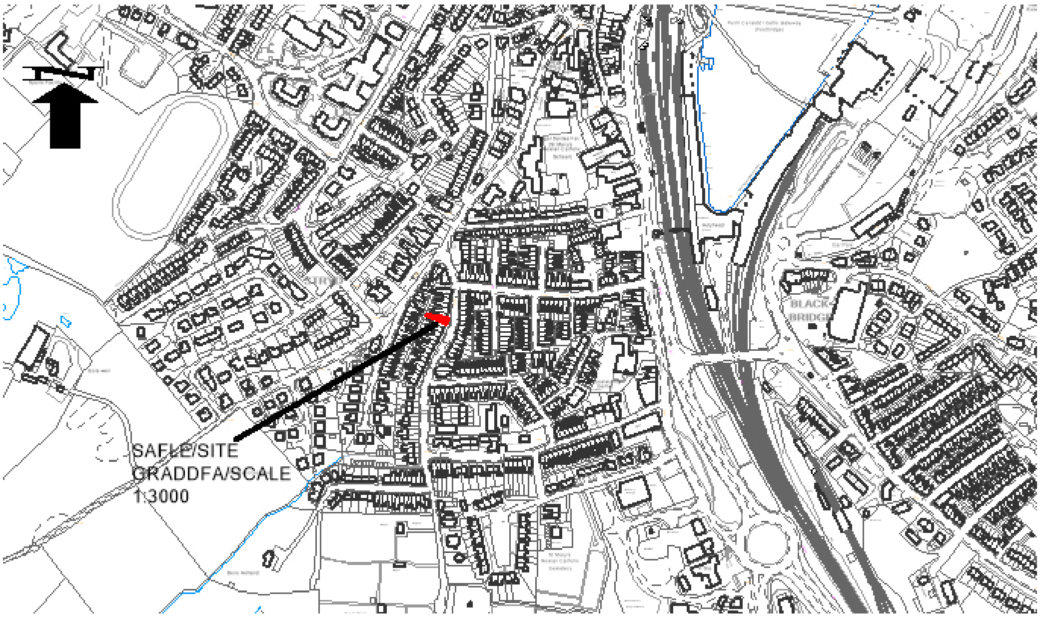
Rhif y Cais: **19C1217** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Sukhvinder Kaur

Cais llawn i newid defnydd Annedd C3 yn Dy Amlbreswyliaeth C4 yn / Full application for change of use of Dwelling C3 to House of Multiple Occupancy C4 at

18 Lon Maes Hyfryd Road, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol (y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes) oherwydd prinder llecynnau parcio yn yr ardal.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais cynllunio yn gais llawn i newid defnydd annedd bresennol yn Dŷ Amlbreswyliaeth (HMO) (Dosbarth Defnydd C4) yn 18 Lôn Maes Hyfryd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol a lleol, ystyriaethau priffyrdd a'i effaith ar eiddo sydd union gyfagos.

3. Brif Bolisïau

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

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
TAI8 – Cymysgedd Priodol o Dai
TAI9 – Is-rannu Eiddo Cyfredol yn Fflatiau Hunangynhwysol a Thai Amlbreswyliaeth (HMO)

TRA2 – Safonau Parcio
TRA4 – Rheoli'r Effeithiau o safbwynt Trafnidiaeth

Tai Amlbreswyliaeth: Canllawiau Ymarfer Mawrth 2017

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu'r cais oherwydd prinder cyfleusterau parcio yn yr ardal.

Aelod Lleol (Trefor Lloyd Hughes) – Gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais oherwydd prinder cyfleusterau parcio yn yr ardal.

Aelod Lleol (John Arwel Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Briffyrdd – Dim sylwadau

Adran Wastraff – Sylwadau bod angen digon o le i storio cynwysyddion gwastraff.

Iechyd yr Amgylchedd – Cadarnhau bod y cais yn dderbyniol. Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais am drwydded ar gyfer yr HMO.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4/4/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 15 o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais. Dyma oedd y prif bryderon:

- Mae problemau parcio eisoes yn yr ardal. Bydd y cynnig yn achosi problemau pellach o safbwynt parcio.
- Bydd y cynnig yn creu sŵn mewn ardal dawel.
- Bydd y cynnig yn arwain at aflonyddwch cyffredinol pellach
- Mae problemau eisoes yn yr ardal gyda llygod mawr a byddai'r cynnig hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth
- Effaith ar brisiau tai yn yr ardal
- Byddai'r cynnig yn arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol/problemau cyffuriau/alcohol
- Dylid lleoli'r cynnig uwchben y siopau sydd eisoes yng nghanol y dref
-

Ymateb i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig
- Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn creu digon o sŵn ac aflonyddwch cyffredinol i gyfiawnhau gwrthod y cais
- Byddai llygod mawr/anifeiliaid anwes yn broblem i'r Adain Iechyd yr Amgylchedd
- Nid yw'r effaith ar brisiau tai yn ystyriaeth gynllunio
- Byddai ymddygiad gwrthgymdeithasol / problemau cyffuriau / alcohol yn fater i'r Heddlu
- Nid yw Polisi TAI9 yn cyfyngu HMO i leoliadau yng nghanol trefi

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Polisi TAI19: Is-rannu eiddo cyfredol yn fflatiau hunangynhwysol ac yn dai amlbreswyliaeth (HMO).

Dyma'r Polisi allweddol ar gyfer delio gyda'r cais hwn. Dywed Maen Prawf (2) yn y polisi na ddylai fod mwy na 10% o HMO trwyddedig yn y ward.

Yn ychwanegol, dylid rhoddi ystyriaeth i'r materion canlynol sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi TAI9:

- Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol.
- Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a lle storio sbwriel.
- Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal.

Gellir cefnogi'r bwriad i is-rannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhwysol a HMO ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a osodwyd ym Mholisi TAI9.

Mae'r eglurhad ar gyfer y polisi yn nodi y gall darparu fflatiau hunangynhwysol neu HMO gael effaith ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Aiff ymlaen i ddweud y gall effaith gronnus neu gor-ddarpariaeth o'r mathau hyn o eiddo gael effaith ar gymeriad cymdeithasol ardal a gostwng ei hansawdd amgylcheddol gan effeithio'n andwyol o ganlyniad ar amodau byw trigolion cyfagos. Daw'r pryder yn amlwg pan mae teuluoedd yn symud allan o ardal a strydoedd cyfan yn cael eu defnyddio fel llety HMO. Mae Polisi TAI 9 yn ceisio rheoli y newid defnydd o eiddo preswyl yn HMO.

Mae Polisi TAI8 'Cymysgedd briodol o dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai ac yn cwrdd ag anghenion penodol y gymuned gyfan. O'r herwydd, dylid ystyried yr angen am y math hwn o ddatblygiad.

Mae Polisi PCYFF 2 yn dweud y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai lleol, defnydd arall o dir ac

eiddo neu ar yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, aflonyddwch, dirgryniant, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd goleuni neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans.

Wedi ystyried y polisïau uchod, ystyrir bod yr egwyddor o newid defnydd yr eiddo presennol yn HMO yn dderbyniol.

Cafwyd cadarnhad gan yr Uned Bolisi mai 3 yn unig o HMO sydd yn Ward Maeshyfryd, sef 0.3%; felly, ni fyddai'r cynnig yn golygu y byddai'r cyfran o HMO yn y Ward yn uwch na'r lefel o 10% y cyfeirir ati ym Mholisi TAI9.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at or-ddarpariaeth o HMO yn ward Maeshyfryd a bydd yr ardal yn parhau i fod â chymuned gynaliadwy a chytbwys. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol.

Materion Priffyrdd/Parcio

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Tai

Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen sylweddol am y math yma o lety yn ardal Caergybi.

Iechyd yr Amgylchedd

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau bod angen trwydded HMO ar yr ymgeisydd.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ddiwygio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Adain Iechyd yr Amgylchedd. Mae un o'r ystafelloedd gwely a oedd wedi ei lleoli ar y llawr cyntaf wedi cael ei dileu o'r cais cynllunio oherwydd roedd yn llai na 6 metr sgwâr ac nid oedd yn addas fel ystafell i gysgu ynddi. Bydd yr ystafell wely yn cael ei defnyddio yn awr i sicrhau bod newidiadau'n cael eu gwneud i raddiant y grisiau sy'n arwain o'r llawr cyntaf i'r ail lawr.

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau bod y gegin a'r ystafell fwyta ar y llawr isaf yn ddigon mawr ac wedi cadarnhau hefyd bod y cynlluniau diwygiedig yn cynnwys lle ar gyfer cegin ar y llawr cyntaf sydd hefyd yn dderbyniol.

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd bellach wedi cadarnhau bod y cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol ac y byddai angen darparu llwybr dianc rhag tân a fyddai'n rhoi 30 munud o ddiogelwch gan gynnwys adeiladwaith a drysau FD30 a all wrthsefyll tân ar yr holl ystafelloedd y mae risg yn gysylltiedig â nhw.

7. Casgliad

I gloi, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf ym mholisi TAI9 a PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos nac ychwaith ar gymeriad yr ardal o ran y polisïau yn y cynllun datblygu a'r amcan mewn perthynas â chynnal cymunedau cynaliadwy a chytbwys.

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 cydymffurfio â'r egwyddor datblygu cynaliadwy oherwydd 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 y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a'r dogfennau a gyflwynwyd isod:

Dyddiad a Dderbyniwyd	**Disgrifiad Cynllun**	**Cyfeirnod y Cynllun**
12/4/18	**Cynlluniau Llawr Arfaethedig**	**P/02 F/B**
20/2/18	**Cynllun Lleoliad**	

Dan gais cynllunio cyfeirnod 19C1217.

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.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

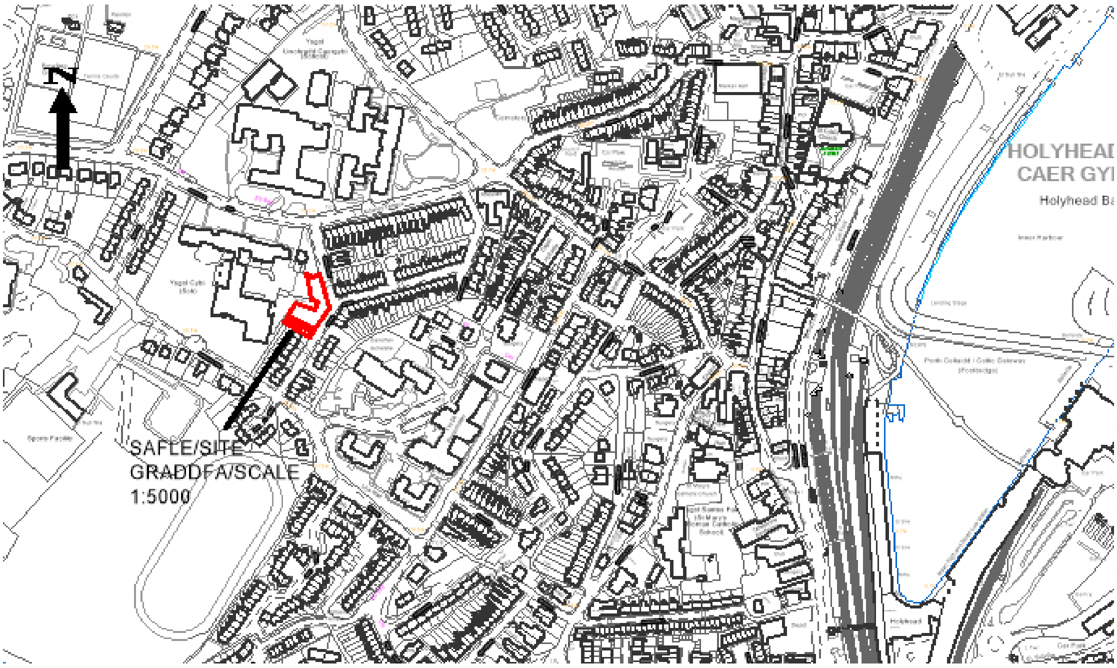
Rhif y Cais: **19LPA1043/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy ynghyd a creu mynedfa i gerddwyr ac 8 man parcio ar dir ger / Full application for the erection of 6 affordable dwellings together with the creation of pedestrian access and 8 parking spaces on land adjacent

Vulcan Street, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor cynllunio gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar groesffordd Stryd Seiriol a Stryd Vulcan. Mae Ysgol Gynradd Cybi yn ymylu ar y safle i'r gorllewin ac mae yno ffordd wasanaeth sy'n rhannu'r safle. Mae yna hen neuadd snwcer ac eiddo preswyl o'r enw "Craigwen" yn rhan o'r cais a byddai'r rhain yn cael eu dymchwel fel rhan o'r cynigion. Mae talcen gogleddol yr hen neuadd snwcer yn ymylu ar ac yn ffurfio terfyn gydag eiddo preswyl o'r enw Gwynant. Mae eiddo preswyl gyferbyn â Stryd Seiriol ac i'r de ar Stryd Vulcan. Mae'r mwyafrif llethol o'r eiddo preswyl yn flociau teras deulawr gyda waliau allanol wedi eu rendro a thoeau llechi.

Cyflwynir y cais cynllunio am 6 o anheddau fforddiadwy mewn dau floc wedi eu gwahanu gan y ffordd wasanaeth i Ysgol Cybi. Byddai'r bloc arfaethedig ar Stryd Seiriol yn cynnwys 4 o fflatiau 1 llofft. Yn allanol, byddai'r datblygiad â rendr lliw, toeau llechi naturiol a drysau, ffenestri a rhywfaint o gladin UPVC. I'r de o Stryd Vulcan, byddai'r bloc arfaethedig yn cynnwys 2 o anheddau pâr 2 lofft. Bwriedir darparu wyth o lecynnau parcio oddi ar y ffordd gyda'r datblygiad arfaethedig. Byddai draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd cynlluniau diwygiedig wedi dod i law sy'n newid y ffin arfaethedig ar hyd y gogledd gyda Gwyndy o fod yn ffens i fod yn wal 1.8m o uchder wedi ei hadeiladu naill ai o flociau neu drwy ostwng talcen presennol y neuadd snwcer.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac edrychiad yr ardal leol
- Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos
- Ystyriaethau priffyrdd a pharcio

3. Brif Bolisïau

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

TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
ISA5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
PS17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI1: Tai yn y Canolfannau Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS20: Diogelu a ble bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth
AT3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 2016

NCT12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA Dylunio".

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol - Cyngor Tref Caergybi – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gwasanaethau Amgylcheddol – Ni ddylai'r datblygiad arfaethedig achosi niwsans oherwydd llwch, mygdarth, sŵn neu oleuni artiffisial ac argymhellir y dylai unrhyw oriau gwaith a gweithgareddau torri creigiau gael eu rheoleiddio.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid asesu unrhyw ystyriaethau ecolegol a byddai'n werth achub ar unrhyw gyfle i wneud gwelliannau ecolegol.

Ymgynghorydd Treftadaeth – Ni ymddengys bod yr adeiladau y bwriedir eu dymchwel yn rhai o unrhyw ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arwyddocaol er bod cornel yr eiddo "Craigwen" yn ymddangos ar Fap O.S. 1889. Argymhellaf y dylid cymryd cofnod ffotograffig o'r adeiladau presennol cyn eu dymchwel.

Yr asedau treftadaeth agosaf yw Adeilad Cybi sy'n adeilad rhestredig graddfa II, Ysgol Uwchradd Caergybi (Cyf. Cadw 87587) sydd wedi ei lleoli'n union i'r Gorllewin a Chanolfan Ucheldre (Cyf. Cadw 5741) sydd wedi ei lleoli rhyw 50 i'r De Ddwyrain. Yn fy marn i, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig sydd gerllaw ac mae'r cynnig yn cwrdd â'r polisïau a'r meini prawf perthnasol.

Gwasanaethau Tai – Mae galw mawr am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a chredaf bod y cais hwn yn cynnig y cymysgedd iawn o lety i gwrdd â'r galw hwnnw.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPPC" – Rhestrir yr ystyriaethau perthnasol o safbwynt polisi cynllunio.

Dysgu Gydol Oes - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Rhywogaethau a Ddiogelir – Mae'r arolwg a gyflwynwyd yn dderbyniol a dylid glynu wrth yr argymhellion. Rhestrir cynghorion o ran gwastraff a'r caniatadau dymchwel sydd eu hangen gan CNC.

Dŵr Cymru – Mae carthffos gyfun 229mm o led yn croesi safle'r datblygiad a bydd angen gwyro hon fel rhan o'r cynigion. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi derbyn y gellir gollwng dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus oherwydd nid oes unrhyw opsiynau eraill ar gael yn yr achos hwn.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, drwy osod rhybudd ar y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg. Yn ychwanegol at hyn, cafodd y cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn eu hail-hysbysebu. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig i ben ar 09.05.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sylwadau wedi dod i law gan 1 person lleol:

- Mae Stryd Vulcan yn llawn dop
- Nid oes angen tai ychwanegol
- Blocio'r goleuni a'r awel
- Mae yna opsiynau gwell na'r cynllun hwn megis Cleveland Crescent a dylai'r cyngor fod yn mynd ar ôl prosiectau sydd er budd i'r gymuned
- Mae'r lonydd sy'n arwain at y datblygiad yn is-safonol ar gyfer traffig ychwanegol ac nid oes unrhyw le parcio ar y stryd, eto, byddai'r cynnig yn cael gwared ar yr unig le parcio sydd ar gael

- Dywedir bod datblygiad yr ysgol eisoes wedi gwneud eiddo'r gwrthwynebydd yn annioddefol i fyw ynddo
- Nid yw'r cyngor yn gwrando ar farn y cyhoedd ac yn gwneud yn union fel mae nhw eisiau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C964 Cynlluniau llawn i godi pedwar o fflatiau preswyl ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol i gerddwyr a cherbydau – cymeradwywyd gydag amodau 07.06.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLlC. Caiff Caergybi ei chategoreiddio fel Canolfan Wasanaethau Drefol dan ddarpariaethau Polisi TAI1 y CDLlC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai ar safleoedd annisgwyl addas o fewn ffiniau'r anheddiad. Dywed Polisi PS17 y CDLlC y caiff tai eu dosbarthu yn seiliedig ar y strategaeth aneddiadau ac y bydd angen i gyfran uwch o'r datblygiadau ddigwydd mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi yn seiliedig ar lefel y gwasanaethau sydd ar gael yn yr anheddiad ond ar yr amod fod capasiti amgylcheddol a chymdeithasol a chapasiti isadeiledd ar gael i ddarparu ar gyfer y datblygiad.

Dywedi Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai'r cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion penodol y gymuned a bodloni'r meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy ddatblygiadau dwysedd effeithlon sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi dweud bod galw uchel am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a bod y cais yn cynnig y cymysgedd iawn lety i gwrdd â'r galw hwnnw. Er y deellir y bydd y cais yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% tai fforddiadwy mewn cydweithrediad gyda'r cyngor, byddai angen fel arfer cwblhau cytundeb cyfreithiol yn mynnu bod 10% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy a hynny'n unol â pholisi TAN 15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd gellid parhau i ddefnyddio'r caniatâd i ddibenion y farchnad gyffredinol. Yn yr achos hwn, nid yw'n bosibl i'r cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac mae amod cynllunio wedi cael ei argymell sy'n golygu bod raid i un o'r unedau fod yn fforddiadwy.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ac mae'n bolisi gan y llywodraeth fel y nodir yn adran 4.9 PCC am resymau cynaliadwyedd, i ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau cyfredol lle mae tir gwag neu dir nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud o'r tir i bwrpas megis yr un sy'n destun y cais hwn. Yn ogystal, mae safle'r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol y dref a chyfleusterau adwerthu, cymunedol a theithio eraill ac yn ogystal, mae ar brif lwybr bysus.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:
Dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) yn y CDLlC, er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau'r safle'n mynnu dwysedd is. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig oddeutu 60 uned yr hectar. Er bod hyn yn ymddangos yn uchel, mae'n ystyriaeth berthnasol bod 4 o'r unedau yn fflatiau yn llofft sydd â dwy uned mewn un adeilad ac mae hynny'n ychwanegu at y dwysedd; fel yr eglurwyd uchod, mae angen yng Nghaergybi am y math yma o ddatblygiad. 30 yw'r isafswm ac yn y lleoliadau priodol, mae PCC yn annog amgylcheddau byw sydd wedi eu dylunio yn dda a, lle mae hynny'n briodol, mwy ohonynt ar yr amod na châi'r cynigion effaith niweidiol ar gymeriad neu mwynderau'r ardal, gan gynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o safbwynt preifatrwydd a chysgodi.

O ran gymeriad yr ardal, dywed polisïau PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) a PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn y CDLlC, bod angen i ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd uchel a'u bod yn ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn unedau deulawr sydd naill ai'n dai pâr, gyda chyfleusterau i barcio cerbydau ar y stryd neu o fewn cwrtil yr uned. Byddai'r unedau'n cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchu'r gwahanol fathau o dai a welir yn yr ardal ac o'r herwydd, ystyrir eu bod yn dderbyniol o safbwynt eu heffaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Yr Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:

Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi argymell na ddylai codi'r datblygiad hwn arwain at y problemau o safbwynt mwynderau a ddisgrifir yn eu hymgynghoriad. Argymhellir amod yn rheoleiddio'r oriau gwaith wrth adeiladu'r datblygiad a hynny oherwydd ei fod mor agos at yr eiddo sydd yno'n barod.

Mae effaith y datblygiad o ran edrych drosodd a chysgodi'r eiddo cyfagos ac yn ymyl safle'r cais yn ystyriaeth o bwys. Yn CCA Dylunio'r Cyngor, ceir canllawiau ynghylch y pellteroedd lleiaf a ganiateir rhwng anheddau cyfredol ac arfaethedig a'u ffiniau. Wrth asesu'r cynnig, rhaid asesu'r ffaith bod adeiladau eisoes yn bodoli ar safle'r cais. Yn gyffredinol, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau hyn o ran y pellteroedd oddi wrth eiddo preswyl sy'n ffinio safle'r cais ac sy'n agos ato. Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig yn Stryd Seiriol yn agosach at y ffin gyda'r ysgol na'r hyn a fyddai fel arfer yn cael ei ganiatáu. Yn gyffredinol, dywed y canllawiau bod angen oddeutu 10 metr ond mae'r fflatiau 2 fetr i ffwrdd ac mae grisiau canolog sy'n ffurfio rhan o'r adeilad i bob pwrpas yn cyffwrdd y ffin. Nid oes unrhyw wrthwynebiad yn yr achos hwn, oherwydd mae'r cynnig yn ffinio ar feysydd chwarae ac nid yw'n cael unrhyw effaith o safbwynt mwynderau preswyl o ran edrych drosodd, colli goleuni ac ati, sef pethau y bwriedir i'r canllawiau ynghylch pellteroedd eu rheoleiddio.

Amgylchedd Hanesyddol – Mae'r eiddo preswyl sydd ar safle'r cais, sef "Craigwen" o rhyw ddiddordeb pensaernïol ac hanesyddol lleol a byddai'n cael ei ddymchwel fel rhan o'r cynigion. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r agwedd hon ar yr amod y cynhelir arolwg ffotograffaidd i bwrpas cofnodi. Adroddir ymhellach i'r pwyllgor ar unrhyw sylwadau pellach a gafwyd gan GAPS.

Mae Ysgol Cybi, sef adeilad rhestredig graddfa II i'r gorllewin. O safbwynt polisi cynllunio, mae PCC yn awgrymu bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas rhag unrhyw ddatblygiad a allai effeithio ar yr adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas. Y brif ystyriaeth yw'r angen statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, yr ardal o'i gwmpas neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo. Ym marn Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig hwn ac mae'r cynnig yn bodloni'r polisïau a'r meini prawf perthnasol.

Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio: Cafwyd gwrthwynebiadau ar sail mynediad a pharcio fel y manylir arnynt yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hasesu gan yr awdurdod priffyrdd sy'n argymell caniatáu gydag amodau.

Materion Eraill: Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 3 metr i'r garthffos gyhoeddus gyfredol ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y garthffos yn cael ei harallgyfeirio fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r dŵr wyneb lifo i'r garthffos gyhoeddus yn yr achos hwn.

O safbwynt ecoleg, mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Bydd amod cynllunio yn mynnu bod gwaith tirlunio yn cael ei wneud yn sicrhau'r gwelliannau ecolegol a ddeisyfir.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, disgwylir am sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor mewn perthynas ag unrhyw gyfraniad addysgol sydd ei angen o safbwynt y datblygiad arfaethedig ac adroddir ar hyn ar lafar yn y pwyllgor.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu mewn lleoliad hynod gynaliadwy yn yr anheddiad fwyaf ar Ynys Môn. Ystyrir bod y dwysedd uchel yn dderbyniol yn y cyd-destun a ddisgrifir. Mae'r drychiad cefn yn llawer agosach at y terfyn gydag Ysgol Gynradd Cybi na'r hyn a ragnodir yn y canllawiau ond oherwydd nad yw'n effeithio ar fwynderau preswyl, ystyrir bod hyn yn dderbyniol. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar yr amod y ceir sylwadau gan yr ymgyngoreion sydd heb ymateb eto. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar y cynlluniau diwygiedig i ben ar ôl y pwyllgor cynllunio ac o'r herwydd gofynnir am ddirprwyo pwerau i gymeradwyo'r cais cynllunio ar ôl y cyfnod hwn ac wedi cymryd i ystyriaeth unrhyw sylwadau a dderbyniwyd.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn a hynny oherwydd y gwelliannau economaidd a fyddai'n deillio o'r datblygiad a'r tai fforddiadwy yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal.

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 ar yr amod y derbynnir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor, diwedd y cyfnod ymgynghori gyda chymdogion ar 09.05.18 a chyda'r amodau cynllunio isod:

(01)**Bydd gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn**.

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

(02)Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion sydd ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynir gyda chais o'r fath fel y cânt eu rhestru uchod, oni bai y dywedir fel arall mewn unrhyw amodau yn y caniatâd cynllunio hwn:

Dyluniad/Dogfen	**Cyfeirnod**	**Dyddiad**
Cynllun OS o'r Safle	A-00-01	
Arolwg Topograffaidd	A-00-02	
Gosodiad Arfaethedig y Safle (sylwer bod uchder y wal dalcen wedi cael ei ostwng)	A-00-03	
421 Tai	A-01-01	
212 Cynlluniau o'r Fflatiau		
212 Drychiadau'r Fflatiau	A-02-02	
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology)		24.08.17
Strategaeth Ddraenio (Cadarn)	14917	Hydref 2017

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

(03)Ni fydd gwaith ar adeiladu'r datblygiad a ganiateir yn digwydd ac eithrio rhwng 0800-1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir unrhyw waith ar y Sul neu Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos.

(04)Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt ac yn cael eu cadw wedyn hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn eu lle â manyleb gyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(05)Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau (a fydd yn cynnwys manylion am yr holl adeiladau, ardaloedd tirlunio caled, gweithgareddau peirianyddol a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn a byddir yn cadw atynt wrth gwblhau'r datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(06)Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed a'r llwyni. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(07)Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd, o fewn pum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn dioddef difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu am unrhyw reswm, bydd coeden neu lwyn o rywogaeth maint ac aeddfedrwydd tebyg a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(08) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology) 24.08.17.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(09)Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau mynediad diogel a chyfleus.

(10)Bydd y fynedfa'r cael ei hadeiladu gyda graddiant a fydd ddim yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o'r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(11)Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cyflawni yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddu) neu'r fflat(iau) y maent yn gysylltiedig â nhw ac yn cael eu defnyddio i'r pwrpas hwnnw'n unig wedyn.

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

(12)Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd.

Rheswm: Sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

(13)Bydd y cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd yma yn cael ei weithredu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

(14)Bydd y garthffos gyhoeddus gyfun 229mm o ddiamedr sy'n croesi'r safle (o SH24822404 i SH24822402) yn cael ei gwyro yn unol â darluniad cyfeirnod EL(95)01 (Cynllun Draenio adran 104 Arfaethedig) cyn cychwyn gwaith ar yr adeilad a nodir fel Plot 3.

Rheswm: Diogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(15)Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. **Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;**

ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n draenio i'r safle oddi ar y ffordd o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygwr yn gyfrifol, ac yn gorfod talu ei hun am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchodaeth sy'n gysylltiedig â diogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd gwaith ar y droedffordd ac/neu'r groesfan ar ymyl y ffordd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud a'i gwblhau gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr cydnabyddedig cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd y datblygwr yn gorfod talu am y gwaith.

Os yw e/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid dweud wrth yr Ymgeisydd am anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 y Ddeddf Priffyrdd, 1980 yn gofyn am ganiatâd i wneud gwaith yn y briffordd er mwyn adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar yr ymyl.

Byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn gofyn am gyflwyno'r manylion isod ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a gymeradwyir yma:-

Cynllun Rheoli Traffig cadarn a llawn yn cynnwys:-

i. Manylion ar gyfer y cyfleusterau parcio i weithwyr ac ymwelwyr â'r safle
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a'r modd y bwriedir rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau

Mae'n ofyniad dan y gyfraith i gyflwyno rhybudd o lwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill costau oherwydd traffig eithriadol" er mwyn adennill iawndal am unrhyw ddifrod a wnaed i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

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.

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

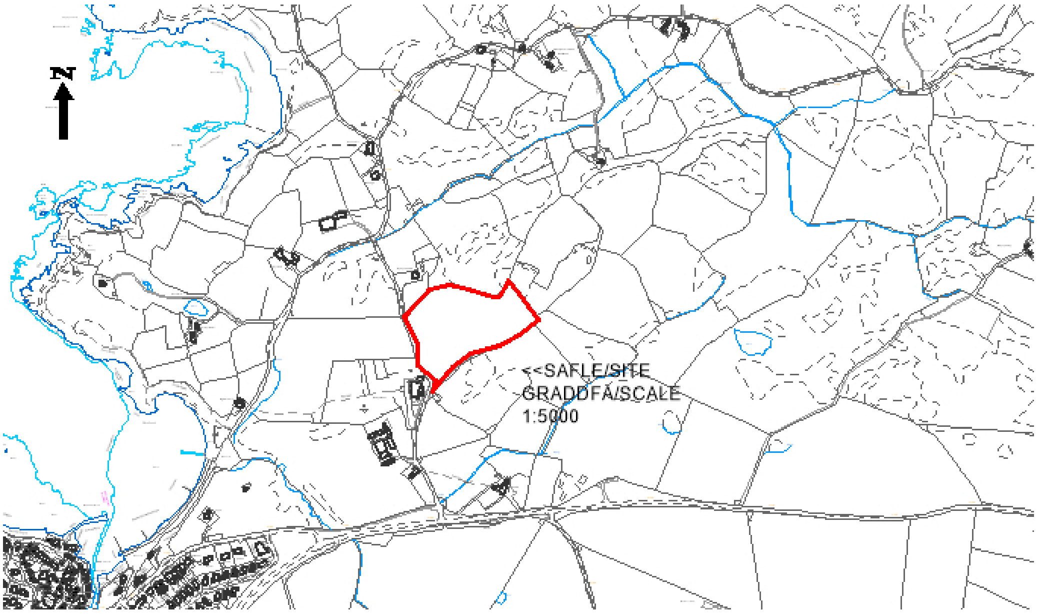
Rhif y Cais: **20LPA1044/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Regulation and Economic Development

Cais llawn i osod gorsaf meteorolegol 3 metr o uchder ar dir yn / Full application for the installation of a 3 meter high meteorological station on land at

Teilia, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais gan y Cyngor mewn perthynas â datblygiad gan y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Yr argymhelliad yw codi gorsaf feteorolegol ar gae gwledig agored yn Fferm Teilia, Cemaes.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn dderbyniol yn weledol.

3. Brif Bolisïau

Polisi Strategol PS 5 Datblygiad Cynaliadwy
Polisi AMG 1 Cynlluniau Rheoli AHNE
Polisi PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio

Canllawiau CCA ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r cais wedi'i hysbysebu a'r dyddiad terfynol ar derbyn cynrychioliadau yw 12/4/18.

Cyngor Cymuned Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngh A M Jones Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngh R Griffiths Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngh R Jones Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr orsaf arfaethedig yn casglu data a fydd yn cynorthwyo'r gwaith o fonitro dŵr ym Mae Cemaes. Bydd yn 3 metr o uchder ac yn cefnogi eitemau bach o offer technegol a bydd wedi'i leoli mewn cae a ddefnyddir i bori defaid ar hyn o bryd. Er wedi'i leoli mewn ardal AHNE bydd ei faint a'i leoliad yn sicrhau na fydd modd ei weld o olygfannau nac anheddau cyfagos. Yn fwy na hynny bydd yn wella asedau naturiol y lleoliad.

7. Casgliad

Ni fydd y cais yn niweidio amwynder gweledol na phreswyl yr ardal a bydd yn cynorthwyo i wella ansawdd y dŵr ym Mae Cemaes.

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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

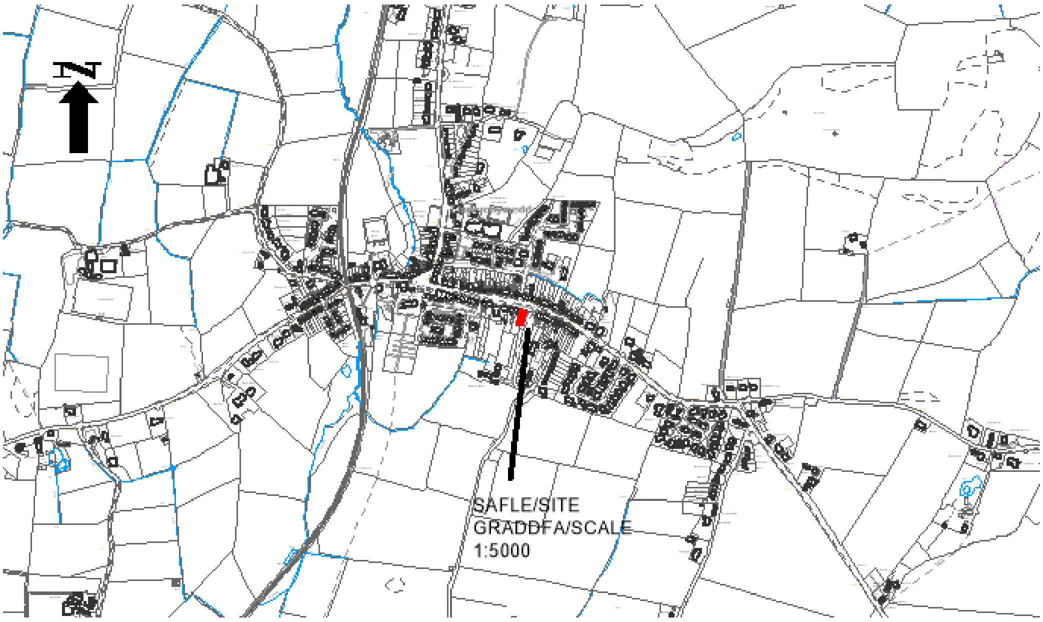
Rhif y Cais: **25C228A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Williams

Cais ôl-weithredol ar gyfer ymestyn y cwrtil ynghyd a chodi modurdy yn / Retrospective application for retention of the extended curtilage together with the erection of a garage at

41 High Street, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (LFW)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan y byddai rhan o'r cais ar dir sy'n berchen i'r Awdurdod Lleol (Cyngor Sir Ynys Môn). Mae tystysgrif B wedi ei chyflwyno gan yr Ymgeiswyr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais ôl weithredol ar gyfer cadw'r cwrtil sydd wedi'i ymestyn ynghyd â chodi garej yn 41 Stryd Fawr, Llannerch-Y-Medd.

Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu Llannerch-Y-Medd ac yn wynebu'r stryd fawr (Ffordd y B5111).

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fyddai'r cais yn effeithio ar amwynderau cyfagos yr eiddo cyfagos neu'r ardal leol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Cyng. Llinos Medi Huws – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, Cyng. John Griffith – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, Cyng. Kenneth P. Hughes – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Rhoddwyd dau fath o gyhoeddusrwydd i'r cais sef drwy osod rhybudd ger y safle a thrwy anfon hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C228 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i 41 Stryd Fawr, Llannerch-Y-Medd – Caniatawyd 25/07/2013.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cais yn un ar gyfer cadw ac ymestyn cwrtil preswyl sydd wedi'i ymestyn i gefn ac ochr yr eiddo ac hefyd ar gyfer codi garej. Mae'r cwrtil estynedig yn ymestyn ymhellach i mewn i arglawdd sy'n ffinio'r ymyl laswelltog ger y briffordd/maes parcio ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos. Bydd wal garreg yn cael ei chodi ger yr arglawdd hwn a fydd yn ffurfio rhan o'r garej arfaethedig. Bydd yr arglawdd a'r wal gerrig yn gweithredu fel ffin o amgylch y safle.

O ganlyniad i dopograffi'r safle, ni fydd y cais yn amharu ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos ar hyn o bryd.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae cwrtil yr uned wedi'i ymestyn allan tuag at ymyl laswelltog y briffordd gyhoeddus/maes parcio. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos o ganlyniad i dopograffi'r safle.

7. Casgliad

Ni fydd cadw'r cwrtil preswyl estynedig a chodi'r garej yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos nac yn cael effaith ar yr ardal gyfagos.

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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad caniatáu y cais hwn.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod:

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
1522-A3-01	16/03/18	Cynllun Bloc / Lleoliad Presennol
1522-A3-02	16/03/18	Cynllun Bloc / Lleoliad Presennol
1522-A3-05	16/03/18	Golygfa 3D o garej 2 neu 2
1522-A3-04	16/03/18	Golygfa 3D o garej 1 neu 2
1522-A3-03	16/03/18	Drychiadau Arfaethedig

O dan gyfeirnod cais cynllunio 25C228A.

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.

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

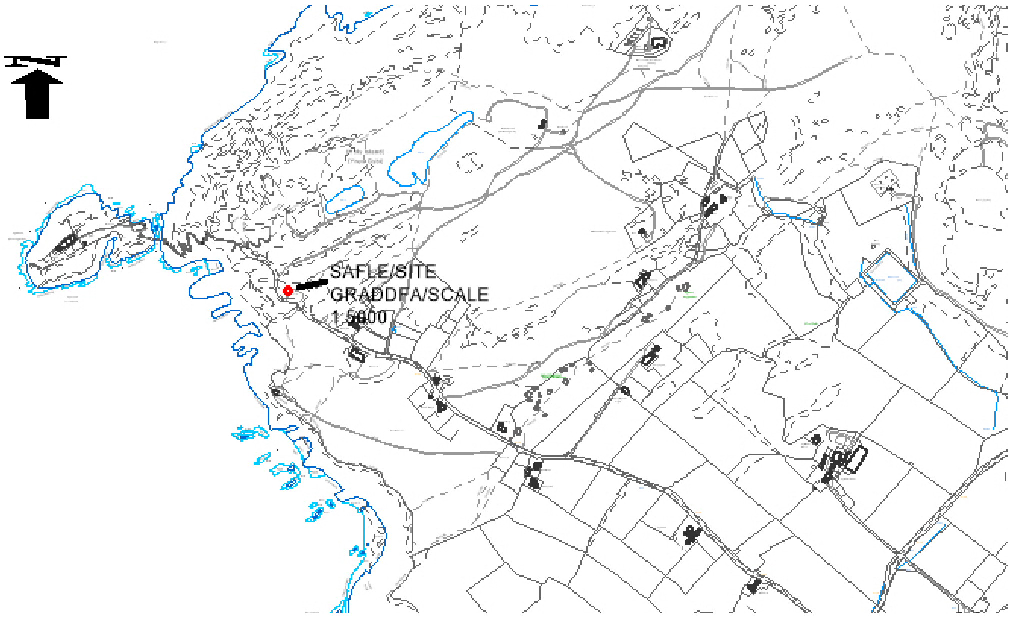
Rhif y Cais: **46C615/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Laura Kudelska

Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio uwchben y / Application for the siting of a non-illuminated sign together with the installation of car parking meter at the car park above the

Canolfan Ymwelwyr/Visitor Centre, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddwyd ar y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'r datblygiad ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac wedi ei alw i mewn gan Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes a Dafydd Rhys Thomas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn ar gyfer gosod un arwydd heb ei oleuo ac un peiriant talu am barcio yn y maes parcio uwchben y Ganolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sydd ynghlwm wrth y cais yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Gwarchod a lle mae hynny'n briodol Wella Asedau Treftadaeth
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng Trefor Lloyd Hughes)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Dafydd Rhys Thomas)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng John Arwel Roberts)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Mawrth 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Y prif reswm am y gwrthwynebiad oedd:-

Bydd y cais arfaethedig yn achosi i bobl gerdded ar y ffordd gul a bydd yn beryglus i gerddwyr a beicwyr. Bydd ceir sy’n cael eu parcio ar ochr y ffordd yn peri trafferthion o ran mynd i mewn ac allan o eiddo preswyl.

Mewn ymateb i’r gwrthwynebiad a godwyd:

Nid yw’r penderfyniad ynghylch a ddylid codi ar gwsmeriaid am barcio yn y maes parcio presennol yn fater cynllunio. Mae’r datblygiad yn yr achos hwn yn ymwneud a gosod peiriannau talu ac arwyddion. Efallai y bydd y penderfyniad i godi am barcio yn arwain yn y man at barcio ar y stryd ond mater i’r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried dan y Ddeddf Priffyrdd fyddai hwnnw.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C88 – Addasu annedd yn ddau fflat hunangynhaliol, y fflat ar y llawr isaf yn fflat nain yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88A – Addasu annedd yn fflat llawr cyntaf gyda grisiau newydd a fflat nain ar y llawr isaf yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88B – Gwaith altro ac ehangu i greu swyddfa docynnau ac ehangu’r bwyty yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Cymeradwywyd 08/10/1996

46C88C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau cyfredol, codi canolfan ymwelwyr, siop ar y llawr isaf, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a’r ail lawr, newidiadau i’r cyfleusterau parcio a gosod gwaith preifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi – Dim angen EIA – 17/09/2008

46C88D – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau cyfredol, codi canolfan ymwelwyr, siop ar y llawr isaf, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a’r ail lawr, newidiadau i’r cyfleusterau parcio a gosod gwaith preifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi – Tynnwyd yn ôl 17/06/2010

46C88E – Cais llawn i osod panelau solar ffotofoltaidd ar do Gwarchodfa’r RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Cymeradwywyd ar 15/08/2012.

46C88F - Cais llawn i greu maes chwarae a pwll natur yn RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Cymeradwywyd 09/09/2016

46C88G - Cais llawn ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis yn RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Cymeradwywyd – 20/12/2017

46C88H/SCR - Barn sgrinio ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis yn RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Dim angen AEA – 05/12/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cynnig yn un i osod un arwydd heb ei oleuo ac un peiriant talu am barcio ym maes parcio’r RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Mae’r arwyddion arfaethedig yn rhai nad ydynt wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 59mm ar bolyn sydd 1.7m o uchder. Mae’r arwyddion yn ddwyieithog ac yn cynnwys manylion am y ffioedd parcio.

Mae’r peiriant talu am barcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r safle wedi ei leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE). Dywed Polisi AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd raid cymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth mewn perthynas ag unrhyw gynigion sydd yn yr AHNE neu sy'n cael effaith arni.

Dywed y Cynllun Rheoli AHNE 'I reoli AHNE, rhaid cael dealltwriaeth o'r gwahanol elfennau sy'n cyfuno i wneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau arbennig yr ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hynny yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

7. Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu gydag amodau.

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 â fo o fewn pum mlynedd I ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â goleuni fflachiadol neu ysbeidiol.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

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

Dyddiad a dderbyniwyd	**Disgrifiad Dyluniad**
26/2/18	**Cynllun Lleoliad**
26/2/18	
26/2/18	

o dan cais gynllunio 46C615/AD.

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: **49C333A/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brendan Creeney

Cais llawn i newid defnydd y capel gwag i annedd ynghyd ag addasu a codi balconi ar y llawr cyntaf yn / Full application for change of use of disused chapel into a dwelling together with alterations and the construction of a first floor balcony at

Capel Hermon, Field Street, Y Fali/Valley

Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y ddau aelod lleol, y Cynghorydd Richard Dew a'r Cynghorydd Gwilym O Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd hen gapel yn annedd ynghyd â gwaith altro a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Stryd y Cae, Y Fali.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd ac a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
TAI 2 – Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Richard Dew) – Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais.

Aelod Lleol (Cyng Gwilym O Jones) – Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais.

Adain Ddraenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Briffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 2 Mai 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Fodd bynnag, fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno 5 o lythyrau yn cefnogi'r cais ac fe ddywed yn y llythyrau:

- Mae un cymydog yn dweud eu bod wedi byw drws nesaf ond un i'r capel o 1968 am oddeutu 5 mlynedd ac nad ydynt yn cofio unrhyw lifogydd yn yr ardal.
- Ni all Mr G Williams gofio am unrhyw lifogydd yn yr ardal ac eithrio yn 2014. Mae'n credu mai'r unig reswm am y llifogydd hyn oedd oherwydd i system ddraenio Gwesty'r Bull fethu ychydig ddyddiau cyn y llifogydd. O ganlyniad, fe lifodd yr holl ddŵr wyneb a

charthffosiaeth o Westy'r Bull i'r system ddraenio yn Stryd y Cae. Mae'n amlwg bod y llifogydd wedi digwydd oherwydd diffyg gwaith cynnal a chadw gan Gyngor Sir Ynys Môn a Gwesty'r Bull. O'r herwydd, ni ddylid ystyried bod Capel Hermon yn Stryd y Cae mewn perygl o lifogydd oherwydd mae'r system ddraenio wedi cael ei diweddaru a'i harallgyfeirio i'r brif ffordd.

- Dywedodd T Norris iddo gael ei fagu yn yr ardal ac na fedr gofio unrhyw lifogydd eithafol yn yr ardal. Yr unig beth y mae ef yn ei gofio yw llifogydd bychan ar adegau prin iawn yn seidin y rheilffordd ar ochr Y Fali. Yr unig achlysur arall oedd yn Hydref 2014 a hynny oherwydd glaw di-baid a thraeniau nad oeddynt wedi cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol.
- Dywed Ann Owen iddi fyw yn Stryd y Cae yn y 70au a'r 80au ac nad oedd unrhyw lifogydd bryd hynny. Achoswyd yr unig lifogydd gan draeniau nad oeddynt wedi cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol.
- Dywedodd Liz Griffiths ei bod yn byw yn Stryd y Cae a bod ei chwmni yswiriant yn cynnwys llifogydd yn ei pholisi. Mae hi'n dweud na fyddai'r cwmni yswiriant yn cynnwys hynny petaent yn meddwl bod unrhyw debygolrwydd o lifogydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C333/FR – Cais llawn i newydd defnydd hen gapel yn annedd ynghyd â gwaith altro a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Y Fali – Gwrthodwyd 27/10/17.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei nodi fel un sydd mewn Parth Llifogydd C2.

NCT15 – Datblygiad a'r Risg o Lifogydd

Profion NCT15:

Dywed paragraff 6.2 NCT 15 y dylai datblygiad newydd gael ei gyfeirio i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym mharth A, fel arall i barth B, lle byddai llifogydd o afonydd a'r arfordir yn llai o broblem. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn cael eu defnyddio gan gydnabod fodd bynnag, na fyddai datblygiad bregus iawn a Gwasanaethau Argyfwng ym mharth C2 yn cael eu caniatáu.

Mae datblygiadau bregus iawn yn cael eu categoreiddio fel: **unrhyw eiddo preswyl** (gan gynnwys gwestyau a meysydd carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol hynod gregus (e.e. gorsafoedd pŵer, gweithfeydd cemegol, llosgwyr), a safleoedd cael gwared ar wastraff.

Mae'r cais yn un i addasu hen gapel yn annedd, o'r herwydd caiff ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus na fedrir ei gefnogi.

Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad arall newydd ym mharthau C1 a C2 oni bai y gall yr awdurdod cynllunio eu cyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw. Ni fedrir cyfiawnhau unrhyw ddatblygiad gan gynnwys isadeiledd trafnidiaeth oni bai y gellir dangos:-

(i) Bod lleoli'r datblygiad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cynorthwyo, neu er mwyn bod yn rhan o fenter adfywio llywodraeth leol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol i gynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod;

neu

(ii) Bod lleoli'r datblygiad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sydd wedi eu cefnogi gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod;

a

(iii)
Ei fod yn cydymffurfio gydag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn bodloni’r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu’n barod (PCC ffig 2);

a

(iv)
Bod canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac, yn nhermau’r meini prawf sydd wedi eu cynnwys yn adrannau 5 a 7 ac yn atodiad 1, yn dderbyniol.

Dywed paragraff 7.4 NCT 15 bod raid, cyn penderfynu a ddylid caniatáu datblygiad, gynnal asesiad sy’n briodol i faint a graddfa’r datblygiad arfaethedig ac sy’n edrych ar y mecanweithiau tebygol sy’n achosi llifogydd a chanlyniadau’r datblygiad ar y llifodydd hynny .

Nid yw Asesiad Rheoli Risg wedi cael ei gynnwys gyda’r cais cynllunio hwn.

Cyd-destun Polisi – Mae’r Fali yn cael ei diffinio fel Canolfan Wasanaeth Leol dan Bolisi TAI2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae safle’r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu’r pentref.

Mae safle’r cais wedi ei leoli’n gyfan gwbl o fewn parth C2. Caiff datblygiad preswyl o fewn parth llifogydd C2 ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus na fedrir ei gefnogi gan ddarpariaethau NCT 15.

Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad newydd arall ym mharthau C1 a C2 oni bai fod yr awdurdod cynllunio wedi penderfynu bod modd eu cyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw.

Ystyrir bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion paragraff 6.2(i) NCT 15.

Fel tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu, mae’n cwrdd hefyd â’r gofynion ym mharagraff 6.2(iii) NCT 16.

Fodd bynnag, nid yw’r profion yn berthnasol i’r datblygiad hwn oherwydd mae’n ddatblygiad hynod fregus na ddylid ei leoli mewn parth llifogydd C2. Dim ond datblygiadau eraill sydd â llai o risg sy’n cael eu hystyried yn erbyn y profion ym mharagraff 6.2.

Nid oes Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais cynllunio cyfredol.

O’r herwydd, mae’r cynnig yn tynnu’n groesi NCT 15: Datblygiad a’r Risg o Lifogydd ac o’r herwydd mae’n gwrthdaro gyda Pholisi PCYFF2 y CDLlC.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Ni fydd newid defnydd yr adeilad yn annedd breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Mae’r cynnig yn cynnwys codi balconi ar y llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad. Mae mwy na 35 metr rhwng y balconi arfaethedig a gardd gefn yr eiddo yn Rhes Carna. Byddai’r balconi yn ymestyn allan ymhellach na chefn yr eiddo cyfagos ac o’r herwydd, ni fyddai’n edrych dros gefnau’r eiddo hynny yn uniongyrchol a gellid gosod amod ar y caniatâd y dylid darparu sgrin ar hyd ffin y balconi er mwyn sicrhau bod mwynderau’r eiddo sydd union gerllaw yn cael eu diogelu.

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 2 Mai, 2018. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law; fodd bynnag, derbyniwyd 5 llythyr o gefnogaeth gyda’r cais cynllunio, mae’r

sylwadau a wnaed wedi cael eu hamlinellu yn yr adroddiad. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

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.

Yn unol â NCT 15, ystyrir bod y datblygiad yn un hynod fregus na fedrir ei ganiatáu ym mharth C2.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2014). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2004).