

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, 6 CHWEFROR 2019 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 6 FEBRUARY, 2019 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 LI 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 rybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 9 Ionawr, 2019.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni gynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 9 Ionawr, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 7 - 12)

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 gweddarllodiad 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 13 - 22)

10.1 VAR/2018/4 – Ger y Mynydd, Brynrefail, Dulas

10.2 FPL/2018/21 – Bronallt, Gaerwen

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 23 - 28)

12.1 41C137A/DA – Afallon, Penmynydd

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 9 Ionawr, 2019

YN BRESENNOL:	Y Cyngorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cyngorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cyngorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio (DCPS) Peiriannydd Rheoli Datblygu (JRPW) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb

1. YMDDIHEURIADAU

Dim.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y 5ed o Ragfyr.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU’N CODI

7.1 14C257 – 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 Cefn Trefor, Trefor.

Pwrpas yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oedd awgrymu amodau i'w hatodi i'r rhybudd o benderfyniad mewn perthynas â'r cais a gymeradwywyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 5 Rhagfyr 2018, yn amodol ar gytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei ddatblygu fel annedd fforddiadwy, yn groes i argymhelliad y swyddog i wrthod caniatâd gan fod y cais yn groes i Bolisi TAI6.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr amodau a amlinellir yn adroddiad y Swyddog sydd o flaen y Pwyllgor yn awr yn deillio o natur y cynnig a'r ymatebion i'r ymgynghoriad a gynhaliwyd mewn perthynas â'r cais. Fodd bynnag, mae cwestiwn wedi codi ynglŷn â'r diffiniad o "berson lleol" at ddibenion y cytundeb cyfreithiol sydd hefyd yn ofynnol fel rhan o'r caniatâd cynllunio. Gan fod adroddiad y Swyddog a gyflwynwyd i'r Pwyllgor yn delio â'r amodau cynllunio yn unig, yr argymhelliad yw gohirio ystyried y mater er mwyn caniatáu i adroddiad gael ei baratoi sydd yn rhoi sylw i'r amodau a'r diffiniad o berson lleol mewn perthynas â'r cytundeb cyfreithiol.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y mater yn cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

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

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU’N GWYRO

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 48C182B/MIN – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 48C182 er mwyn dileu amodau (12), (13) a (140) (cod cartrefi cynaliadwy) ynghyd â chreu amod newydd (rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun) o dan ganiatâd cynllunio 48C182A/DA ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Adolygwyd y ffeil gan y Swyddog Monitro.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei wneud o dan Adran 96A y Ddeddf Gynllunio sy'n ymwneud â diwygiadau ansylweddol i ganiatâd cynllunio a ganiatawyd yn flaenorol er mwyn cynnwys amod yn y caniatâd cynllunio am annedd a roddwyd yn 2014 i nodi bod rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn fanwl yn ôl y cynlluniau a gymeradwywyd; pwrpas hyn yw caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno cais dan Adran 73 i amrywio'r dyluniad a gymeradwywyd. Mae'r newidiadau arfaethedig yn berthnasol i'r dyluniad ac nid oes modd ymdrin â nhw o dan y broses bresennol. Dywedodd y

Swyddog bod rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol yn awr gynnwys amod o'r fath gyda'r caniatâd cynllunio a rhestru'r darluniau a gymeradwywyd fel rhan o'r penderfyniad. Felly mae'r diwygiad yn fân newid i'r rhybudd o benderfyniad ac nid yw'n golygu newid sylweddol i'r cais. Yn ogystal, yn dilyn cymeradwyo'r cais gwreiddiol yn 2014, ar 31 Gorffennaf, 2014 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei fod yn tynnu'n ôl y polisi oedd yn ei gwneud yn ofynnol i gynnwys amodau cynllunio i gydymffurfio â'r Côt Cartrefi Cynaliadwy, a bod safonau adeiladu cynaliadwy yn rhan o Reoliadau Adeiladu erbyn hyn. Polisi Llywodraeth Cymru yw bod amodau o'r fath yn cael eu tynnu o ganiatâd cynllunio lle maent yn bodoli o hyd, felly mae'r cais hefyd yn gofyn am ddileu'r amodau Côt Tai Cynaliadwy sydd ynghlwm â'r caniatâd. Nid yw dileu'r amodau hyn yn effeithiol ar gymeriad cyffredinol y cynllun. O ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, argymhelliad y Swyddog yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 32LPA1047/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Tre Ifan, Caergeiliog

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod rhan o'r cynnig yn golygu creu mynedfa newydd drwy Stad Tre Ifan yn ogystal â darparu llefydd parcio ar gyfer 12 o gerbydau. Oherwydd bod safle'r cais yn agos at safle Llu Awyr y Fali, cynhaliwyd asesiad sŵn ac mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau ei fod yn dderbyniol. Os bydd y cais yn cael ei ganiatáu bydd rhaid gosod amodau fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgorffori mesurau lliniaru sŵn wrth adeiladu'r anheddau, a dyma sy'n cael ei gynnig. Ar hyn o bryd mae manylion draenio yn cael eu hasesu a chyflwynir amodau er mwyn sicrhau eu bod yn dderbyniol. Dywedodd y Swyddog bod y Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau, ar ôl i'r adroddiad gael ei gyhoeddi, nad oes angen cyfraniad tuag at addysg o ganlyniad i alw yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mae'r amodau sy'n cael eu cynnig yn cynnwys amod i sicrhau fod y datblygiad yn darparu cyfran o dai fforddiadwy. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn ei leoliad. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Kenneth Hughes a fyddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen petai'r ysgol leol yn llawn ac yn methu derbyn unrhyw ddisgyblion ychwanegol.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ymgynghorir â'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes ynghylch ceisiadau tebyg i hwn er mwyn cael gwybod a yw'n ystyried bod angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu addysg yn yr ardal. Yn yr achos hwn, mae'r Gwasanaeth wedi cadarnhau nad yw'n gofyn am gyfraniad. Fodd bynnag, mae'r cais yn cael ei ystyried a gwneir penderfyniad ar sail cynllunio yn hytrach nac ar sail addysgol.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, gan mai dyna oedd y sefyllfa, ei fod o'r farn fod gofyn i'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes a yw'n dymuno gofyn am gyfraniad ariannol yn ddiffyg yn y broses gan fod rhieni â'r hawl i ddewis i ba ysgol i anfon eu plant a bod ganddynt yr hawl i beidio ag anfon eu plant i'r ysgol o gwbl, ond yn hytrach eu haddysgu gartref. Gofynnodd y Cynghorydd Hughes, o ystyried hawliau rhieni, a ddylai'r Awdurdod Cynllunio ofyn y cwestiwn hwn i'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gofyn am gyfraniad ariannol tuag at wasanaeth neu gyfleusterau, yn cynnwys addysg lle bernir bod hynny'n angenrheidiol,

yn bolisi a fabwysiadwyd ac a weithredwyd gan y Cyngor fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn nodi'r gofynion ynghylch cyfraniadau gan y datblygwr. Os yw pryderon yr Aelod ynglŷn â'r polisi yn rhai cyffredinol yn hytrach nag yn ymwneud â'r cais penodol dan ystyriaeth, yna mae'r mater hwnnw tu hwnt i gyfrifoldeb y Pwyllgor.

Dyweddodd y Cynghorydd Hughes y dylai'r Awdurdod Cynllunio, yn ei farn ef, roi ystyriaeth ofalus i beth fyddai'r oblygiadau petai'r polisi'n cael ei newid.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo 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 gyda'r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys ac yn amodol hefyd ar gynnwys amod ychwanegol mewn perthynas ag amodau lliniaru sŵn.

12.2 FPL/2018/4 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cais wedi cael ei wneud ar y safle hwn yn gynharach eleni a chynhaliwyd ymweliad safle bryd hynny oherwydd pryderon ynglŷn â thraffig yn lleol. Er bod gosodiad yr anheddau arfaethedig ar y safle yn debyg i'r hyn a ganiatawyd eisoes, mae'r dyluniad yn wahanol ac yn fwy traddodiadol ei edrychiad na'r hyn a ganiatawyd. Fel rhan o'r cynllun a ganiatawyd yn barod, roedd 10 o lefydd parcio yn cael eu darparu mewn ymateb i bryderon lleol am gollir modurdai a'r llefydd parcio, ond fel rhan o'r cynllun sy'n cael ei gynnig yn awr, darperir 6 o lefydd parcio. Dywedodd y Swyddog ei bod ar ddeall fod trafodaethau wedi digwydd rhwng preswylwyr a'r Gwasanaeth Tai oherwydd pryderon am gollir llefydd parcio a bod ystyriaeth yn cael ei roi i ba fesurau y gallai'r Gwasanaeth eu rhoi ar waith, fydd yn debygol o ddilyn gyda rhagor o geisiadau cynllunio i'w cyflwyno i'r Pwyllgor. Fodd bynnag, nid yw'r Gwasanaeth Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae Aelodau Lleol yn cefnogi'r cais hefyd. Gan mai'r Cyngor Sir sy'n gwneud y cais, bydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei sicrhau drwy amod cynllunio gan nad oes modd i'r Cyngor wneud cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun. Bwriad yr ymgeisydd fodd bynnag yw darparu 100% o dai fforddiadwy ar y safle. Ar sail yr uchod, felly, argymhelliad y Swyddog yw cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith pam fod y cynnig yn benodol ar gyfer anheddau ar gyfer yr henoed gan nad oedd dynodiad o'r fath ynghlwm â'r cais a ganiatawyd yn flaenorol. Yn ogystal, mae'r adroddiad yn nodi fod drychiadau cefn yr unedau arfaethedig yn agosach at y ffin nag a ganiateir fel arfer, sef rhwng 1 a 1.9m o bellter oddi wrth y ffin, er bod y canllawiau yn gofyn am bellter o 10.5m. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith beth oedd y rheswm dros wro oddi wrth y gofynion.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, yn dilyn trafodaethau gyda phreswylwyr lleol o ganlyniad i'r pryderon a fynegwyd ynghylch y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol, fod y cynnig yn awr ar gyfer unedau ar gyfer yr henoed. Mewn perthynas â'r pellter gwahanu rhwng y cynnig a'r ffin, mae gosodiad y datblygiad yr un fath â'r hyn a gymeradwywyd. Mae ffin arfaethedig y Gogledd Ddwyrain yn ffinio â iard chwarae'r ysgol gynradd yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad preswyl, maent yn unedau un llawr ac mae'r dulliau amgáu yn cynnwys codi ffens 2m o uchder ar y ffin â'r ysgol gynradd a wal flochiau 2m o uchder i'r De a'r Gorllewin. Felly, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl o ran edrych drosodd neu golli golau, sef yr hyn y mae'r canllawiau ynghylch pellteroedd yn ei reoleiddio.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes 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 gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12.3 FPL/2018/24 – Cais ôl-weithredol ar gyfer adeiladu mynedfa amaethyddol a ffurfiodd ran o Adran 4 Ffordd Gyswllt Llangefni yn A5514, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y fynedfa amaethyddol y gofynnir am ganiatâd ar ei chyfer wrth ymyl mynedfa bresennol fferm Nant Newydd (sydd wedi cau erbyn hyn) ond ei bod wedi ei lleoli yn bellach oddi wrth y gylchfan er budd diogelwch y briffordd. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig o safbwynt Priffyrdd ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o fewn y dirwedd ac ni fydd yn effeithio ar yr Asesiad o Effaith Amgylcheddol nac yn creu unrhyw oblygiadau mewn perthynas â'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol a gwblhawyd fel rhan o ddatblygiad y Ffordd Gyswllt.

Cynigiodd y cynghorydd Eric Jones 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 gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12.4 39C597 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yr hen Chwarel Cambria, Ffordd Cambria, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor ac mae Aelod Lleol hefyd wedi gofyn i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy ac yn agos i Adeiladau Rhestredig cyfagos. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig a chyfeirir atynt yn adroddiad y Swyddog. Nid yw'r ymgylgoreion perthnasol yn codi unrhyw wrthwynebiadau ac maent yn argymhell rhoi caniatâd amodol. Yn ogystal â'r amodau a restrir yn adroddiad y Swyddog, mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn gofyn am gynnwys amod i sicrhau yr ymdrinnir ag unrhyw dir llygredig fel rhan o'r datblygiad. Barn y Swyddog yw bod y cynnig yn ddefnydd cynaliadwy o safle segur o fewn y dref ac felly'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, a oedd yn siarad ar ran y Cynghorydd Alun Mummery, a oedd wedi galw'r cais i mewn ond a oedd yn methu bob yn bresennol yn y cyfarfod, fod pryderon wedi codi ynghylch perchnogaeth y tir pan gafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol ac am effaith bosib y datblygiad ar fwynderau parcio yn yr ardal. Erbyn hyn mae'r Cynghorydd Mummery yn fodlon bod y materion hynny wedi cael sylw ac yn cefnogi'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams 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 ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ac yn amodol ar amod ychwanegol yn ei gwneud yn ofynnol i ddelio ag unrhyw dir llygredig fel rhan o'r datblygiad.

13. MATERION ERAILL

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

**Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**

Pwyllgor Cynllunio: 06/02/2019

6.1

Rhif y Cais: 14C257

Ymgeisydd: Mr Gavin & Mrs Rachel Evans

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

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Pwrpas yr adroddiad yw diffinio 'Angen Lleol' a awgrymu amodau i'w hatodi i'r rhybudd o benderfyniad gan i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu cymeradwyo'r cais yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr 2018 yn amodol ar gytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei ddatblygu fel

annedd fforddiadwy, yn groes i argymhelliad y swyddog i wrthod caniatâd gan fod y cais yn groes i bolisi TAI6.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad mewn perthynas â'r diffiniad o 'Angen Lleol':

"Os yw'r term 'person lleol' yn cael ei ddehongli'n rhy gaethiwus, er enghraifft, drwy gyfyngu'r sawl a fedr fyw yno i frodor o Drefor, ni fydd modd cael morgais ar y datblygiad oherwydd ni fydd unrhyw Fenthyciwr yn fodlon cymryd y risg oherwydd mae'r gronfa o brynwyr, petai'n rhaid gwerthu, yn rhy fychan.

Dan bolisiâu yn y gorffennol, dehonglwyd lleol fel lleol i Ynys Môn gyda hynny, fel y gwyddom oll, yn creu anhawster o ran benthyca gydag ond nifer gyfyngedig Fenthycwyr yn fodlon benthyca, a hynny ar gyfraddau llog uwch na'r arfer.

Efallai yr hoffai'r Aelod ystyried y CDLI ar y Cyd fel y fframwaith polisi ar gyfer y cyfan o Ynys Môn a Gwynedd, felly, mae lleol yn hyn o beth yn golygu Ynys Môn a Gwynedd".

Diffiniad y Cynllun Datblygu Lleol o 'Angen Lleol'.

Mae Polisi TAI 6 yn y Cynllun yn glir mai dim ond tai fforddiadwy 'angen lleol' ddylid eu darparu mewn Clystyrau. Mae'r diffiniad o 'angen lleol' mewn perthynas â'r gwahanol fathau o aneddiadau yn glir. O ran Clystyrau, diffinnir 'angen lleol' fel:

"pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi bod yn byw yn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol."

Bydd unrhyw wriad o'r diffiniad hwn yn golygu na fydd datblygiad yn alinio â'r Cynllun.

Hefyd, yn groes i'r datganiad a gyflwynwyd ar ran yr ymgeisydd, nid yw meddiannaeth wedi ei gyfyngu (yn yr achos hwn) i 'frodorion' o Drefor. Mae'n darparu ar gyfer ardal ehangach ac ar gyfer trigolion a aned yn yr ardal a'r rhai a fu'n byw yn yr ardal am 5 mlynedd yn y gorffennol ac sy'n dymuno dychwelyd i'r ardal, h.y. pobl â chanddynt gysylltiad lleol cryf.

Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu fod y diffiniad o 'angen lleol' ynddo'i hyn yn cyfyngu ar y gallu i gael morgais.

Bydd caniatâd cynllunio'n amodol ar Gytundeb A106 a fydd yn cael ei deilwra i bob cais unigol ac yn dibynnu ar nifer o ffactorau ond yn cynnwys elfennau penodol er mwyn hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Bydd yr elfennau hyn yn cynnwys:

- Mesurau diogelwch ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol (megis hawliau rhagbrynu);
- Disgrifiad o'r drefn raeadru ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol.

Bydd y weithdrefn ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol yn awrymio gan ddibynnu ar y math o anheddiad / cynnig sydd dan sylw.

Mae'r cyd-destun polisi lleol wedi newid gyda mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd er mwyn alinio gyda pholisi cynllunio cenedlaethol (sydd wedi newid ers mabwysiadu'r hen Gynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedaol na chafodd ei fabwysiadu). Yn groes i ddatganiad yr ymgeisydd, fe wnaeth y drefn flaenorol ddarparu (adeiladu) 220 o tai fforddiadwy yn y cyfnod rhwng 2011 – 2018 yn unig.

Nid yn unig fyddai ymestyn y diffiniad o 'lleol' yn yr achos hwn i gynnwys ardal y Cynllun cyfan yn gosod cynsail peryglus, byddai'n amlwg hefyd yn tanseilio Strategaeth, amcanion a pholisiâu tai fforddiadwy'r Cynllun. Nid yw'n cael ei gefnogi gan dystiolaeth gadarn sydd wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus na'i graffu'n annibynnol.

Atgoffir y Pwyllgor o'r isod;

"Mae clystyrau'n nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol a'u hamgylchedd hynod o sensitif ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termâu) a dim ond ar safleoedd addas."

Mae'r Cynllun yn rhoi blaenoriaeth i aelwydydd sydd wir angen cartrefi ac sydd wir yn 'lleol' i'r gwahanol gategoriâu o aneddiadau. Mae tai pris marchnad yn darparu ar gyfer anghenion aelwydydd eraill yn ardal y Cynllun. Mae Polisi TAI 6 yn darparu ar gyfer anghenion y gymuned sydd union gyfagos ac nid yw'n ceisio hyrwyddo symudiad aelwydydd o dalgylchoedd mwy i gymunedau sy'n llawer iawn llai eu maint a llai cynaliadwy. Am y rheswm hwn, oherwydd natur sensitif 'Clystyrau' ac er mwyn hyrwyddo cymunedau a datblygiadau cynhaliwyd, rhaid diffinio'r ardal y bydd yr angen ar gyfer tai fforddiadwy ynddi yn cael ei ystyried fel un sy'n cynnwys y Clwstwr a'r ardal wledig o'i gwmpas.

Gellid paratoi map gyda'r Cytundeb Adran 106 i ddangos yr hyn a olygir gan yr ardal sydd o gwmpas y clwstwr.

Argymhelliad

Er mwyn atodi amodau i'r caniatâd cynllunio hwn.

(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad (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 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 cronid 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 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 cronid 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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd rhaid i unrhyw gais i gymeradwyo gosodiad y datblygiad o dan amod (01) uchod gynnwys manylion cynllun gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gytuno ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y defnydd o'r datblygiad ac yn cael ei gadw felly am byth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y datblygiad ddraenio digonol.

(06) Ni chaiff graddfa'r datblygiad fynd uwchlaw'r cyfyngiadau uchaf fel y nodir yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad dyddiedig 11 Mai, 2018.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(07) 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 - Diwygio 1/10/18
- Cynllun Bloc - Diwygio 28/9/18

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

(08) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol

(09) 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 Orchymynion 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 amllder 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 gerbydion; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymeryr 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 briffyrd d gyfagos;**

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

(10) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(11) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Bydd y manylion tirlunio a gymeradwyir dan amod (01) uchod yn cael eu cwblhau cyn y bydd defnydd o'r annedd a'u cadw wedi hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI6, TAI8, TRA2

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: 06/02/2019

10.1

Rhif y Cais: VAR/2018/4

Ymgeisydd: Mr Frank Gibbons

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10)(Llwybr troed) o benderfyniad apel rhif APP/L6805/A/15/3132036 (Codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn galluogi cyflwyno cynllun ar gyfer darparu llwybr troed wedi i'r cyfnod o 4 mis ddod i ben yn

Lleoliad: Ger y Mynydd, Brynrefail, Dulas



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn setliad Brynrefail ger yr A5025 ger y gyffordd â'r isffordd sy'n arwain at Mynydd Bodafon.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r mater allweddol yn yr achos hwn yn ymwneud yn bennaf â'r ddarpariaeth o lwybr troed i gerddwyr fel rhan o'r datblygiad. Roedd amod penderfyniad apêl diweddar angen i gynllun gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei ganiatáu, fodd bynnag o ganlyniad i gam-gyfathrebu fe gytunwyd ar y manylion yn uniongyrchol gyda'r Adran Briffyrdd yn hytrach na'r adran gynllunio gan greu tor-amod anfwriadol.

Mae'r cais hwn felly yn ceisio rheoleiddio'r sefyllfa o ran y gellir cytuno ar y manylion yn ffurfiol â'r Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag mae'r newid mewn polisi yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisiau

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 6: Tai Mewn Clystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim sylwadau sy'n berthnasol i bolisiau tirlun.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau ecolegol.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae manylion y llwybr troed yn dderbyniol a dylir ei gwblhau yn unol a'r amserlen a osodwyd yn amod y penderfyniad apel.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/02/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oes unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

40C323 – Cais amlinellol ar gyfer un annedd ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail - Caniatau 19.12.2013
40C323A/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer un annedd ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail – AEA ddim ei angen 19.12.2013
40C323B – Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod tanc septig a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail. Wedi ei ganiatau ar apel (heb-benderfyniad) 10.12.2015
40C323C/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail. AEA ddim ei angen 18.05.2015
40C323D/DIS – Cais i ryddhau amodau (07) sef manylion y fynedfa, (10) sef creu llwybr cerdded ac (11) dull caedig o ganiatâd cynllunio 40C323B ar dir gyferbyn Bryn Hyfryd, Brynrefail. Amodau wedi'i ryddhau 15.02.2016
40C323E/DEL - Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (Llwybr Troed Cerddwyr) o Pendefyniad ar yr Apel rhif APP/L6805/A/15/3132036 (Codi Anedd) yn Ger y Mynydd, Brynrefail. Gwrthod 23.01.2018 – Apel wedi'i ganiatau (gyda amod diwygiedig) - 20.06.2018
SCR/2018/6 – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau yn Ger Y Mynydd, Brynrefail. AEA ddim ei angen 19.12.2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sefydlu o dan ganiatâd Cynllunio cyfeirnod 40C323B a dderbyniodd ganiatâd ar apêl ar 10.12.15 ac sy'n parhau i fod ar gael. Yn ogystal, mae'r annedd bellach wedi ei hadeiladu ac mae rhywun yn byw yno.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Brynrefail bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd ddiwallu angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenni. Mae'r cais felly yn tynnu'n groes i bolisi TAI 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y datblygiad yn elwa o ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer codi annedd sydd eisoes wedi'i chwblhau.

Fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol roedd amod yn nodi'r angen i ddarparu llwybr troed i gerddwyr o'r safle ac wedi'i gysylltu â'r llwybr troed presennol ar hyd yr A5025.

Ceisiodd yr ymgeisydd gael dileu'r amod yn dilyn hynny ond fe wrthodwyd y cais. Cafodd apêl ddilynol ei chaniatau ar 20.06.18 yn gyda'r amod diwygiedig isod:

1) Oni bai, o fewn 4 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn, bod cynllun ar gyfer darparu llwybr troed 1.8m o led ar hyd tu blaen y safle yn ei gyfanrwydd ac wedi'i gysylltu â'r llwybr troed presennol ar yr A5025 yn cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo ac oni bai bod y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu o fewn 12 mis i dderbyn caniatâd yr awdurdod cynllunio lleol, ni chaniateir i unrhyw un barhau i fyw yn yr annedd tan y bydd cynllun yn cael ei gymeradwyo a'i weithredu. Os na fydd cynllun, sy'n cyd-fynd ag amod 1 uchod, yn cael ei gymeradwyo o fewn 9 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn, ni chaniateir i unrhyw un barhau i fyw yn yr annedd tan y bydd cynllun a gymeradwyir gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei weithredu.

Yn unol â'r amod uchod cysylltiedig â phenderfyniad yr apêl fe ddylid fod wedi cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol erbyn 20.10.18, fodd bynnag, ni gyflwynwyd unrhyw fanylion o'r fath ac felly mae Tor Amod wedi digwydd.

Felly, fe ysgrifennodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at yr ymgeisydd ar 22.11.18 mewn perthynas â'r tor-amod ac yn cynghori bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried rhoi Rhybudd Torri Amod er mwyn datrys y mater.

Yn dilyn hynny, daeth i'r amlwg o ganlyniad i gam-gyfathrebu rhwng yr ymgeisydd a'r Swyddog Priffyrdd, bod cynllun wedi ei gytuno arno yn uniongyrchol â'r Adran Briffyrdd, nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol ohono, a bod gwaith wedi ei gynllunio ar gyfer dechrau mis Rhagfyr.

Er yr uchod, roedd tor-amod yn parhau gan nad oedd y cynllun llwybr troed wedi ei gyflwyno yn uniongyrchol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo yn unol â gofynion yr amod fel y gellid rhyddhau'r amod yn ffurfiol.

Gan nad yw'n agored i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ryddhau amodau yn ôl-weithredol ac er mwyn gallu datrys y sefyllfa heb yr angen am gamau ffurfiol, cafodd yr ymgeisydd ei gynghori y byddai angen gwneud cais i amrywio gofynion yr amod er mwyn i'r cynllun allu cael ei gytuno arno'n ffurfiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dilyn diwedd y cyfnod 4 mis ac o ganlyniad mae'r cais hwn o dan ystyriaeth.

Cafodd yr ymgeisydd ei gynghori ymhellach, o ganlyniad i'r ffaith bod manylion derbynol wedi eu cytuno arnynt gan yr Adran Briffyrdd, o dan yr amgylchiadau nad oedd gan yr Awdurdod Cynllunio lleol wrthwynebiad i'r gwaith a oedd yn cael ei wneud yn ôl y cynllun yn amodol ar ddatrys yr amodau cynllunio, sydd i bob pwrpas yn fater technegol sy'n codi o ganlyniad i'r methiant anfwriadol i ryddhau'r amod hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae caniatáu cais o dan Adran 73A i bob pwrpas yn golygu y rhoddir caniatâd newydd ar gyfer y datblygiad ac er hynny, o ganlyniad i'r newid dilynol yn y polisi ers rhoi'r caniatâd gwreiddiol, ystyrir y datblygiad bellach fel un sy'n gwyro oddi wrth y polisiâu a gafodd eu mabwysiadu ond mae'r sefyllfa wrth gefn fodd bynnag yn dal i fodoli ac mae'r mater sylfaenol yn yr achos hwn yn ymwneud yn bennaf â darparu llwybr troed.

Mae'n amlwg ei fod er lles pawb i'r llwybr troed angenrheidiol gael ei adeiladu er budd diogelwch y rhai sy'n cerdded ar y briffordd. Fel y nodwyd uchod, mae cynllun derbynol eisoes wedi ei gytuno arno yn uniongyrchol â'r Adran Briffyrdd a bydd y cais presennol felly yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gytuno ar y manylion hynny yn ffurfiol er mwyn i'r gwaith o adeiladu'r llwybr troed allu parhau.

Casgliad

Y prif amcan yn yr achos hwn yw sicrhau'r ddarpariaeth o'r llwybr troed i gerddwyr. Er y byddai'n agored i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gweithredu ffurfiol drwy roi Rhybudd Torri Amodau, byddai cymeradwyo'r cais o dan sylw yn cyflawni'r un canlyniad.

Bydd y cais i amrywio'r amod er mwyn galluogi'r cynllun llwybr troed i gael ei gytuno arno'n ffurfiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi i'r cyfnod o 4 mis a nodir yn y penderfyniad apêl hwn ddod i ben yn datrys y sefyllfa mewn modd boddhaol ac felly fe ystyrir bod hyn yn dderbynol.

Argymhelliad

(01) Oni fydd y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer darparu troedffordd 1.8m o led i gerddwyr wedi cael ei weithredu o fewn 10 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn a hynny'n unol â'r Cynllun Bloc Cynllun Safle Arfaethedig dyddiedig 27 Mehefin 2018, bydd rhaid rhoi'r gorau i ddefnyddio'r annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i gerddwyr, defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(02) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r annedd ac ni chaiff ei doi na'i ail-doi heblaw gyda llechi naturiol.

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

(03) Bydd raid sicrhau bod y fynedfa yn cael ei gadw yn unol a'r manylion a gymeradwywyd 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydion 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/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

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.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(06) Bydd y manau parcio a lle troi yn cael ei cadw yn unol ar manylion a gymeradwywyd ac yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

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

(07) 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 dyddiedig 24 Chwefror a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Cynllun Llawr Isaf Arfaethedig dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Edrychiadau Blaen a Cefn arfaethedig a dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Edrychiadau Chwith a De Arfaethedig dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Darlun Dylunio Ffos Gerrig rhif 08315/004/Rev. A a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Cynllun Bloc gyda Manylion Plannu dyddiedig 12 Chwefror 2016 a ganiatadwyd dan cais i ryddhau amodau rhif 40C323D/DIS
- Cynllun Bloc Cynllun Safle Arfaethedig dyddiedig 27 Mehefin 2018

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TA16.

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: 06/02/2019

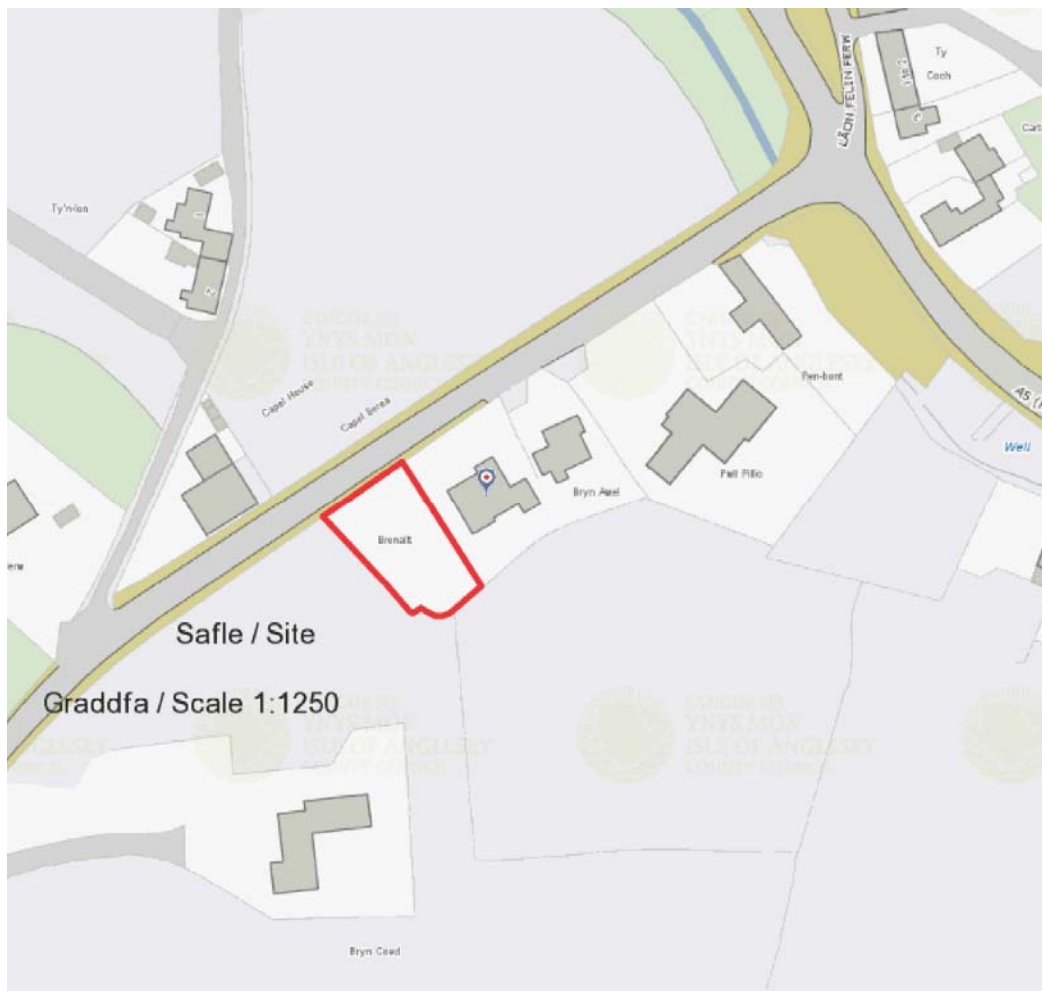
10.2

Rhif y Cais: FPL/2018/21

Ymgeisydd: Mr Aled Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger

Lleoliad: Bronallt, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Bronallt, Gaerwen.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cynnig yn well na'r un a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gais cynllunio cyfeirnod 33C231/DA.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Dim Sylwadau
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ymateb Safonol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/12/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

33C231/DA – Cais manwl ar gyfer codi annedd – Caniatawyd ar 8/6/04

33C311/LUC - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig, sef codi annedd newydd ar blot 4 ger Bronallt, Pentre Berw - Cyfreithlon 26/1/16

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor annedd eisoes wedi cael ei sefydlu dan gais cynllun hanesyddol, sef A/967A. Cymeradwywyd cais manwl dan gais cynllunio rhif 33C231/DA ar 8/6/04. Cafodd cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod gwaith wedi cael ei wneud i weithredu caniatâd cynllunio A/967A ei gadarnhau fel un cyfreithlon ar 26/1/16. O'r herwydd, mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd wedi cael ei ddiogelu ar safle'r cais.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Pentre Berw wedi cael ei nodi fel Clwstwr dan ddarpariaethau Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai ar y farchnad agored. Fodd bynnag, rhaid ystyried yr isod gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle:-

- A oes unrhyw debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod A/967A ar gyfer 4 o anheddau ac fe gymeradwywyd cais manwl wedi hynny dan gais cyfeirnod 33C231/DA. Ar 26/1/16, rhyddhawyd tystysgrif defnydd cyfreithlon a oedd yn cadarnhau bod y caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ar y safle wedi cael ei ddiogelu. Mae'n debygol felly y bydd yr annedd yn cael ei chodi.

Newidiadau

Mae'r cais cynllunio'n un i ail-ddylunio'r annedd a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 33C231/DA.

Roedd yr annedd a gymeradwywyd eisoes yn un llawr gydag ystafell yn y to a oedd yn mesur 5.9m o uchder x 13.1m o led x 16.9m o hyd. Roedd arwynebedd y llawr gwaelod yn mesur 154.2 metr sgwâr.

Mae'r dyluniad diwygiedig hefyd yn un ar gyfer annedd un llawr gydag ystafell yn y to sy'n mesur 6m o uchder x 20m o led x 15.7m o hyd. Mae arwynebedd y llawr gwaelod yn mesur 199.58 metr sgwâr.

Nid ystyrir bod y newid y bwriedir ei wneud yn golygu dirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais 33C231/DA.

Cloddio'r Graig

Roedd yr ymgeisydd eisoes wedi cloddio'r graig ar y safle cyn cyflwyno'r cais hwn. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd unrhyw waith cloddio pellach yn cael ei wneud ac eithrio i ddarparu sylfeini ar gyfer yr annedd.

Bioamrywiaeth

Mae Cynllun Lliniaru Amgylcheddol wedi cael ei dderbyn a bydd amod cynllunio yn cael ei gynnwys yn y caniatâd yn nodi bod rhaid gwneud y gwaith lliniaru a restrir yn y cynllun.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Bydd y cynllun diwygiedig yn cael llai o effaith ar eiddo cyfagos oherwydd y bydd llai o ffenestri yn y drychiad ochr. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys codi ffens pyst a rheiliau 1.2m o uchder ar y terfyn dwyreiniol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol, cyfeirnod 33C231/DA yn debygol o gael ei weithredu ac nid yw'r newidiadau arfaethedig yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 33C231/DA. Bydd amod yn cael ei gynnwys yn y caniatâd a fydd yn gwahardd gweithredu'r caniatâd blaenorol.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad gaiff lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn mynd i mewn i'r system yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH47722101 fel a ddangosir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.

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

(03) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(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 cerbydion 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/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

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

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(06) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r adrannau sy'n ymwneud â Mesurau Lliniaru ar gyfer ystumod (Adrannau 2.1 - 2.5), adar sy'n nythu (Adrannau 2.6 – 2.7), gwrychoedd newydd (Adrannau 2.8 – 2.9), coed (Adrannau 2.10 – 2.14) a manylion ynghylch plannau a pharatoi'r ddaear (Adrannau 2.15 – 2.22), ynghyd ag unrhyw gynllun goleuo (Adrannau 2.23 – 2.28), fel y maent oll wedi eu cynnwys yn y Cynllun Lliniaru Ecolegol dyddiedig 03.01.2019, a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2018/22. Rhaid cyflwyno adroddiad sylfaenol yn amlinellu'r camau lliniaru cyn gweithredu. Bydd yr adroddiad yn cynnwys ffotograffau o'r blychau a'r nodweddion ar gyfer

ystlumod ac adar fel y cânt eu gosod, ffotograffau o wrychoedd a choed newydd a chadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd bod y rhain o safon dderbyniol.

Rheswm: I diogelu rhywogaethau gwarchoddedig a all fod yn bresennol ar y safle.

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

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

(08) 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 a dderbyniwyd gyda cais FPL/2018/21.

Cynllun Lleoliad - 16:001:02.00A

- **Graddfa'r Gwaith Cloddi Posibl - 16.001.02 SK11A**
- **Drychiadau a Chroestoriadau - 16.001.02 PL02G**
- **Cynlluniau - 16.001.02. PL01F**
- **Cynlluniau a Chroestoriadau - 16.001.02 - PL02F**
- **Cynllun Lliniaru Ecolegol - Salopian Consultancy Ltd dyddiedig 3/1/19**
- **Cynllun Rheoli Traffig - Wray Architects dyddiedig 29.11.18**
- **CEMP - Wray Architects dyddiedig 16/11/18**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, TAI6, TRA2, PS5

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: 06/02/2019

12.1

Rhif y Cais: 41C137A/DA

Ymgeisydd: Mr Aled Jones

Bwriad: Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod system trin carthion

Lleoliad: Afallon, Penmynydd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Mummery, wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon meddianwyr eiddo lleol ynglŷn â gosodiad yr annedd arfaethedig ynghyd â phryderon am y fynedfa a'r system ddraenio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod system trin carthion yn Afallon, Penmynydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio 41C137 ar 26/5/16. Rhaid rhoi ystyriaeth i'w ddyluniad ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisiâu

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 PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd amod tirlunio yn cael ei roi ar y caniatad er mwyn gwneud yn siwr fod gwaith tirlunio boddhaol yn cael ei weithredu.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ymateb Safonol.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Gofyn i'r cais gael ei drosglwyddo i'r pwyllgor cynllunio i'w gysidro oherwydd pryder lleoliad yr annedd a draenio ar y safle
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Penmynydd & Star Community Council	Gwrthwynebu oherwydd fod yr annedd/fynedfa wedi ei leoli mewn lleoliad peryglus iawn ar gornel cyffordd a gwelededd gwael iawn.
Dwr Cymru/Welsh Water	Ymateb Safonol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ymateb Safonol.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Disgwyl gwybodaeth draenio ychwanegol.

Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/1/19. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu'r cais fel a ganlyn:

- Mae'r annedd wedi cael ei symud i ganol y plot yn hytrach na'r lleoliad a gymeradwywyd yn y cais amlinellol.

- Mae prif gyflenwad dŵr yn rhedeg drwy'r plot o dir dan ystyriaeth yn ogystal â'n ffos gerrig ar gyfer ein tanc carthion. Byddai'r system ddraenio yn ymyrryd â system ddraenio ein heiddo sydd wedi bod yn ei le am dros 50 mlynedd.
- Mae'r fynedfa a'r lôn arfaethedig yn dilyn y wal berimedr gyda ffenestri ein hystafelloedd gwely. Byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar ein bywydau ac ar breifatrwydd ein heiddo, h.y., sŵn, goleuadau ceir, hefyd mae'r fynedfa ar ran fwyaf cul y lôn.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad:-

- Dangosol yn unig oedd y cynllun a ddarparwyd yn y cais amlinellol. Lleolwyd yr eiddo mor agos â phosib at y caniatâd amlinellol. Mae mesuriadau'r cais cynllunio yn unol â'r terfynau uchaf ac isaf yn y caniatâd amlinellol.
- Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig ac ymgynghorwyd ag adran ddraenio'r cyngor fel rhan o'r cais. Disgwylir sylwadau gan yr adran Ddraenio a gofynnir i aelodau'r pwyllgor gymeradwyo'r cais cynllunio yn amodol ar dderbyn cadarnhad bod y cynllun draenio yn dderbyniol.
- Cymeradwywyd y fynedfa i safle'r cais yn flaenorol fel rhan o'r caniatâd amlinellol. Roedd y caniatâd amlinellol hefyd yn rhoi ystyriaeth i fwynderau'r eiddo cyfagos a rhoddwyd amod ar y caniatâd yn ei gwneud yn ofynnol i osod ffens acwstig ar y ffin rhwng y plot a'r eiddo cyfagos a elwir yn Afallon. Gwnaethpwyd hyn er mwyn ymateb i bryderon yr eiddo cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41C137 – Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd, ynghyd â manylion llawn y fynedfa ar dir ger Afallon, Penmynydd – Caniatawyd 26/5/16

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Penmynydd yn cael ei nodi fel safle yn y cefn gwlad agored lle mae datblygiad yn cael ei reoli'n llym a bydd unrhyw gais cynllunio newydd ar gyfer annedd yn cael ei wrthwynebu. Fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar y safle a ganiatawyd ar 26/5/16 o dan bolisiau'r hen Gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn. Roedd Penmynydd yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan ddarpariaethau Polisi 50 ac roedd rhoi caniatâd cynllunio'n dderbyniol mewn safleoedd mewnlenwi o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Mae hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl sydd yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod a ganiatawyd yn flaenorol.

Mae Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu yn datgan y dylai cynigion gydymffurfio â'r cynllun a gyda pholisi cynllunio cenedlaethol, gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac yn y dyfodol, trin a chael gwared a dŵr, a lle bo'n briodol, trefniadau ar gyfer rheoli a chael gwared â rhywogaethau ymwithiol. Ni ddylai cynigion gael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol.

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sydd yn rhoi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun. Bydd dyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni yn cael ei annog yn arbennig.

Mae Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirweddu yn datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Effeithiau gosodiad, dyluniad a mwynderau.

Yn unol â darpariaethau polisi PCYFF2 a PCYFF3 mae gosodiad safle'r cais yn dderbyniol ac mae gofod mwynderol addas yn cael ei ddarparu ar gyfer yr annedd. Bydd dyluniad yr annedd o ansawdd uchel ac mae'r raddfa yn cydymffurfio a'r hyn a gymeradwywyd yn y caniatâd amlinellol. Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Pellteroedd i Pen Graig

Mae'r annedd arfaethedig wedi'i leoli rhwng 14.6 a 19.8 metr o ffin y De Ddwyrain a thua 46m oddi wrth yr eiddo a elwir yn Pen Graig. Mae'r canllawiau cynllunio atodol yn datgan fod rhaid cael pellter o 10.5m o'r brif ystafell ar y llawr isaf a phellter o 21m o'r brif ystafell ar y llawr isaf i brif ystafell llawr isaf yr eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â phellteroedd i Pen Graig.

Pellteroedd i Afallon

Mae'r annedd wedi'i osod yn y fath fodd nad yw'r ffenestri yn edrych dros Afallon yn uniongyrchol. Mae drychiad ochr arfaethedig yr annedd newydd yn ei bwynt agosaf at ffin Afallon yn 14.3 metr ac 16.74m i ddrychiad ochr Afallon. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan fod rhaid cael pellter o 2.5m o ddrychiad ochr eiddo at y ffin y safle a rhaid cael pellter o 3.5m rhwng drychiad ochr yr eiddo newydd a drychiad ochr yr eiddo gerllaw. Mae'r annedd arfaethedig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y canllawiau cynllunio atodol.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi ffens acwstig ar hyd y ffin ag Afallon, fydd yn lliniaru'r pryderon ynglŷn â sŵn o'r fynedfa newydd i geir.

Draenio

Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei wasanaethau gan System Drin Carthion a bydd system ffos garreg ar gyfer delio â dŵr wyneb. Ar hyn o bryd disgwylir sylwadau gan yr Adain Ddraenio a gofynnir i aelodau'r pwyllgor gymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn cadarnhad gan yr adain ddraenio bod y cynllun draenio yn dderbyniol.

Tirlun

Mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirweddu yn unol â darpariaethau Polisi PCYFF4 y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun tirlunio'n cynnwys manylion y gwaith plannu i ran o'r ffin ddwyreiniol ac ar hyd y ffin ddeheuol. Ystyrir bod y cynllun tirlunio'n cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF4 a bydd amod yn cael ei chynnwys er mwyn sicrhau fod y gwaith plannu'n cael ei wneud yn unol â'r cynllun.

Eiddo preswyl cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/1/19. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau presennol eiddo preswyl presennol. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Cynigir codi ffens acwstig ar y ffin gydag Afallon er mwyn lliniaru pryderon ynglŷn â sŵn o'r fynedfa newydd arfaethedig.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Argymhelliad

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4

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

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

(02) Serch darluniad rhif 1567-A3-02 , bydd gwrychyn o rywogaethau cynhenid cymysg, sef 75% draenen wen (Crataegus monogyna) a 25% draenen ddu (Prunus spinosa) yn cael eu plannu mewn llinell ddwbl ar raddfa o 5 planhigyn fesul metr ar hyd y ffin dde-ddwyreiniol fel a amlinellir mewn gwyrdd ar Gynllun Lleoliad/Bloc rhif 1567-A3-02, a byddant o leiaf 1 metr o'r ffin arfaethedig cyn y cychwynnir defnyddio / cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir yma neu cyn cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd planhigion yn amrywio mewn maint rhwng 20cm a 40cm a byddant yn cael eu diogelu mewn modd addas rhag cwningod a bydd y gwarchodion yn cael eu tynnu o fewn 5 mlynedd i'w plannu. Bydd planhigion o'r un math yn cael eu plannu yn lle unrhyw blanhigion sydd, o fewn 5 mlynedd i'w plannu, yn marw, yn cael difrod neu haint difrifol a hynny o fewn 12 mis. Unwaith y bydd wedi tyfu, bydd yn cael ei gynnal ar uchder rhwng 1.5 a 2 fetr a'i gynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm – Er budd mwynderau

(03) 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/Bloc Bwriedig – 1564-A3-02
- Toriad Bwriedig – 1564-A3-06
- Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig – 1564-A3-05
- Cynllun Llawr Isaf Bwriedig – 1564-A3-04
- Drychiadau Bwriedig– 1564-A3-03

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.

This page is intentionally left blank