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, 5 RHAGFYR 2018 am 1.00 o'r gloch yp		WEDNESDAY, 5 DECEMBER, 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 O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Bryan Owen
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 7 Tachwedd, 2018.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni gynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 7 Tachwedd, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 15 - 18)

7.1 14C257 – Cefn Trefor, Trefor

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 19 - 26)

10.1 43C182F/VAR – Troiad y Llanw, Rhoscolyn
10.2 49C308A/DEL – Capel Hermon, Llanynghenedl

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 27 - 42)

12.1 19C411N/1/ENF – 20 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi
12.2 19C448B – Mountain View, Greenfield Terrace, Caergybi
12.3 39C589A/VAR/ENF – 1 Tros y Môr, Ffordd Cynan, Porthaethwy

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 7 Tachwedd, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Gorfodaeth Cynllunio (MO) Swyddog Gweinyddol (WT) Swyddog Gweinyddol (WW) Peiriannydd Rheoli Datblygiad (JRPW) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes, MBE
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R.G.Parry, OBE, FRAgS (ar gyfer cais 12.1), Margaret Murley Roberts (ar gyfer ceisiadau 7.2 a 12.5), Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio) (ar gyfer cais 10.1)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ddiddordeb personol sydd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais rhif 12.2 ar y rhaglen.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Hydref, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIAD SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Hydref, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.4, 12.1 a 12.4.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 19LPA1043A/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, creu mynedfa i gerddwyr, creu 8 llecyn parcio ynghyd â dymchwel ac adleoli pyst giât ar dir ger Stryd Vulcan, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir. Yn ei gyfarfod ar 3 Hydref penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle; ac yn dilyn hynny ymwelwyd â'r safle ar 17 Hydref, 2018.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei alw i mewn yn wreiddiol gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Aelod Lleol – oherwydd pryderon am barcio ger yr ysgol newydd, Ysgol Cybi, ac mae'r pryderon hynny'n cael eu hategu yn y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan un preswylydd lleol. Ym marn y Swyddog, bydd y cynnig i ddymchwel adeilad yr hen neuadd snwcer a'r eiddo preswyl sydd yn sownd iddo ac adeiladu fflatiau a thai cyfoes yn eu lle ar safle tir llwyd hynod o gynaliadwy sydd o fewn cyrraedd ysgolion ac amwynderau'r dref yn gwella edrychiad yr ardal yn ogystal â chymeriad adeilad Cybi gerllaw, sydd yn adeilad Rhestredig Gradd II. Bydd mynedfa'r ysgol yn cael ei chadw a bydd y pileri giât ar lôn wasanaeth Ysgol Cybi yn cael eu symud. Er bod rhan o safle'r cais yn cael ei ddefnyddio'n anffurfiol ar hyn o bryd fel lle parcio ceir gan breswylwyr ac eraill, y Cyngor sydd berchen ar yr ardal dan sylw ac nid oes hawl cyfreithiol i barcio ar y safle hwnnw na gofyniad i gadw'r ardal fel ardal parcio.

Dywedodd y Swyddog fod y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes wedi cyflwyno ymddiheuriad ar gyfer y cyfarfod hwn ond ei fod wedi rhoi ei sylwadau ar y cais a darllenodd y Swyddog y sylwadau hynny. Roedd y sylwadau yn ategu ei bryderon ynglŷn â phroblemau parcio a thraffig, yn arbennig o ystyried bod 900 o ddisgyblion y ddwy ysgol yn defnyddio'r ardal. Mae ychwanegu chwe annedd, gyda'r posibilrwydd y bydd 2 gerbyd ym mhob annedd, yn amlygu problemau parcio, nid yn unig yn Stryd Vulcan ond yng Nghaergybi yn gyffredinol. Mae'r Cynghorydd Hughes yn awgrymu bod angen edrych ar barcio fel mater o bolisi cyffredinol ac y dylai fod yn rhan o'r broses gwneud penderfyniadau er nad dyna'r achos ar hyn o bryd. Dylai'r ymgeisydd ysgwyddo unrhyw gostau'n ymwneud â phriffyrdd mewn perthynas â'r cais. Hefyd, gwerthfawrogir pe bai'r ymgeisydd yn darparu llwybr troed wrth ochr y tai newydd arfaethedig er mwyn ymuno â'r llwybr troed presennol yn y cefn.

Cadarnhaodd y Swyddog nad oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig fod 8 lle parcio oddi ar y stryd yn cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad. Mewn perthynas â chais yr Aelod Lleol am ddarparu llwybr troed newydd, ar hyn o bryd mae llwybr troed yn bodoli tu cefn i'r eiddo i'r gogledd orllewin o Stryd Vulcan ac er y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfyngu mynediad i ochr ogleddol y llwybr troed tu ôl i 47 Stryd Vulcan, bydd modd cael mynediad o ochr ddeheuol y llwybr troed o hyd. Nid yw creu llwybr troed ychwanegol tu flaen i'r unedau newydd yn rhan o fwriad yr ymgeisydd. Pa'r un bynnag, ystyrir bod hyn yn fater sifil yn hytrach nac yn fater i'r Pwyllgor. Gan y dyluniwyd y cynnig i gydymffurfio â safonau Diogelu Drwy Ddylunio, nid ystyrir bod creu llwybrau troed tu ôl i'r eiddo yn ddelfrydol o safbwynt hyrwyddo diogelwch a gallai greu man lle mae unigolion yn ymgynnull. Am y rhesymau uchod, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai mater cyfreithiol yw'r mater ynglŷn â phwy sydd â hawliau dros y llwybr troed a byddai'n rhaid i drigolion Stryd Vulcan brofi eu hawliau yn erbyn y tirfeddiannwr, sef y Cyngor Sir yn yr achos hwn. Mae hyn yn berthnasol os nad yw'r llwybr wedi cael ei gofrestru fel llwybr troed cyhoeddus, gan y byddai gan y cyhoedd hawl statudol dros y llwybr troed yn yr achos hwnnw.

Wrth gadarnhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â safonau parcio, dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu na ddylid cosbi'r ymgeisydd oherwydd bod problemau parcio ehangach yn bodoli ar Styd Vulcan ac ni ddylid disgwyl iddo ganfod ateb i'r problemau hynny.

Er bod y Pwyllgor yn cydnabod bod problemau parcio a thraffig ar Stryd Vulcan a oedd yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle, nododd fod y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd ar y sail honno wedi cael eu hasesu gan yr Awdurdod Priffyrdd, sydd o'r farn fod y cynnig yn dderbyniol. Nododd y Pwyllgor hefyd fod galw uchel yng Nghaergybi am y math o unedau fforddiadwy y mae'r ymgeisydd yn cynnig eu darparu, fel y cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai, ac roedd y Pwyllgor o'r farn bod hynny'n ystyriaeth berthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ac hefyd yn amodol ar dderbyn unrhyw sylwadau gan y Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes.

7.2 42C188E/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Medi, 2018 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â safle'r cais. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 19 Medi, 2018. Yn ei gyfarfod ar 3 Hydref, 2018, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TWR 2.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret Murley Roberts, oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr ymgeiswyr wedi derbyn caniatâd cynllunio llawn yn 2006 i drosi adeiladau allanol yn 5 uned breswyl a rhoddwyd caniatâd yn 2014 i drosi adeilad allanol yn annedd a oedd yn fwy na'r cynllun gwreiddiol drwy ei ymestyn yn y cefn, gyda'r bwriad o'i droi'n llety ar gyfer ymwelwyr. Pan fu i waliau'r adeilad allanol ddymchwel a chael eu hailadeiladu nid oedd yr Adain Rheoliadau Adeiladu yn rhagweld unrhyw broblemau ac nid oedd Swyddogion yn rhagweld problemau chwaith pan gafodd ail gais ei wneud gan mai llety ar gyfer ymwelwyr ydoedd. Ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi ymchwilio ymhellach ac yn datgan nad oes cofnod bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer y busnes gwneud caws sy'n cael ei redeg ar y fferm gerllaw. Yn 2007 nid oedd angen caniatâd i wneud caws ar fferm amaethyddol gan mai cynnyrch amaethyddol ydoedd. Fodd bynnag, mae'r teulu'n dymuno ei gwneud yn hysbys eu bod yn fodlon cydymffurfio â dymuniadau'r Swyddogion. Yn ogystal, mae'r teulu wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â'r cynllun busnes sydd yn cadarnhau bod y busnes yn cael ei redeg fel un busnes. Oherwydd yr hinsawdd ariannol anodd presennol mae ffermwyr yn cael eu hannog i arallgyfeirio – mae'r teulu'n gweithio'n galed drwy redeg busnes gwely a brecwast, derbyn ymwelwyr a chynhyrchu caws ar y fferm, ac maent wedi cydweithio gyda'r Swyddogion. Nid ydynt wedi celu unrhyw beth. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cydweddu â'i leoliad a'i bod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn ei gefnogi.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Polisi TWR 2 yn cefnogi datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rhai hunanwasanaeth cyn belled â'u bod yn cwrdd â'r holl feini prawf. Nid yw'r cynnig o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw chwaith wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol/tir llwyd fel y diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru sydd yn diffinio tir o'r fath fel tir a feddiannir neu a feddiannwyd gan strwythur parhaol ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Llety a Chyfleusterau Twristiaeth oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus yn ddiweddar yn cadarnhau mai diffiniad Polisi Cynllunio Cymru sy'n cael ei ddefnyddio at

ddibenion y polisi. Yn ogystal, ni chyflwynwyd asesiad ynglŷn â fyddai'r cynnig yn arwain at ddwysáu llety o'r fath yn yr ardal – er gwaetha'r ffaith bod y cyfrifwyr wedi cyflwyno sylwadau nid ydynt gyfystyr ag asesiad o'r ddarpariaeth llety yn yr ardal yn unol â gofynion y polisi. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor awgrymodd yr ymgeisydd fod y llety ymwelwyr yn bwysig mewn perthynas â'r busnes gwneud caws am fod cyrsiau gwneud caws, yn cynnwys cyrsiau preswyl, yn cael eu cynnig. Mae'r sawl sy'n cymryd rhan yn y cyrsiau gwneud caws yn gallu aros ar y safle carafanau pan ei fod ar agor ond byddent yn aros yn y llety ar gyfer ymwelwyr yn y gaeaf gan olygu bod y datblygiad hwn yn bwysig i ffyniant y busnes gwneud caws drwy gydol y flwyddyn. Dywedodd y Swyddog fod ymchwiliadau gorfodaeth wedi dangos nad oes caniatâd cynllunio ar gyfer y busnes gwneud caws er bod angen caniatâd gan nad yw'n cydymffurfio â diffiniad y Ddeddf Gynllunio o fusnes amaethyddol oherwydd ei fod yn cael ei gategoreiddio fel defnydd D2; yn ogystal, nid yw'r safle carafanau'n cydymffurfio â'r caniatâd a roddwyd. Dywedodd y Swyddog nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Pholisi TWR 2 gan nad yw wedi ei leoli ar safle tir llwyd yn unol â diffiniad y polisïau hynny. Drwy gymeradwyo'r cais mae'r Pwyllgor wedi dewis diffiniad gwahanol o dir llwyd a allai arwain at gyflwyno ceisiadau ôl-weithredol ar gyfer pob un o'r gweithrediadau ar y safle fel bod caniatâd ar gyfer y busnes gwneud caws, y safle carafanau a'r llety ymwelwyr o dan ddiffiniad y Pwyllgor o dir llwyd. Fodd bynnag, ar sail y diffiniad polisi a diffiniad y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r cais yn groes i bolisi ac felly mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth a ddilynodd gwnaeth y Pwyllgor y pwyntiau a ganlyn -

- Bod y cynnig ar dir sy'n ffurfio rhan o ddatblygiad sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac y byddai'n gorffen y grŵp o adeiladau fel cyfleuster twristiaeth.
- Bod y cynnig yn cwrdd â meini prawf ii, iii, iv a v Polisi TWR 2 y gwnaeth y Cynghorydd Eric Jones eu darllen
- A fyddai'r cynnig yn dderbyniol pe na bai waliau'r adeilad gwreiddiol dan sylw wedi dymchwel a chael eu hailadeiladu.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fel a ganlyn -

- Nid yw'r cynnig yn cwrdd â maen prawf i Polisi TWR 2 h.y. "yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen". Mae'r diffiniad polisi o safle a ddatblygwyd o'r blaen yn eithrio adeiladau amaethyddol. Gan fod yr adeilad dan sylw yn hen adeilad amaethyddol nid yw'n cyd-fynd â'r diffiniad o safle a ddatblygwyd o'r blaen gan olygu bod y cynnig yn groes i bolisi.
- Bod y caniatâd gwreiddiol wedi ei roi o dan bolisïau'r Cynllun Datblygu blaenorol a oedd yn caniatáu addasu adeiladau allanol. Petai'r cais gwreiddiol yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol byddai wedi cael ei wrthod oherwydd na fyddai'r polisi ar y pryd wedi caniatáu hynny. Fel y mae'n sefyll, mae'r adeilad dan sylw wedi cael ei ailadeiladu'n gyfan gwbl ac felly rhaid ei ystyried o dan bolisïau presennol fel llety gwyliau sy'n adeilad newydd.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod wedi cynnig yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gytundeb Adran 106 a fyddai'n cynnwys busnes Tai Hirion a Rhyd y Delyn fel un uned fusnes. Gofynnodd am gadarnhad bod yr opsiwn hwnnw'n ymarferol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod modd i'r Pwyllgor wneud hynny gan fod y polisi yn caniatáu llety gwyliau sy'n adeilad newydd os yw'n ymestyn busnes llety gwyliau presennol. Mae'r ymgeisydd wedi cyplysu'r ddau fusnes yn y cyfarfod blaenorol gan awgrymu fod y busnes cyfan yn un busnes ym mherchnogaeth un teulu. Fodd bynnag, nid yw gosod cytundeb adran 106 yn datrys y broblem ynglŷn â sut mae diffinio

safle a ddatblygwyd yn barod/tir llwyd, gyda diffiniad y Pwyllgor yn groes i'r hyn y mae'r polisi Cynllunio yn ei ddatgan yw'r diffiniad cywir.

Cynigodd y Cynghorydd Richard Owain Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog ac yn amodol ar gytundeb 106 i ymgorffori'r gweithgareddau yn 4 Tai Hirion a'r gweithgareddau yn Rhyd y Delyn yn un uned fusnes. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog heb gytundeb Adran 106. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Cafwyd pleidlais fel a ganlyn -

O blaid cymeradwyo'r cais gyda chytundeb Adran 106 – Y Cynghorwyr Richard Owain Jones, Vaughan Hughes, Dafydd Roberts, Robin Williams.

O blaid cymeradwyo'r cais heb gytundeb Adran 106 – Y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Eric Jones, Bryan Owen

O blaid gwrthod y cais – Y Cynghorwyr John Griffith, Nicola Roberts

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn amodol ar gytundeb adran 106 i ymgorffori'r gweithgareddau yn 4 Tai Hirion a'r gweithgareddau yn Rhyd y Delyn yn un uned fusnes a gydag amodau i'w penderfynu gan y Swyddogion.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 34C262H/FR/ECON – Cais llawn i godi adeilad yn cynnwys 8 o unedau ar wahân (i'w defnyddio i ddibenion diwydiannol ysgafn dan ddosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar hen safle Cig Môn, Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod rhan o safle'r cais wedi ei leoli ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'r unedau arfaethedig yn cael eu lleoli yn gyffredinol yng nghanol y safle gyda'r ffordd fynediad yn rhedeg mewn patrwm cylchol gwrth-glocwedd. Er bod safle'r cais gerllaw Afon Cefni ac mewn ardal Parth Llifogydd C2, gan ei fod ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8 mae'n cael ei gategoreiddio fel datblygiad llai bregus dan Nodyn Cyngor Technegol 15 ac felly ystyrir ei fod yn risg isel. Hefyd, bydd lefelau lloriau gorffenedig yr unedau uwchlaw lefelau llifogydd eithafol yr afon gyfagos. Cadarnhaodd y Swyddog bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Bydd y cynnig yn dod â safle nad yw'n cael ei ddefnyddio erbyn hyn ôl i ddefnydd cyflogaeth cynaliadwy ac felly'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys.

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDADWY

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

10. CEISIADAU’N GWYRO

10.1 28C477B – Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd (1 fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Pencarnisiog Farm, Pencarnisiog

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod rhan o safle’r cais tu allan i ffin ddatblygu Pencarnisiog - ac o’r herwydd mae’n groes i bolisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – ond mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol â’i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cynllun y safle’n dangos, er bod ôl-troed a chwrtil yr anheddau arfaethedig yn gorwedd o fewn y ffin ddatblygu, mae rhan o’r ffordd fynediad a’r trefniadau draenio tu allan i’r ffin ddatblygu. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer codi dau annedd gyda’r lle parcio a’r trefniadau draenio mewn safle tebyg o dan bolisïau'r Cynllun Datblygu blaenorol felly o ran gosodiad y cynnig nid yw’n annhebyg i’r hyn y mae caniatâd yn bodoli ar ei gyfer yn barod ynghyd â 2 annedd ychwanegol. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn ei leoliad o ran ei osodiad, ymddangosiad a graddfa ac nid yw’n cael unrhyw effaith negyddol ar amwynderau eiddo preswyl sy’n bodoli eisoes nac ar yr ardal ehangach. Fel rhan o’r cynnig, mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd 7 o lefydd parcio ar gael yn nhu blaen safle’r cais yn ogystal â llefydd parcio yn y cefn - bydd y llefydd parcio hyn ar gael er mwyn i rieni allu gollwng a chodi eu plant o’r ysgol gynradd gyfagos. Fel rhan o’r cynnig, bydd cyfraniad o £11,024.79 yn cael ei wneud i’r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes.

Darllenodd y Swyddog sylwadau'r Cynghorydd Richard Dew, Aelod Lleol (a oedd, oherwydd ymrwymiad arall, wedi gadael y cyfarfod cyn i’r cais hwn gael ei ystyried) yn cadarnhau nad oedd ganddo ef nac Ysgol Pencarnisiog unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad a’i fod yn croesawu’r ddarpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o’r cynnig.

Gorffennodd y Swyddog drwy ddweud, gan mai darn bach yn unig o safle’r cais sydd tu allan i’r ffin ddatblygu ac o ystyried manteision y cynnig o safbwynt darparu tŷ fforddiadwy a chyfraniad i addysg, yr argymhelliad oedd caniatáu’r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a’r adroddiad a gyda’r amodau a oedd wedi eu cynnwys ac yn amodol ar Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 ar gyfer un annedd fforddiadwy a thalu’r cyfraniad angenrheidiol i addysg.

10.2 3C182E/VAR – Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (03) (gwaith lliniaru), (08) (cau’r fynedfa gyfredol) a (09) (cynlluniau) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C182D (addasu adeilad allanol yn annedd ynghyd â chreu mynedfa) er mwyn newid y gorffenwaith ynghyd â chyflwyno manylion am ecoleg, trwydded liniaru a chau’r fynedfa wedi i’r gwaith gychwyn yn Berw Uchaf, Gaerwen

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cynnig yn groes i bolisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol â’i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn 2017 o dan bolisïau’r Cynllun Datblygu blaenorol ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd yn Berw Uchaf, Gaerwen; fodd bynnag, ni ddarparwyd y manylion ecoleg, trwydded lliniaru

a manylion cau mynediad yn unol â'r caniatâd a roddwyd ac o ganlyniad ailgyflwynwyd y cais er mwyn delio â'r materion hynny. Cadarnhaodd y Swyddog bod copi o drwydded a roddwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn awdurdodi gwneud y gwaith a ganiatawyd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal â manylion cau'r fynedfa bresennol ac mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn dderbyniol. Gwnaethpwyd cais hefyd i newid deunydd y gorffenwaith allanol a gosod ffenestri UPVC yn lle rhai pren ac mae Adain Dreftadaeth y Gwasanaeth Amgylchedd Adeiledig wedi cadarnhau eu bod yn dderbyniol ac na fyddent yn cael effaith niweidiol ar gymeriad cyffredinol yr adeilad. Gorffennodd y Swyddog drwy ddweud, er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, oherwydd bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes ar safle'r cais a bod gwaith wedi dechrau yn barod a gan fod y manylion a gyflwynwyd o dan yr amodau cynllunio yn dderbyniol, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

10.3 36C344B/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (07) o ganiatâd cynllunio rhif 36C344B/VAR (Cynlluniau Diwygiedig i godi annedd) er mwyn gallu cyflwyno manylion draenio ar ôl i waith gychwyn ar dir cyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am bod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Swyddog Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio i godi annedd ar safle'r cais wedi ei roi yn 2016 o dan bolisïau'r Cynllun Datblygu blaenorol. Roedd angen cyflwyno manylion dŵr wyneb cyn cychwyn gwaith ar y safle; fodd bynnag, ni chyflwynwyd y manylion hynny cyn cychwyn ar y gwaith ac mae'r cais ar gyfer cyflwyno'r manylion angenrheidiol ar ôl dechrau gwaith ar y safle. Cyflwynwyd y manylion hynny gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau eu bod yn dderbyniol. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond oherwydd bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar gyfer annedd ar y safle ac oherwydd yr ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd yn foddhaol, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

10.4 46C410H – Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys ardal teras wedi ei decio ar dir ger Lôn Garreg Fawr, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Glen Seddon o blaid y cais a thynnodd sylw at y newidiadau a wnaed i'r cynllun sy'n gwneud y datblygiad yn llai ymwthiol ac o ganlyniad yn lleihau ei effaith. Mae'r cynllun a'r dyluniad newydd yn fwy effeithlon ac yn lleihau ôl-troed carbon cyffredinol y cynnig.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer newidiadau i gynllun yr annedd y mae caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar ei gyfer. Bydd y newidiadau arfaethedig yn arwain at leihau graddfa a mas y datblygiad arfaethedig ac mae'n welliant sylweddol ar faint yr annedd a ganiatawyd yn flaenorol. Am fod y cynnig yn un am dŷ marchnad agored mae'n groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn cefnogi tai marchnad leol, ond gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ac am fod y cynllun diwygiedig yn gwella'r hyn a ganiatawyd eisoes, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 11C73F/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 11C73E (troi ystafell weithgareddau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty ychwanegol) er mwyn creu dwy uned hunangynhaliol a chynyddu nifer yr ystafelloedd gwesty i 8 yn Lastra Farm, Amlwch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod swyddog perthnasol yn unol â diffiniad paragraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad sydd yn ymwneud yn uniongyrchol â'r broses gynllunio wedi datgan diddordeb yn y cais. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyn o dan y cyfryw baragraff.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer newid gosodiad a dyluniad y caniatâd cynllunio a roddwyd yn 2017 i droi ystafell weithgareddau bresennol yn bedair uned hunangynhaliol a dwy ystafell westy ychwanegol, er mwyn lleihau nifer yr unedau hunangynhaliol o 4 i 2 a chynyddu nifer yr ystafelloedd gwely o 4 i 8. Ni fydd y cynllun diwygiedig yn cynyddu ôl-troed presennol y cynlluniau a ganiatawyd eisoes ac ni fydd yn cael unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos a gan fod y newidiadau yn rhai mân, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

11.1 34C734 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd ac ymestyn y cwrtil yn 18 Nant y Pandy, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol yn unol â diffiniad Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r cais.

Adroddodd y Swyddog Datblygu Cynllunio bod y cais yn cynnwys estyniad ar ddrychiad gogleddol/ochr yr annedd. Gan nad yw'r estyniad yn fawr iawn ni fyddai crynswth yr adeilad yn anghydnaws â'r ardal gyffredin o ystyried maint yr eiddo preswyl sydd o gwmpas y safle. Oherwydd lleoliad yr estyniad, ni fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau'r stad yn gyffredinol ac er y bydd y cynnig yn wynebu gardd eiddo sy'n bodoli'n barod, oherwydd ei ogwydd ni fydd effaith digonol oherwydd goredrych i gyfiawnhau gwrthod y cais. Dywedodd y Swyddog bod y cynnig yn golygu ymestyn y cwrtil i gyfeiriad y gogledd er mwyn gwneud lle ar gyfer y datblygiad. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil yn ymestyn i Warchodfa Natur Nant y Pandy a'r safle bywyd gwyllt a leolir tu ôl i'r annedd; y bwriad yw codi ffens bren ar hyd y cwrtil newydd er mwyn cyfateb i'r hyn sy'n bodoli eisoes. Mae Swyddog Ecoleg y Cyngor yn cadarnhau na fydd y cynnig yn cael

unrhyw effaith ecolegol ar Safle Natur Nant y Pandy. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 14C257 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a draeniad gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn ar sail ei agosrwydd at y clwstwr ac angen lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Gavin Evans o blaid y cais a phwysleisiodd gysylltiadau lleol y teulu gan ddweud ei fod o a'i wraig wedi cael eu magu yn Llangefni – ei wraig yng Nghorn Hir ac yntau yn Rhostrehwfa sydd ddim ond 7 milltir o Drefor. Dywedodd Mr Evans ei fod ef a'i wraig yn gweithio yn Llangefni a'u bod yn siarad Cymraeg fel teulu. Prynwyd y tir dan sylw gan y Cyngor y llynedd gyda'r bwriad o adeiladu tŷ fforddiadwy 4 ystafell wely ar gyfer y teulu - roedd cartref y teulu yn Llanfihangel yn Nhowyn (RAF Valley) yn rhy fach ac ni fyddai'n bosib ei ymestyn. Rhoddwyd y tŷ ar y farchnad a chafodd ei werthu'n gyflym iawn gan olygu fod y teulu yn byw yn Llynfaes gyda'i frawd dros dro, sefyllfa sydd ddim yn ddelfrydol. Dywedodd Mr Evans ei fod yn dymuno i'w blant gael yr un rhyddid a'r un fagwraeth yng nghefn gwlad ag a gafodd yntau. Ni fyddai'n bosib iddynt brynu tŷ mewn lleoliad o'r fath ar y farchnad agored felly'r unig opsiwn yw adeiladau ar eu tir eu hunain. Y pwynt yw bod y teulu mor agos â phosib at Trefor a'u bod angen tŷ fforddiadwy.

Dywedodd y Cynghorydd R. G. Parry, OBC, FRAgS, Aelod Lleol, mai bwriad y teulu oedd gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar y plot o dir y gwnaethon nhw ei brynu gan y Cyngor. Dywedodd nad oedd yn ystyried bod y cynnig yn ymwthiol gan fod 10 tŷ deulawr yn Nhrefor, tua 7 bwthyn a chapel. Mewn perthynas â bod yn lleol, dywedodd y Cynghorydd Parry fod Ynys Môn yn "lleol" iddo ef yn bersonol, er nad dyna ddiffiniad y polisi o "lleol". Ar hyn o bryd mae'r ymgeiswyr yn byw yn Llynfaes sydd, fel Trefor, yn ward Canolbarth Môn. Hefyd, mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod yr ymgeiswyr angen tŷ fforddiadwy. Gofynnodd y Cynghorydd Parry i'r Pwyllgor roi cyfle i'r ymgeiswyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Trefor yn cael ei nodi fel clwstwr o dan Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Cynllunio ar y Cyd. Mae'r polisi'n cefnogi cynigion ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar yr amod bod yr holl feini prawf yn cael eu bodloni. Mae'r polisi yn diffinio angen lleol fel "pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, naill ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol". Mae'r cartref a werthwyd yn Llanfihangel yn Nhowyn yn ardal ward Llifon. Nid yw'r polisi'n caniatáu i unigolion symud allan o bentrefi eraill i glystyrau er mwyn cael tŷ fforddiadwy. Yn ogystal, nid yw'r cynnig yn bodloni'r meini prawf mewn perthynas â graddfa gan ei fod am annedd 9m o uchder ar safle lle mae'r tŷ drws nesaf ac union gyferbyn yn fythynnod un llawr ac, oherwydd bod y cynnig wedi'i leoli ar ffin y pentref, ystyrir y bydd yn creu nodwedd ymwthiol yn ei leoliad. Er bod anheddau deulawr yn yr ardal maent yn bennaf ar raddfa fechan gyda'r ffenestri'n cyrraedd y bondo. Er bod y cynnig yn bodloni rhai o'r meini prawf, fel y mae'r adroddiad ysgrifenedig yn ei nodi, oherwydd nad yw'n bodloni'r holl feini prawf ystyrir ei fod yn groes i Bolisi TAI 6 ac felly argymhellir gwrthod y cais.

Wrth ystyried y cais yr oedd â'i fryd ar ei ganiatáu, gwnaeth y Pwyllgor y pwyntiau a ganlyn -

- Ar y map mewnosod, mae safle'r cais gyferbyn i adeilad lliw ac o fewn cwrtil yr eiddo o'i flaen ac mae'n cwblhau'r pentref yn daclus.
- A oes dyluniad derbyniol ar gyfer tŷ fforddiadwy o ran graddfa a maint sy'n golygu ei fod yn cydymffurfio â gofynion tŷ fforddiadwy.
- Bod yr ymgeisydd yn wreiddiol o Lôn Gefn Rhostrehwfa sydd yn ardal wledig yn ardal ward Canolbarth Môn ac mae Trefor hefyd o fewn ardal ward Canolbarth Môn. Mae'r ymgeisydd wedi gorfod byw tu allan i'r ardal dros dro oherwydd bod prisiau tai yn Llangefni yn afresymol o uchel.
- Bod y cais wedi cael ei gadarnhau fel angen am dy fforddiadwy ar gyfer teulu lleol a bod diffyg hyblygrwydd y polisi yn atal yr angen lleol hwnnw rhag cael ei gwrdd. Dylid defnyddio synnwyr cyffredin wrth weithredu'r polisi a chadw mewn cof bod y tir wedi cael ei werthu gyda'r bwriad o dderbyn caniatâd cynllunio.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r materion a godwyd fel a ganlyn -

- Cadarnhaodd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi o ran bod yn ran o'r clwstwr. Fodd bynnag, barn y Swyddog oedd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nodwedd ymwthiol yn ei leoliad oherwydd ei raddfa a'i faint a'i fod o'r herwydd yn groes i bolisi yn y cyswllt hwn.
- Bod asesiad o'r hyn sy'n fforddiadwy i'r ymgeiswyr wedi ei wneud ar sail eu sefyllfa a'u hanghenion fel teulu (yn hytrach na bod patrwm penodol ar gyfer tŷ fforddiadwy). Mae'r annedd arfaethedig yn adlewyrchu anghenion y teulu mewn perthynas â'i faint a nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen. Fodd bynnag, barn y Swyddog yw nad yw graddfa a maint cyffredinol yr annedd yn ei leoliad yn cydweddu â'r anheddau o'i gwmpas ac felly nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisi.
- Mewn perthynas â thŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol mae'r datganiad polisi yn unol â'r hyn a nodwyd uchod h.y. "pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, naill ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol". Mater o farn yw a yw cysylltiad yr ymgeisydd ag ardal wledig drwy ei fagwraeth yn bodloni'r meini prawf. Barn y Swyddog yw nad yw'r ymgeisydd wedi darparu digon o dystiolaeth i fodloni'r maen prawf hwn ac felly nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi.
- Nid yw sut cafodd y tir ei werthu i'r ymgeisydd yn ystyriaeth berthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail ei fod o'r farn bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 6 o ran cyfarfod y prawf angen lleol ac o ran cydweddu â phatrwm datblygu cyffredinol yr anheddle heb fod yn ymwthiol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai mater i'r Pwyllgor yw amlinellu ei ddiffiniad o "angen lleol" yn y polisi os nad yw'n derbyn y diffiniad a roddwyd gan y Swyddog. Lluniwyd y polisi i ymateb i broblem hanesyddol o ganfod cydbwysedd rhwng yr angen am dai lleol a chaniatáu datblygu tai o fewn aneddleoedd. Os yw'r Pwyllgor â'i fryd ar gymeradwyo'r cais yn groes i bolisi mewn perthynas â'r mater hwn mae'n debygol o ailagor y mater a bydd yn ei gwneud yn anodd i fod yn gyson yn achos nifer o geisiadau tebyg lle nad yw'r Pwyllgor yn derbyn diffiniad y polisi o 'lleol'. O ganlyniad, mae risg i'r Pwyllgor fod yn fympwyol yn y modd y mae'n dehongli'r polisi a'r hyn y mae'n ystyried yn lleol yng nghyd-destun y polisi.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorydd Eric Jones, Kenneth Hughes a Bryan Owen o blaid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ymataliodd y

Cynghorydd John Griffith ei bleidlais am ei fod yn cydnabod yr angen i dderbyn y polisi fel y mae, er ei fod yn cydymdeimlo â sefyllfa'r ymgeiswyr. Ymataliodd y Cynghorwyr Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams eu pleidlais hefyd ar y sail eu bod yn derbyn y cyngor cyfreithiol a roddwyd, er eu bod yn cydymdeimlo'n fawr â'r ymgeiswyr.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y Pwyllgor yn ystyried bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi TAI 6. *(Ymataliodd y Cynghorwyr John Griffith, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams eu pleidlais)*

Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

12.2 18C117 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i lunio maes parcio ynghyd â newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn Swtan, Porth Swtan.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cais yn cael ei wneud gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Gadawodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cyfarfod am ei fod wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais, ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer creu maes parcio ar gyfer 6 o gerbydau i'w ddefnyddio gan ymwelwyr â bythynnod Swtan gerllaw fydd hefyd yn golygu gwneud newidiadau i'r mynediad presennol. Mae safle'r cynnig o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond oherwydd graddfa fechan y datblygiad ni ystyrir y bydd y cynllun yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal ehangach. Derbyniwyd llythyr o wrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos ar sail lleoliad ymwthiol y maes parcio gan ei fod yn edrych dros ardd gefn yr eiddo. O ganlyniad, bydd amod y bydd ffens yn cael ei chodi ar y ffin rhwng safle'r cais a'r eiddo. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cynnig ei fod yn plannu llwyni yn hytrach na chodi ffens gan y byddai hynny'n gweddu'n well i'r lleoliad sydd o fewn yr AHNE. Cynigir amod hefyd fod cynllun rheoli'n cael ei ddarparu ar gyfer y maes parcio er mwyn lliniaru ymhellach unrhyw faterion a godwyd gan y gwrthwynebydd. Gyda'r amodau hynny, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ond gydag amodau ychwanegol hefyd mewn perthynas â darparu cynllun rheoli ar gyfer y maes parcio ac ymgymryd â chynllun plannu llwyni.

12.3 19C1111B – Cais llawn ar gyfer creu mynedfa i gerbydau ar dir yn Bodowen, Pentre Fferam Gorniog, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y fynedfa newydd arfaethedig ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer creu mynedfa newydd i gerbydau o flaen gardd flaen bresennol annedd Bodowen ynghyd â chreu dau le parcio newydd. Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth Mynydd Twr sydd hefyd o fewn yr AHNE. Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth bellach yn nodi, oherwydd lleoliad sensitif y cynnig, y bydd wal garreg newydd yn cael ei chodi rhwng y llefydd

parcio a'r ardd bresennol ac y bydd cerrig mân yn hytrach na tharmac yn cael ei ddefnyddio ar y llefydd parcio a'r dreif. Nid oes gan Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor na'r Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys.

12.4 39C601 – Cais llawn ar gyfer lleoli 4 siale (defnydd gwyliau) ynghyd ag adeiladu llwybr a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â Cartrefle, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Jamie Bradshaw o blaid y cais ac ymatebodd i'r pryderon a godwyd gan drigolion lleol mewn perthynas ag effaith y cynnig ar breifatrwydd ac amwynder, addasrwydd y fynedfa a'i leoliad tu allan i'r ffin ddatblygu. Dywedodd fod y cynllun wedi cael ei drafod yn helaeth gyda Swyddogion Cynllunio a'r nod o'r cychwyn oedd creu datblygiad o safon uchel fydd yn gweddu i'w leoliad ac yn parchu amwynderau gweledol a phreswyl fydd yn darparu llety o safon uchel ac yn creu buddion economaidd i'r ardal. Nododd nad yw Polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio cyfyngu ar ddatblygiadau o'r math hyn i safleoedd o fewn ffiniau datblygu.

Mewn ymateb i gais gan y Pwyllgor am eglurhad ynglŷn â beth oedd ystyr yr ymadrodd 'defnydd lefel isel' y cyfeiriodd y siaradwr ato yn ei gyflwyniad, esboniodd Mr Bradshaw bod y datblygiad, sydd yn cynnwys 4 caban gwyliau yn unig, yn un bychan ar gyfer defnydd preswyl yn bennaf yn hytrach na defnydd masnachol gan nad oes elfen hamdden ynghlwm ag o. Mae'r cynnig ar gyfer cabannau gwyliau mewn lleoliad coediog tawel a dyma'r farchnad y mae'r ymgeisydd yn anelu ati ac y dyluniwyd y datblygiad ar ei chyfer.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais gwreiddiol ar gyfer 5 caban gwyliau yn hytrach na'r 4 sy'n cael eu cynnig yn awr. Hefyd, cafodd y cabannau eu hail leoli mewn ymateb i sylwadau gan yr ymgyngoreion. Dywedodd y Swyddog fod Polisi TWR 3 yn cefnogi datblygiadau o'r fath ar yr amod nad ydynt yn arwain at ormodedd yn yr ardal. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol pan gaiff ei asesu yn erbyn darpariaethau Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn. Hefyd, mae'r cynnig yn bodloni gofynion polisi gan ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd yn cael ei sgrinio gan dir a choed o gwmpas y safle ac mae'n agos i'r brif rwydwaith briffyrdd. Nid oes rhaid lleoli datblygiadau tebyg i'r cynnig o fewn y ffin ddatblygu ac mae'r ffaith bod y rhan fwyaf o'r safle'n cael ei sgrinio'n ddigonol a'i fod ar lefel is nag eiddo preswyl cyfagos yn lliniaru unrhyw effaith ar gymdogion. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn annhebyg i stad breswyl dwysedd isel lle na fyddai disgwyl i'r defnydd achosi unrhyw aflonyddu annerbyniol oherwydd sŵn ac eithrio'r ffaith na fyddai datblygiad preswyl yn cael ei ganiatáu tu allan i'r ffin. Hefyd, mae amodau yn cael eu cynnig i reoli goleuadau allanol ac atal cael gwared ar goed er mwyn diogelu'r sgrinio naturiol presennol. Nid oes unrhyw wrthwynebiad technegol i'r cynnig a'r argymhelliad yw un o ganiatáu.

Mewn ymateb i'r cwestiynau a godwyd gan y Pwyllgor, cadarnhaodd y Swyddog bod safle'r cais yn gorwedd gyferbyn â'r AHNE ond bod y sgrinio yn ddigonol i leihau unrhyw effeithiau gweledol. Er nad yw'r coed sy'n amgylchynu'r safle yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed, mae'r cynnig yn rhoi cyfle i osod amodau i reoli'r coed a sicrhau bod y sgrinio naturiol yn cael ei gadw. Yn ychwanegol, mae Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn wedi asesu capasiti bob ardal cymeriad tirlun ar Ynys Môn i

dderbyn llety carafán statig, siales neu gampio. Oherwydd bod y cynnig dan sylw yn un bach iawn (a ddiffinnir fel hyd at 10 uned) ni ystyrir y byddai'n arwain at or-ddwysáu darpariaeth o'r fath yn yr ardal a'i fod o'r herwydd yn dderbyniol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod o'r farn bod y polisi yn anghyson yn yr ystyr y byddai datblygiad cabannau gwyliau yn cael ei ganiatáu tu allan i'r ffin ddatblygu ond ni fyddai datblygiad preswyl yn cael ei ganiatáu. Nid yw'r datblygiad yn ymdebygu o gwbl i unrhyw beth arall ar Ffordd Caergybi ar hyn o bryd ac mae'n agos i'r fynwent sy'n bwysig i nifer o bobl yn yr ardal. Ychwanegodd y Cynghorydd Williams na fyddai wedi galw'r cais i mewn petai o'n gwybod, neu wedi cael ei hysbysu, bod Polisi TWR 3 yn caniatáu datblygiadau o'r math hwn tu allan i'r ffin ddatblygu. Fodd bynnag, roedd yn parhau i fod o'r farn bod y cynnig yn amhriodol yn ei leoliad ac y byddai o ganlyniad yn atal ei bleidlais ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys. *(Ataliodd y Cynghorydd Robin Williams ei bleidlais)*

12.5 40LPA356/CC – Cais llawn i godi 3 annedd fforddiadwy, ynghyd â gwaith tirlunio a datblygiadau cysylltiedig arall ar dir yn Ffordd Lligwy, Moelfre.

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

Cadarnhaodd Margaret Murley Roberts, yn siarad fel Aelod Lleol, ei bod hi a'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cynnig ond pwysleisiodd ei bod yn gobeithio y byddai'r tai fforddiadwy arfaethedig ar gyfer pobl leol. Os felly, byddai'n rhyddhau tai cyngor y mae gwir eu hangen ar gyfer teuluoedd yn yr ardal o gofio ei bod yn anodd iawn i deuluoedd brynu neu rentu yn yr ardal oherwydd prisiau'r farchnad a nifer yr ail gartrefi a sgil effeithiau hynny ar wasanaethau e.e. recriwtio gwirfoddolwyr i'r bad achub.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Moelfre wedi ei ddynodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn caniatáu cynigion am dai marchnad leol ar safleoedd addas o fewn ffin yr anheddiad ar yr amod bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig – felly bydd yr anheddau arfaethedig ar gyfer pobl leol yn unol â'r polisi. Yn ogystal â bod ar gyfer pobl o'r gymuned bydd y 3 uned arfaethedig yn dai fforddiadwy, a chan mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd byddai hyn yn cael ei weithredu drwy amod yn hytrach na chytundeb cyfreithiol gan nad oes modd i'r Cyngor wneud cytundeb cyfreithiol ag ef ei hun. Er bod Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) yn ei gwneud yn ofynnol i 30% o'r unedau fod yn dai fforddiadwy, bydd 100% o'r datblygiad hwn yn dai fforddiadwy. O ran yr ystyriaethau eraill, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gan nad oes unrhyw wrthwynebiad o ran priffyrdd nac effeithiau dyluniad neu amwynder gormodol yn deillio ohono.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ac ar dderbyn sylwadau gan adran ddraenio'r Cyngor.

13. MATERION ERAILL

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

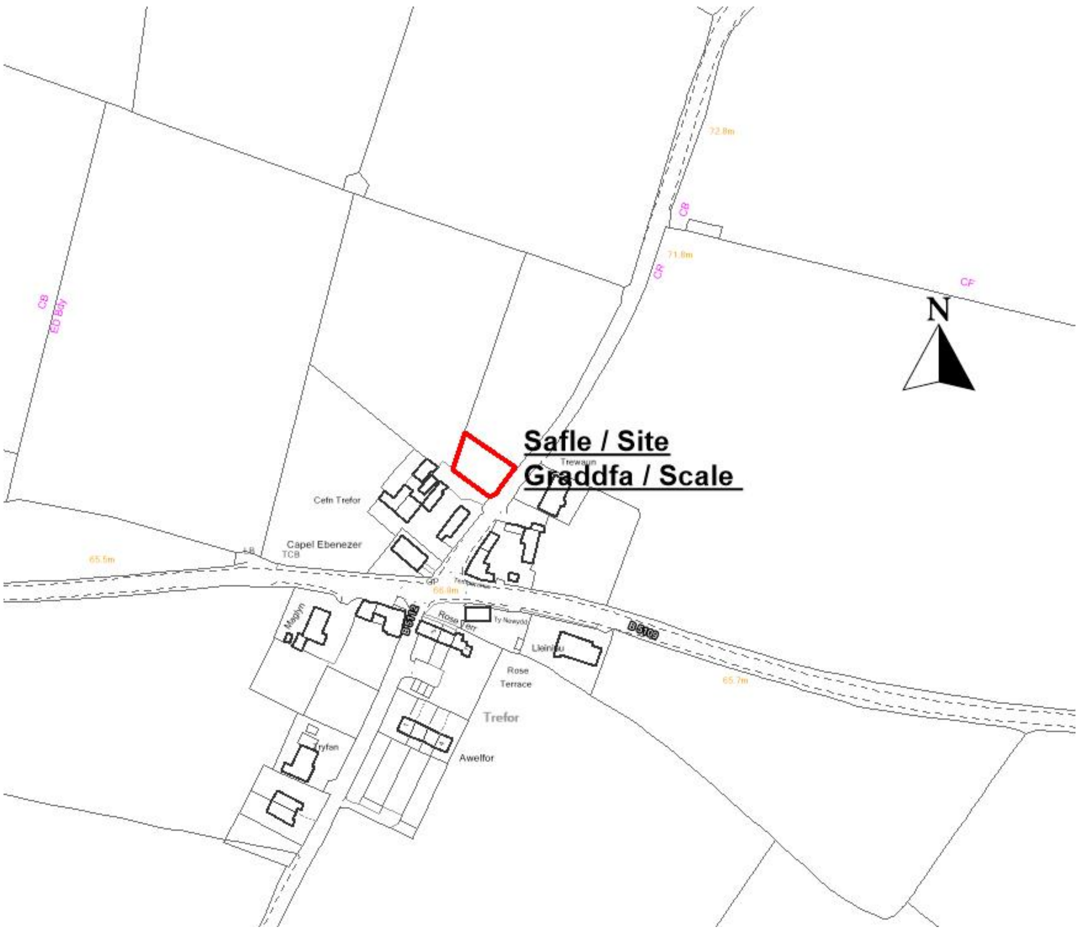
Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

Pwyllgor Cynllunio: 05/12/2018 **7.1**

Rhif y Cais: 14C257

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger / Outline application for the erection of an affordable dwelling together with full details of the vehicular access and drainage with all other matters reserved on land adjacent to

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn ei gyfarfod ar 7 Tachwedd, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd dros wneud hynny oedd:

- Mae'r annedd arfaethedig yn ffitio i mewn i'r ardal ac ni fydd yn edrych yn anghydnaws.
- Mae'r ymgeiswyr yn lleol i'r ardal oherwydd mae safle'r cais yn ward Canolbarth Môn ble magwyd y ddau ac o'r herwydd mae'r cynnig yn cydymffurfio â Maen Prawf y Polisi.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."
Yn ôl Pargraff 4.6.12.2:
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw
i'r materion hyn:

- **Mae'r annedd arfaethedig yn ffitio i mewn i'r ardal ac ni fydd yn edrych yn anghydnaws.**

Nid ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 3 neu 4 o Bolisi TAI 6 sy'n dweud y dylai datblygiad fod ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddiad. Dyma raddfa'r datblygiad:

Rhwng 5 metr a 6 metr o led.
Rhwng 6 metr a 7 metr o hyd.
Rhwng 7 metr a 9 metr o uchder.

Mae'r eiddo sydd drws nesaf ac yn gyfagos i safle'r cais yn fythynnod un llawr a ble maent yn ddeulawr, maent yn isel iawn at y bargod ac yn llai na'r cynnig hwn. Nid ystyrir y byddai annedd 9 metr o uchder yn gyson â chymeriad yr anheddiad ac o'r herwydd nid yw'n bodloni'r maen prawf hwn. Er mwyn bodloni maen prawf 3 byddai angen i'r annedd arfaethedig gael ei lleihau mewn maint er mwyn iddi barchu uchder anheddau eraill yn yr ardal gyfagos.

Mae Maen Prawf 4 Polisi TAI 6 yn nodi na fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yn y cefn gwlad, ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, ac ni fydd ychwaith yn creu datblygiad rhubanaidd sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle.
Nid yw'r cais yn bodloni'r maen prawf hwn gan y bydd annedd 9 metr o uchder yn creu nodwedd ymwthiol yn y lleoliad o ystyried fod yr eiddo cyfagos yn fythynnod un llawr.

- **Byddai'r annedd o fewn ward Canolbarth Môn**

Ym marn yr aelodau, roedd safle'r cais o fewn Ward Canolbarth Môn; ac yn ystyried felly bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol'.

Mae'r Rhestr o Dermau yn diffinio angen lleol mewn clystyrau fel a ganlyn... 'pobl sydd angen tŷ fforddiadwy ac sydd wedi bod yn byw yn y clwstwr neu yn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o 5 mlynedd neu ragor, naill ai'n union cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol. Mae hyn er mwyn sicrhau na fydd twf yn y anheddiadau hyn yn denu pobl nad oes ganddynt unrhyw gysylltiad gyda'r anheddiad allan o Ganolfannau Gwasanaeth/Pentrefi.

O’r herwydd, nid ystyrir bod y ffaith bod safle’r cais o fewn Ward Canolbarth Môn yn cydymffurfio gyda’r diffiniad o angen lleol fel y mae wedi ei nodi yn y rhestr o dermau. O’r herwydd, nid ystyrir bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â maen prawf 1 TAI6.

Mae yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ddiffiniad clir o angen lleol. Nid yw diffiniad y Pwyllgor yn cyfateb a drwy gyflwyno diffiniad newydd i gefnogi’r cais hwn, mae risg y bydd penderfyniadau ac hoc pellach yn cael eu gwneud yn groes i’r cynllun datblygu y mae wedi’i fabwysiadu’n ddiweddar

Casgliad

Dangoswyd uchod bod rhesymau’r swyddogion dros wrthod y cais yn ddiamheuol ac mae’r pwysau y gellid eu priodoli iddynt yn golygu y gellid amddiffyn mewn apêl y penderfyniad i wrthod y cais hwn.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaeth Polisi TA16 a PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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.

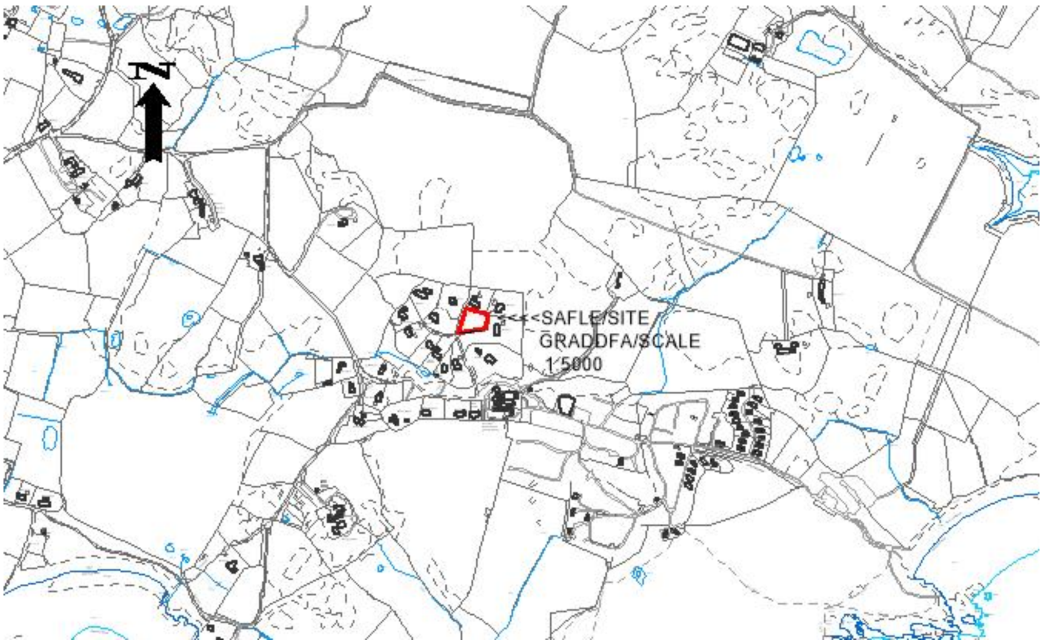
This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 05/12/2018 **10.1**

Rhif y Cais: 43C182F/VAR

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatd cynllunio rhif 43C182A (codi annedd gyda balconi ynghyd chodi modurdy ar wahan) fel y gellir gwneud newidiadau i ddyluniad y modurdy wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle ar dir ger / Application under Section 73A for the variation of condition (10) (approved plans) of planning permission reference 43C182A (erection of a dwelling with a balcony together with the erection of a detached garage) so as to allow amendments to the design of the garage after works have commenced on site on land adjacent to

Lleoliad: Troiad y Llanw, Rhoscolyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Y Cynnig a'r Safle:

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 43C182A (codi annedd gyda balconi ynghyd â chodi modurdy ar wahân) fel y gellir gwneud newidiadau i ddyluniad y modurdy wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle ar dir ger

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn welliant i'r hyn y rhoddwyd caniatâd iddo'n wreiddiol dan gais cynllunio 43C182A.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Rhoscolyn Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan ei fod yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9/11/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

43C182A - Cais llawn i godi annedd gyda balconi, codi garej ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn - 21/12/15 - Caniatawyd

43C182B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd yn Troiad y Llanw, Rhoscolyn – 16/11/15

43C182C/DIS – Rhyddhau amod (05), (07), (08), (09) – Rhyddhawyd 29/6/17

43C182D/MIN - Mân addasiad i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 43C182A er mwyn newid y deunyddiau allanol ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn - Caniatawyd 20/7/17

43C182E/VAR - Adran 73A ar gyfer amrywio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) er mwyn caniatáu dyluniad y garej yn Troiad y Llanw, Rhoscolyn - Tynnwyd yn ôl 15/8/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi ei sefydlu'n barod dan Dystysgrif Cyfreithlondeb hanesyddol dyddiedig 06/06/2012 dan 43C182. Rhoddwyd caniatâd i gais llawn ar 21/12/15 dan gais cynllunio 43C182A ar gyfer codi annedd, ynghyd â chodi garej yn Troiad y Llanw, Rhoscolyn ar 21/12/15.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae Rhoscolyn yn lleoliad yn y cefn gwlad agored ac nid yw o fewn aneddiad cydnabyddedig. Felly mae datblygiad preswyl yn cael ei reoli'n llym yn yr ardal hon.

Nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar y safle rhaid ystyried y canlynol:

- A oes tebygrwydd y bydd y caniatâd sy'n bodoli'n barod yn cael ei weithredu.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn gwella'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Caniatawyd cais rhif 43C182A ar 21/12/15 ac mae'n debygol y bydd yn cael ei weithredu.

Mae'r newidiadau arfaethedig yn y cais presennol fel a ganlyn:-

• Mae dyluniad y garej wedi cael ei newid fel a ganlyn:
- Mae deunyddiau'r garej wedi newid o frics a tho llechi i waith brics a chladin pren a tho llechi.
- Mae uchder y garej wedi gostwng o 5m o uchder i 4.8m o uchder
- Mae lled y garej wedi lleihau o 6.8m i 6.7m
- Mae goleddf y to wedi ei gylchdroi fel ei fod yn disgyn tuag y drychiad blaen a chefn.

Ystyrir nad yw'r newidiadau yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 43C182A.

Eiddo preswyl cyfagos

Hysbyswyd yr eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9/11/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd 2 wrthwynebiad. Maent yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

- Mae'r garej yn fwy na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol a bydd yn cael effaith weledol negyddol ar yr AHNE.
- Gor-ddatblygu'r safle
- Nid yw'r deunyddiau'n gweddu i'r ardal
- Bydd newid goleddf y to yn cael effaith negyddol ar ein heiddo

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod:

- Mae uchder y garej yn is a'r lled yn llai na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol dan gais cynllunio 43C182A.

- Ni ystyrir y bydd y garej yn arwain at or-ddatblygu'r safle gan ei bod wedi ei lleoli yn yr un safle â'r caniatâd blaenorol.

- Mae'r deunyddiau o ansawdd uchel ac ni ystyrir y byddant yn anghydnaws â'r ardal.

- Ni ystyrir y bydd newid goleddf y to yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y safle wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd a garej yn bodoli'n barod ar y safle.

Ystyrir bod y cais blaenorol 43C182A yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau sy'n golygu lleihau maint y garej arfaethedig yn gwella'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn dim hwyrach 21/12/20.

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ol hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatâd canlynol: [43C182A Cais llawn i godi annedd sydd yn cynnwys balconi, codi modurdy ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(07) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cyfryw gais oni chynhwysir hwy yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Drychiad Arfaethedig 15-022-PL05 Rev B Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182D/MIN**
- **Cynllun Arfaethedig y Llawr Uchaf 15-022 PL03 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182D/MIN**
- **Cynllun y Llawr Isaf 15-022 PL04 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182A**
- **Drychiadau Arfaethedig 15-022 PL06 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182D/MIN**
- **Toriad Safle A-A Presennol ac Arfaethedig 15-022 PL07 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182A**
- **Cynllun Safle 15-022 LP01 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182A**
- **Cynllun Safle Arfaethedig 15-022 PL02 Rev F Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182F/VAR**
- **Drychiadau Arfaethedig y Garej Dderw (Swift Oak) Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182F/VAR**
- **Gorchudd To a Chladin Wal arfaethedig ar gyfer y garej 15-022 PL10 Rev A Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182F/VAR**
- **Cynlluniau Draenio EL (95)03 Rev A**
- **Cynlluniau Draenio EA (95) 03**
- **Cynlluniau Draenio 15-022 BR02 Rev C Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182C/DIS**
- **Cynllun Osgoi Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid ac Adar yn Nythu + Datganiad Dull gan Clwydian Ecology dyddiedig 17-3-17 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 43C182C/DIS**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

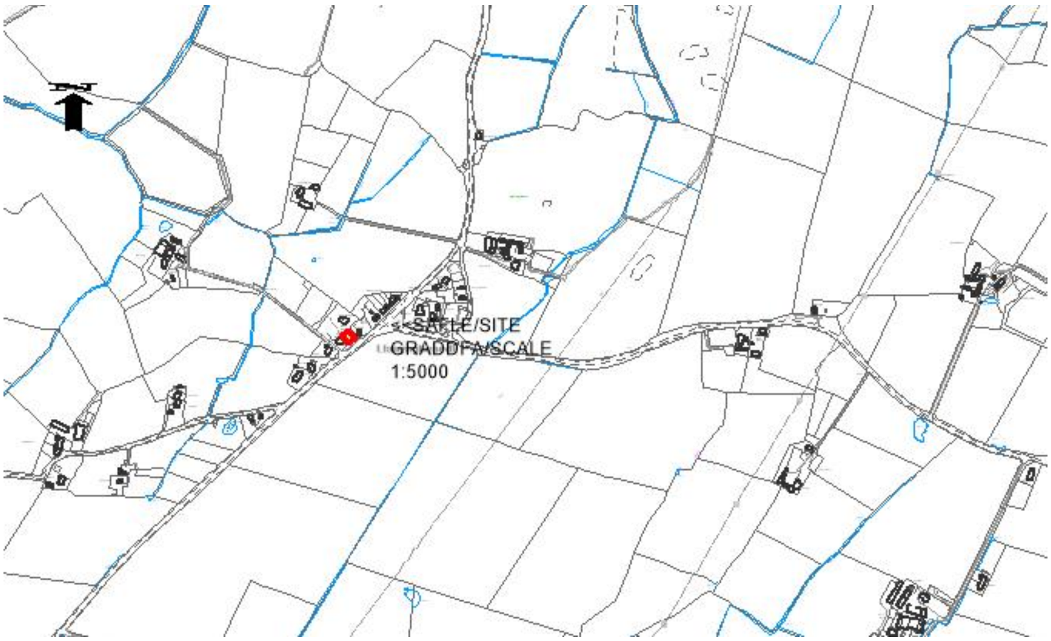
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 05/12/2018 **10.2**

Rhif y Cais: 49C308A/DEL

Bwriad: Cais o dan Adran 73a i dynnu amod (03) (mynedfa a lle parcio) o ganiatâd cynllunio rhif 49C308 (Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau) yn / Application under Section 73a for the removal of condition (03) (access and parking area) from planning permission reference 49C308 (Retrospective application for the retention of the change of use of the chapel into a dwellinghouse together with the construction of a new vehicular access) at

Lleoliad: Capel Hermon, Llanynghenedl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Y Cynnig a'r Safle:

Cais o dan Adran 73a i dynnu amod (03) (mynedfa a lle parcio) o ganiatâd cynllunio rhif 49C308 (Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) yn Capel Hermon, Llanynghenedl.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r awdurdod priffyrdd yn fodlon bod digon o le parcio ar gael.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Heb dderbyn ymateb
Priffyrdd	Mae digon o le yn y gilfan fel darpar ar gyfer y parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn; felly ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i ddileu'r amod.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Heb dderbyn ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Heb Dderbyn Ymateb

Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd gan ei fod yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C308 – Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Capel Hermon, Llanynghenedl – Caniatawyd 4/12/12

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o drosi'r adeilad wedi ei sefydlu'n barod o dan gais cynllunio 49C308 pan roddwyd caniatâd i drosi'r capel yn annedd yn Capel Hermon, Llanynghenedl ar 4/12/12.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd caniatâd yn cael ei roi i drosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl at ddefnydd cyflogaeth, os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer safle'r cais ac mae defnydd preswyl wedi digwydd cyn mis Rhagfyr 2012. Rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw'n debygol y bydd y caniatâd y rhoddwyd caniatâd iddo eisoes yn cael ei weithredu.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.
- A yw'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r trefniadau parcio presennol.

Cymeradwywyd cais rhif 49C308 ar 4/12/12 ac mae'r defnydd fel annedd wedi dechrau; felly mae'r caniatâd wedi'i ddiogelu.

Mae'r newidiadau sy'n cael eu cynnig yn y cais presennol fel a ganlyn:-

- Roedd amod (03) yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu manylion y fynedfa a'r lle parcio i'r awdurdod cynllunio o fewn un mis i'r caniatâd. Ni dderbyniwyd unrhyw fanylion; fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael dileu'r amod hwn gan fod cyfleusterau parcio digonol o flaen y safle.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 5/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad. Nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag y sefyllfa wrth gefn yw bod safle'r cais wedi derbyn caniatâd cynllunio i drosi'r capel yn annedd ac mae'r defnydd wedi cychwyn yn barod cyn mis Rhagfyr 2012.

Nid ystyrir bod amod (03) (mynediad a threfniadau parcio ceir) yn mynd at galon y caniatâd. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i ddileu'r amod gan fod digon o le parcio ceir ar gael yn y gilfan gyfagos.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydffordd y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw derfyn.

Rheswm: Sicrhau y bydd gosodiad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch cerbydau a cherddwyr.

(02) Ni ddylai unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle gael ei ollwng i'r Brifforddd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd wrth y fynedfa ar hyd y ffryntiad yn unol â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er bydd amwynder preswyl a gweledol.

(04) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gaeth yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 49C308.

- **Cynllun Lleoliad - Derbyniwyd 17-10-18**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig ac Adrannau – Derbyniwyd 7-9-18**
- **Drychiadau Arfaethedig – Derbyniwyd 7-9-18**

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

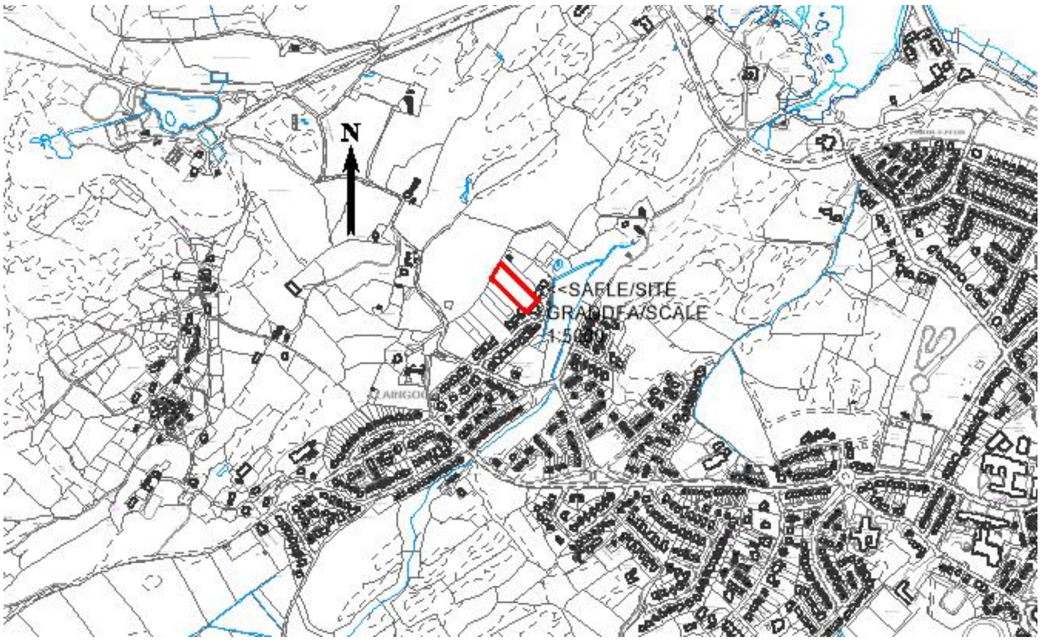
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 05/12/2018 **12.1**

Rhif y Cais: 19C411N/1/ENF

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer rhannu'r annedd i ffurfio dwy annedd ar wahân yn / Retrospective application for the sub division of the dwelling to form two separate dwellings at

Lleoliad: 20 Parc Felin Dwr, Llaingoch, Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer rhannu'r annedd presennol er mwyn creu annedd ychwanegol. Byddai'r ddau eiddo yn rhannu'r un fynedfa ar gyfer cerbydau a cherddwyr ag sy'n gwasanaethu'r annedd presennol ar hyn o bryd.

Mae'r safle ar stad breswyl breifat o fewn setliad Caergybi. Mae patrwm cyffredinol datblygiadau ar weddill y stad yn cynnwys byngalos ar wahân o fath dormer.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ynghlwm â'r cais yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol presennol ac a fyddai'r cais yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos, yr ardal gyfagos neu ar ddiogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Tai 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Shaun James Redmond	Galw'r cais i mewn oherwydd yr effaith ar gymeriad y gymdogaeth, alfonyddwch sŵn, edrych drosodd, cholli preifatrwydd a materion mannau parcio.
Cynghorydd Glyn Haynes	Galw'r cais i mewn oherwydd colli preifatrwydd a phryderon ynghylch problemau parcio.
Priffyrdd	Dim sylwadau.
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymell caniatáu gydag amodau mewn perthynas â draenio dŵr wyneb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb hyd yn hun
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb hyd yn hun
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb hyd yn hun
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb hyd yn hun
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb hyd yn hun.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb hyd yn hun

Cafodd y cais ddau fath o gyhoeddusrwydd sef drwy bostio rhybudd ar y safle a drwy ddosbarthu llythyrau personol o hysbysiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 26 Hydref, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi eu derbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel â ganlyn:

i) Colli amwynder, aflonyddwch sŵn, edrych dros eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd
ii) Allan o gymeriad gan fod gweddill y stad yn cynnwys eiddo ar wahân.
iii) Cyfleusterau parcio annigonol a chynnydd mewn traffig.
iv) Caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i ymestyn yr eiddo ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi gwneud gwaith bwriadol er mwyn rhannu'r annedd.

Mewn ymateb i'r materion hyn buaswn yn ymateb fel a ganlyn:

i) Nid yw'r cais yn cynnwys ymestyn ôl-troed presennol yr annedd ac felly ni fydd wedi'i leoli ddim agosach at yr eiddo cyfagos na'r annedd presennol. Ni fydd rhannu'r annedd yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos o ganlyniad i'r defnydd presennol o'r safle fel annedd preswyl.
ii) Tra bydd yr eiddo yn cael ei rannu'n ddau, ni fydd unrhyw newidiadau i du allan yr eiddo ac felly ni fydd unrhyw effaith gweledol yn codi o ganlyniad i'r datblygiad.

iii) Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno lluniadau yn dangos nifer y mannau parcio o fewn y cwrtil ac mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i’r cais.
iv) Tra cydnabyddir y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer addasiadau ac estyniadau, mae’r ymgeisydd wedi rhannu’r eiddo ar ôl ymestyn yr eiddo ac mae’r cais sydd o dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn gais ôl-weithredol er mwyn cadw’r annedd ar wahân ychwanegol.

Mae materion eraill hefyd wedi eu codi mewn perthynas â digwyddiadau sydd wedi arwain at ymyrraeth gan yr Heddlu a llosgi gwastraff ar y safle, fodd bynnag, nid yw hwn yn ystyriaeth cynllunio materol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C411A/1 – Ffurfio estyniad i’r cwrtil ynghyd â chosi sied yn yr ardd yn 20 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – Caniatawyd 25/07/02

19C411J/1 – Estyniad i eiddo a garej newydd yn 20 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – Caniatawyd 21/05/2009

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Dywed Paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru *'Nid yw cyflawni datblygiad heb yn gyntaf gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn drosedd, ond nid yw gweithredu o’r fath yn cael ei annog. Ni ddylid caniatáu i rywun ddiystyru’r angen am ganiatâd cynllunio yn fwriadol. Mae’r Llysoedd wedi dyfarnu nad yw’r terfynau amser arferol ar gyfer gorfodi’n berthnasol mewn achosion o gelu bwriadol. 23 Mae pwerau ar gael i’r awdurdod cynllunio lleol CLlau i reoli datblygiad anawdurdodedig a’u cyfrifoldeb hwy yw penderfynu pa bŵer, neu gyfuniad o bwerau, i’w defnyddio'.*

Dywed Paragraff 14.2.3 '*Wrth ystyried camau gorfodi, dylai’r awdurdod cynllunio lleol ystyried yn fwy na dim a fyddai’r datblygiad anawdurdodedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu ar y defnydd presennol o dir ac adeiladau sy’n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â’r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw’n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw’n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai’r bwriad yw cywiro effeithiau’r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi’r person(au) sy’n cyflawni’r gweithrediad neu’r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith dim ond er mwyn unioni datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer ond sy’n dderbyniol fel arall'.*

Mae Caergybi wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae’r safle sy’n rhan o’r cais presennol yn gorwedd o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae pryder wedi’i fynegi gan y cyhoedd a’r Aelod Lleol bod y datblygiad allan o gymeriad yn y lleoliad gan fod gweddill yr eiddo ar y stad yn anheddau ar wahân. Tra bo’r cais yn cynnwys rhannu’r adeilad presennol er mwyn creu dau annedd o fewn y safle, nid yw’r cais yn cynnwys unrhyw addasiadau nac estyniadau pellach felly bydd yr adeilad yn ymddangos fel un uned breswyl ac felly ni fydd allan o gymeriad o gymharu â’r eiddo cyfagos.

Effaith ar eiddo cyfagos – mae pryder hefyd wedi’i fynegi gan yr Aelod Lleol ac aelodau o’r cyhoedd y bydd y cais yn edrych dros eiddo eraill, yn achosi eiddo eraill i golli preifatrwydd, yn achosi aflonyddwch cyffredinol o ganlyniad i sŵn i’r eiddo cyfagos. Fel y nodwyd uchod, er bod yr annedd wedi’i rannu yn ddau annedd nid yw’r cais wedi achosi cynnydd yn ôl-troed yr annedd. Ni ystyrir y bydd y rhaniad i’r annedd yn achosi edrych drosodd na cholli preifatrwydd eiddo cyfagos gan nad yw’r cais wedi’i leoli dim pellach tuag at ffin yr eiddo cyfagos na’r annedd wedi’i ymestyn. Mae gan ochr plot 1 sydd â blaen y tŷ i ochr 21 Pâr Felin Ddŵr ystafell fyw a chegin a phrif ystafell wely ar y llawr cyntaf. Y defnydd blaenorol o ystafelloedd llawr gwaelod oedd ystafell fyw a chegin ac roedd yr ystafell llawr gwaelod yn cael ei defnyddio fel ystafell deulu.

Mae mynediad i blot 2 wedi'i leoli i ochr yr annedd ac mae'n wynebu ochr 16 Parc Felin Ddŵr. Mae ffens 6 troedfedd ar hyd y ffin gyda 16 a 18 Parc Felin Ddŵr ac felly ni fydd y cynnydd o ran mynedfa i gerddwyr yn effeithio ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Pryder arall a godwyd oedd y bydd y datblygiad yn achosi aflonyddwch cyffredinol o ran sŵn i'r eiddo cyfagos, fodd bynnag mae'r safle wedi'i leoli ar stad breswyl breifat sy'n cynnwys 18 eiddo ac ni fydd creu un annedd ychwanegol yn achosi aflonyddwch sŵn i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch Priffyrdd – Mae pryder hefyd wedi'i fynegi na fydd y cais yn cynnwys cyfleusterau parcio ac y bydd yn creu traffig ychwanegol. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli ar stad breswyl sy'n cynnwys 18 uned breswyl ac ni ystyrir y bydd un uned breswyl ychwanegol yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am fwy o wybodaeth mewn perthynas â chyfleusterau parcio ac mae gwybodaeth ychwanegol wedi'i derbyn gan yr ymgeisydd yn dangos parcio ar gyfer 10 cerbyd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Casgliad

Mae rhannu'r annedd yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn ardal to yr adeilad / neu wyneb anathraidd o fewn ei gwrtil yn cael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad EL(--)01**
- **Cynllun Bloc EL(--)02 Adolygiad A**
- **Cynllun Llawr a Drychiadau EL(--)02**

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

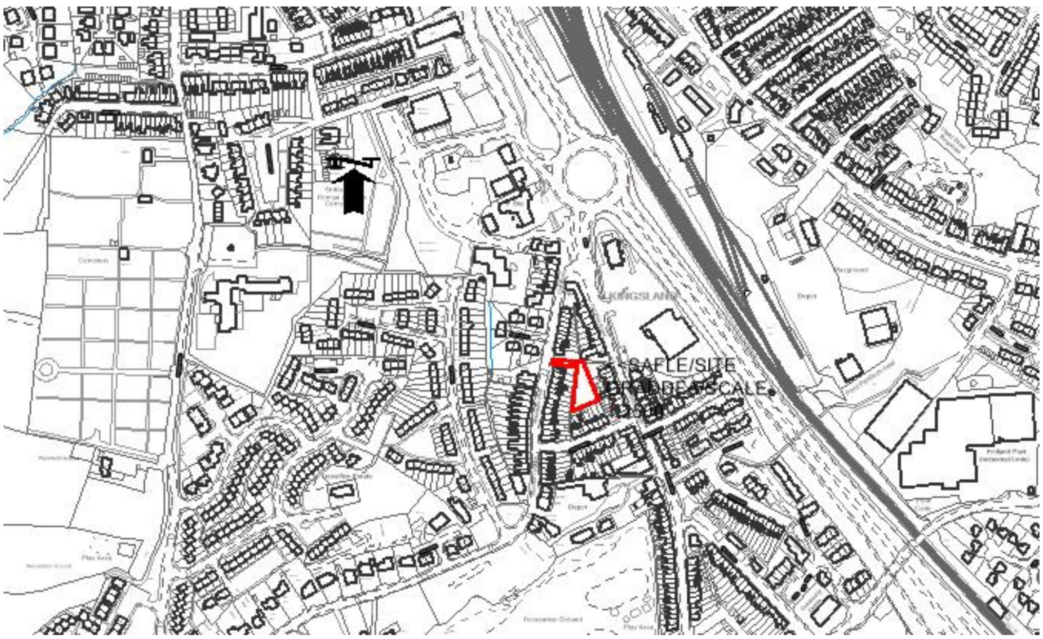
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 05/12/2018 **12.2**

Rhif y Cais: 19C448B

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y mynedfa ar dir rhwng / Outline application for the erection of 2 dwellings which includes full details of the access on land between

Lleoliad: Mountain View, Greenfield Terrace, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd sy'n cynnwys manylion llawn y fynedfa ar dir rhwng Mountain View a Greenfield Terrace, Caergybi. Cafodd y cais hwn ei alw i mewn gan yr aelod lleol (y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes) o ganlyniad i bryderon yn ymwneud â draenio a bod gan y safle lwybrau troed o amgylch y safle ond nad oes unrhyw fanylion o'r rhain wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes modd cefnogi'r cais drwy bolisïau cenedlaethol a lleol ac a yw'r cais yn ffitio mewn i'r ardal heb gael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd agosaf at y datblygiad.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi Tai 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad. Byddai datblygiad tai yma yn elwa'r ardal gan fod y tir wedi'i ddefnyddio ar gyfer taflu sbwriel a gwastraff. Byddai hyn yn datrys problem ddifrifol ac yn darparu cartrefi sydd eu gwir angen.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb wedi'i derbyn
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gyfer ei ystyried a hynny am y rhesymau canlynol: - Llwybrau troed o amgylch y safle a dim cyfeiriad at hyn yn y cais - Problemau draenio
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Cadarnhad bod angen cyfraniad o £20,000 pro-rata ar gyfer tai fforddiadwy.
Iechyd yr Amgylchedd	Mae cadarnhad wedi'i dderbyn bod y tir o dan sylw wedi bod yn destun cwynion parhaus i'r Adain Gwarchod y Cyhoedd gan drigolion lleol, o ran cyflwr ei amwynder y safle ac ei fod wedi bod yn destun achosion o dipio anghyfreithlon a'i fod yn ffynhonnell o bla llygod sy'n effeithio ar eiddo preswyl cyfagos. Mae adain gwarchod y cyhoedd wedi cadarnhau eu cefnogaeth i'r datblygiad o'r safle yn amodol ar amod tir halogedig yn cael ei osod ar y caniatâd
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae cadarnhad wedi'i dderbyn nad oes cyfraniad addysg ei angen y tro hwn.
Priffyrdd	Caniatâd amodol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cadarnhad bod angen cyfraniad o £20,000 pro-rata ar gyfer tai fforddiadwy.
Adrand Dechnegol (Draenio)	Bydd angen manylion draenio dŵr wyneb gyda'r cais materion wrth gefn.
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol

Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a hysbyswyd yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y cais yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cai ar gyfer derbyn ceisiadau

oedd 12/10/18. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr yn erbyn y cais wedi'i dderbyn. Y prif reswm dros wrthwynebu oedd:

- Materion perchnogaeth o'r fynedfa gerbydau a hawliau trosto gan y gwrthwynebwyr

Mewn ymateb i'r llythyr o wrthwynebiad:

- Cafodd y mater ei dynnu at sylw'r ymgeisydd ac maent wedi cadarnhau eu bod wedi defnyddio'r fynedfa ar gyfer defnydd yr iard lo flaenorol ac am nifer o flynyddoedd ers hynny. Mae'n ymddangos mai anghydfod preifat yw hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C448 - Codi dau annedd yn Greenfield Terrace, Caergybi - Gwrthodwyd 12/7/91
19C448A – Codi dau annedd ar dir gyferbyn â Greenfield Terrace, Caergybi – Gwrthodwyd 17/9/91

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma ganiatâd amlinellol ar gyfer codi 2 annedd gyda manylion y fynedfa yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio hwn, mae'r holl fanylion eraill wedi eu cadw ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol.

Ystyriaethau Polisi

Yn y CDLIC mae Caergybi wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar gap addas o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Caergybi.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Caergybi dros gyfnod y cynllun yw 833 o unedau (sy'n cynnwys 10% o 'lwfans llithriant; sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau na ellir eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai o ganlyniad i bethau megis materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2017 mae cyfanswm o 138 o unedau wedi eu cwblhau yng Nghaergybi (1 uned ar safle dynodedig a 137 o unedau ar hap-safleoedd. Roedd y banc tir, h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio eisoes wedi roi, yn Ebrill 2017 yn 646 o unedau er mae'n annhebygol y bydd 268 o'r rhain yn cael eu cwblhau). Golygai hyn, ar hyn o bryd, bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer setliad Caergybi.

Mae Polisi Tai 15 yn nodi y bydd yr Awdurdodau yn ceisio sicrhau lefel briodol i dai fforddiadwy yn Ardal y Cynllun. Nodir y dylid rhoi blaenoriaeth i ddarparu elfen o dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae Polisi TAI 15 yn nodi: "Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle." Gan fod y datblygiad arfaethedig yn gynnydd o 2 uned, mae'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 14 er mwyn gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Gan fod Caergybi wedi'i leoli o fewn Ardal Prisiau Tai Caergybi yn y Cynllun, nodir y byddai'r ddarpariaeth o 10% o dai fforddiadwy yn bosibl. Gan fod 2 uned yn cael eu cynnig, mae hyn yn golygu y dylai 0.2 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy h.y. llai nag 1 uned. Ystyrir fod angen taliad pro rata cyfwerth â £20,000 ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae Polisi TAI 8, Cymysgedd Priodol o Dai yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r cymysgedd priodol o dai ac yn adnabod anghenion y gymuned fudan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, Cofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg, rhagamcanion tai 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd priodol o dai o ran math a daliadaeth arfaethedig o safleoedd arfaethedig er mwyn cywiro anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol a lle nad yw hyn yn cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni isadeiledd, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cais. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r capasiti o fewn ysgolion lleol er mwyn lletya'r nifer o blant a ragwelir ar y safle.

Mae Polisi PCYFF2: Meini prawf datblygu yn nodi y dylai cynigion fod yn unol â'r cynllun a pholisi cynllunio cenedlaethol, gwneud y defnydd mwyaf o dir, darparu llecyn amwynder priodol mewn perthynas â chreu, trin a gwaredu dŵr a lle'n briodol darpariaeth briodol ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymledol. Ni ddylai cynigion gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch nac amwynder deiliaid na defnyddwyr cyfagos.

Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, nodir y bydd disgwyl i'r holl gynigion ddangos dyluniad o safon uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun. Bydd dyluniadau arloesol ac sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni yn cael eu hannog.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio, nodir y dylai'r holl geisiadau integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Gosodiad, dyluniad ac effeithiau ar amwynder.

Mae gosodiad y cais yn dderbyniol ac mae'r cais hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Dinesig.

Mynediad i gerbydau a threfniadau parcio.

Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys y defnydd o'r fynedfa bresennol i gerbydau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y cynhaliwyd arolwg cyflymder a bod cyflymderau yn isel iawn yn y lleoliad hwn, felly, mae argymhelliad o ganiatáu wedi ei gynnig gyda'r amodau priodol. Mae darpariaeth ar gyfer 4 lle parcio a lle troi o fewn safle'r cais.

Draenio

Bydd y draenio dŵr budur yn cysylltu â'r brif system garthffosiaeth bresennol. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cais ar yr amod y ceir amod wedi'i eirio'n briodol na ddylai unrhyw ddŵr wyneb fynd i mewn i'r rhwydwaith carthffosiaeth.

Mae Adran Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau y bydd angen manylion pellach ar ddraenio dŵr gyda'r cais am unrhyw faterion wrth gefn.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi Tai 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Ar gyfer 2 neu fwy o anheddau yng Nghaergybi bydd angen 10% o dai fforddiadwy. Gan fod y cais yn disgyn o dan 1 uned, mae angen swm pro-rata o £20,000 ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae polisi ISA1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad addysg yn yr achos hwn.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/10/18. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan yr eiddo preswyl presennol Mae'r cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Mae drychiadau ochr yr anheddau arfaethedig rhwng 3 a 6.5 metr o'r ffin. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau pellter o 2.5m o ddrychiadau ochr at y ffin.

Byddai prif ffenestri arfaethedig y llawr gwaelod i brif ffenestri'r eiddo ar Stryd Arthur tua 21 metr, mae hyn yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau materol uchod mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar Gytundeb Cyfreithiol 106 ar gyfer cyfraniad pro-rata tuag at dai fforddiadwy.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(07) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan cynllun amgaedig 1576-A3-02 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(08) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
(ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(09) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(10) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(11) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 1576-A3-01**

- **Cynllun/Cynllun Bloc Bwriedig - 1576-A3-02**

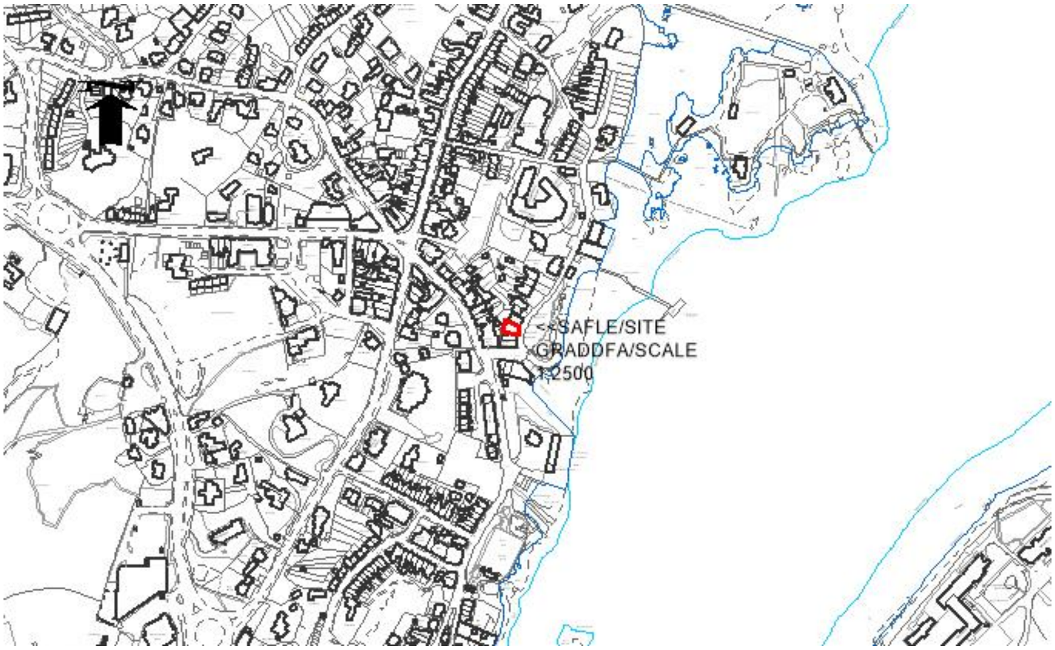
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Rhif y Cais: 39C589A/VAR/ENF **12.3**

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu sydd yn cynnwys dec haul yn) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ail adeiladu rhan o'r llawr isaf yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) of planning permission reference 39C589 (Full application for alterations and extensions which includes a sun deck) so as to amend the design of the approved scheme, including the demolition and rebuilding of part of the ground floor at

Lleoliad: 1 Tros y Môr, Ffordd Cynan/St Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle:

Cyflwynwyd y cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys dec haul) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ailadeiladu rhan o'r llawr isaf.

Mae safle'r cais yn cynnwys eiddo tŷ pâr tri llawr wedi ei leoli ar ben Deheuol Ffordd Cynan o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Porthaethwy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad a'i effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ddynodedig a mwynderau eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Treftadaeth	Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth, ac gallai, yn ein barn ni, ei ystyried i fod yn welliant i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod pryder nad yw'r datblygiad yn cael ei gario allan yn unol ar cynlluniau.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim sylwadau.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 05/12/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr ac mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- Mae gwaith dymchwel sylweddol wedi digwydd ar y wal gefn, y sied a drychiad cefn y prif eiddo er gwaetha'r ffaith fod datganiad “dim dymchwel” wedi ei wneud yn y cais gwreiddiol. O ganlyniad gwelwyd y canlynol: a) Mae'r ôl-troed ffisegol wedi cynyddu erbyn hyn, yn rhannol o ganlyniad i ddymchwel y wal gefn, (yn hytrach na bod y datblygiad yn cael ei adeiladu oddi fewn i'r wal gefn flaenorol, sy'n cael ei ddangos yn glir yn y cais gwreiddiol). b) Mae mynediad wedi cael ei greu ar y cynllun i lwybr cefn yr eiddo y mae dadlau yn ei gylch (ar hyn o bryd mae hawliad meddiant gwrthwynebus yn mynd rhagddo).
- Mae gwahaniaeth sylweddol yn y drychiadau to o gymharu â'r cais gwreiddiol, nid o ran yr uchder cyffredinol, ond o ran y goleddf a'r deunyddiau to plastig ‘poly’ a ddefnyddiwyd, o gymharu â'r to gwreiddiol wedi ei wneud o wydr tŷ haul a gymeradwywyd.
- Hefyd, gellir gweld yn glir nad yw goleddf a deunyddiau'r cais diwygiedig yn cydweddu â'r adeilad presennol mewn rhai mannau.
- O ganlyniad i'r newidiadau hyn, mae'r effaith ffisegol ac esthetig ar eiddo cyfagos yn fwy na'r dyluniad a gymeradwywyd yn wreiddiol. Mae hyn yn cynnwys y defnydd o orffeniadau “solid” a tho math ‘poly’, yn hytrach na'r gwydr a gymeradwywyd mewn nifer o ardaloedd. Felly, ystyrir bod y datblygiad hwn yn torri rheolau cynllunio ar y sail ganlynol: a) Gorddatblygu b) Hawl i Oleuni c) Preifatrwydd, rheol 45 gradd o ffenestri cymdogion. d) Gormesu, nid yw'n parchu'r rheol cymeriad. e) Nid yw gweithdrefnau cytundeb wal gydrannol yn cael eu parchu.

Rhoddir sylw i bob un o’r pwyntiau uchod yn adran 6 yr adroddiad hwn ag eithro’r sylwadau ynglŷn ag anghydfod parthed mynediad i’r llwybr a materion yn ymwneud â’r wal gydrannol, nad ydynt o fewn cylch gorchwyl y gyfundrefn gynllunio ond yn hytrach yn faterion cyfreithiol preifat i’r partïon perthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C589 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys dec haul yn 1 Tros Y Môr, Ffordd Cynan/St Georges Road, Porthaethwy Caniatawyd – 20.07.2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais, yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys dec haul) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ailadeiladu rhan o’r llawr isaf.

Mae Adran 73A(2)(1)(c) yn berthnasol i ddatblygiad a weithredwyd heb gydymffurfio â rhai o’r amodau a osodwyd ar y caniatâd cynllunio. Yn yr achos hwn, nid yw’r datblygiad yn cael ei weithredu yn unol ag amod (02) caniatâd cynllunio rhif 39C589 a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i’r datblygiad gael ei weithredu’n unol â’r cynlluniau a gymeradwywyd. Nid yw’r ffaith fod y cais i bob ystyr yn un ôl-weithredol yn berthnasol i’r penderfyniad a wneir arno. Nid yw’n drosedd ymgymryd â datblygiad heb dderbyn caniatâd cynllunio angenrheidiol ymlaen llaw. Mae’r Ddeddf Gynllunio’n cynnwys darpariaethau sydd yn caniatáu rhoi caniatâd cynllunio ôl-weithredol.

Mae Paragraff 14.2.3 y Llawlyfr Rheoli Datblygu’n datgan, wrth ystyried camau gorfodaeth, y mater tyngedfennol i’r awdurdod cynllunio lleol ddylai fod pa un a fyddai’r achos o dorri rheolau cynllunio yn effeithio mewn modd annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu ar y defnydd presennol o dir ac adeiladau sy’n haeddu cael eu gwarchod er lles y cyhoedd. Dylai camau gorfodaeth fod gymesur â’r achos o dorri rheolau cynllunio y mae'n ymwneud ag ef; fel arfer, mae’n amhriodol cymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn erbyn achos dibwys neu dechnegol o dorri rheolau cynllunio nad yw’n achosi niwed i amwynder cyhoeddus. Y bwriad fyddai unioni effeithiau’r achos o dorri rheolau cynllunio, nid cosbi’r unigolyn/unigolion sy’n cyflawni’r weithred. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth chwaith dim ond er mwyn rheoleiddio datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sy’n dderbyniol fel arall.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu’n 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 wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu mae o felly yn cydymffurfio ag egwyddor polisi PCYFF1 ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill.

Mae polisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â dylunio a siapio lle.

Mae disgwyl y bydd datblygiadau yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy’n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig sy’n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhaid i ddatblygiadau gydymffurfio â’r meini prawf a restrir os ydynt yn berthnasol ac sy’n cynnwys bod datblygiadau yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, adeilad neu ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a’r driniaeth i’r drychiadau.

Mae polisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth ac yn datgan, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo hynny’n berthnasol yn gwella’r asedau treftadaeth unigryw. Caniateir cynigion fydd yn diogelu a lle bo hynny’n berthnasol wella’r asedau treftadaeth a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o’r adeilad/ardal: 3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â pholisi AT1).

Mae Polisi AT1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Mae'r polisi'n datgan y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig a ddangosir ar y Map Cyfyngiadau, lle bo'n briodol, ystyried: 1. Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni Mabwysiedig.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 20 Gorffennaf 2017 dan rif 39C589 ar gyfer estyniad llawr cyntaf ar gefn yr adeilad yn cynnwys cegin, lolfa haul a dec haul.

Yn dilyn derbyn cwyn nad oedd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd gwelwyd bod rhan o'r llawr isaf presennol, y dylid fod wedi ei gadw fel rhan o'r datblygiad a ganiatawyd, yn cynnwys ystafell wisgo, ystafell ymolchi ac ystafell amlbwrpas bresennol wedi cael ei ddymchwel a'i ailadeiladu, ar ôl-troed ychydig yn fwy. Mae'r llawr isaf newydd wedi cael ei ymestyn 300mm ar bob ochr a 200mm yn y cefn. Hefyd, mae'r cais yn gofyn am ganiatâd i ddiwygio dyluniad ac edrychiad yr estyniad yn cynnwys newid y drysau a'r ffenestri, yn arwain at leihad yn arwynebedd y gwydr, addasu goleddf y to yn ôl cynnydd o 0.5m yn uchder y waliau Gogleddol a Deheuol, ond heb gynyddu uchder y grib, yn arwain at oleddf to llai serth yn gyffredinol a newid y deunyddiau gorffen yn cynnwys to gwydr ffeibr a chladin cedral ar y waliau allanol a'r dec haul, wedi ei baentio i gyd-fynd â'r adeilad presennol.

Mewn perthynas â sylwadau'r gwrthwynebydd ynglŷn â gorddatblygu, yr hawl i oleuni, y rheol 45 gradd, gormesu a bod allan o gymeriad byddwn yn gwneud y sylw mai ychydig iawn o newid sydd yng ngraddfa gyffredinol y datblygiad a dim ond cynnydd bychan iawn yn uchder ac ôl-troed y datblygiad, felly ni ystyrir y gellir ystyried bod y newidiadau gyfystyr â gorddatblygu neu allan o gymeriad. Mewn perthynas â'r hawl i oleuni, o ystyried bod eiddo'r sawl sy'n gwrthwynebu wedi ei leoli i'r De o safle'r datblygiad nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at golli goleuni i'r fath raddau i gyfiawnhau gwrthod y cais. Nodir bod rhan fechan o gornel De Orllewin yr estyniad wedi ei leoli o fewn 45 gradd i'r ffenestr yn nrychiad Gorllewinol eiddo'r sawl sy'n gwrthwynebu, fodd bynnag, dyma fyddai'r sefyllfa petai'r datblygiad wedi cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Rhoddwyd ystyriaeth i'r effaith ar eiddo cyfagos fel rhan o asesiad y cais gwreiddiol ac er bod agosatrwydd eiddo cyfagos yn cael ei gydnabod ni ystyriwyd y byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau sylweddol mwy na'r rhai oedd yn bodoli'n barod.

Gofynnwyd am sylwadau'r Ymgynghorydd Treftadaeth, ac mae o wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried y byddai'r newidiadau arfaethedig, yn cynnwys gwaith cladio cedral ychwanegol, yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Felly, nid ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn arwain at effeithiau llawer mwy na'r datblygiad a gymeradwywyd yn wreiddiol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir felly bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau PCYFF1, PCYFF3, PS20 a AT1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ac nid ystyrir bod y diwygiadau yn arwain at ddatblygiad sy'n yn arwyddocaol neu'n annerbyniol o wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, yn enwedig o ran unrhyw effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal gadwraeth ddynodedig neu fwynderau eiddo cyfagos.

Casgliad

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac ni chredir bod y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac amwynderau'r ardal gadwraeth ddynodedig neu breswylwyr cyfagos.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cyfryw gais oni chynhwysir hwy yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad, A.00.01, 14/08/2018
Llawr Isaf Arfaethedig, A.03.02, 04/10/2018
Llawr Cyntaf Arfaethedig, A.03.03, 04/10/2018
Drychiadau Arfaethedig, A.03.04, 12/11/2018

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

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