Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 7 EBRILL 2021 am 1:00 y. p.	**WEDNESDAY, 7 APRIL, 201 at 1:00 p.m.**
CYFARFOD RHITHIOL	**VIRTUAL MEETING**

Swyddog Pwyllgor	**Ann Holmes 01248 752518**	**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
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Ieuan Williams
Robin Williams

Ar hyn o bryd, nid yw’r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu’n fyw. Bydd recordiad o’r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

R h a g l e n

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

Efallai y gwneir mân 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.

AELODAU’R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Ieuan Williams
Robin Williams

MYNEGAI – mae’r linc i’r Rhestr Gyhoeddus i’w weld o dan pob cais unigol

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymwelidau safle rhithiol a gynhaliwyd ar 17 Mawrth, 2021.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i’w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Ar hyn o bryd, nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 38)

7.1 FPL/2021/7 – Prysan Fawr, Bodedern

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCZRtUAP/fpl20217?language=cy

7.2 FPL/2020/164 – Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiUpVUAV/fpl2020164?language=cy

7.3 FPL/2020/247 – Stad Y Bryn, Llanfaethlu

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NB0iuUAD/fpl2020247?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 39 - 54)

10.1 VAR/2020/57 Ty Newydd Bach, Llanfaelog

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MinhDUAR/var202057?language=cy

10.2 VAR/2021/8 – Bryn Felin, Niwbwrch

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCdyCUAT/var20218?language=en_GB

10.3 VAR/2021/11 – Ty Uchaf, Llangristiolus

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCgoXUAT/var202111?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 55 - 58)

11.1 HHP/2021/12 – Llain Farged, Ffordd Eleth, Moelfre

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCX1UUAX/hhp202112?language=cy

Ar hyn o bryd, nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 59 - 80)

12.1 FPL/2021/10 – Bron Castell, Llanfairynghornwy

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgwKXUAZ/fpl202110?language=cy

12.2 MAO/2021/1 – Coleg Menai, Llangefni

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCQzeUAH/mao20211?language=cy

12.3 MAH/2021/2 – 15 Coedwig Terrace, Penmon

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NColfUAD/mah20212?language=cy

12.4 FPL/2020/191 – Rallt Gwta, Niwbwrch

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Mj6qgUAB/fpl2020191?language=cy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 3 Mawrth 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard O Jones (Isgadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Swyddog Cynllunio (GJ), Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu Priffyrdd)(EJ), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Dafydd R Thomas (cais 7.1); Margaret M Roberts and Ieuan Williams (cais 7.2); R Meirion Jones (cais 7.3); Llinos M Huws (cais 11.1); Alun Roberts (cais 12.3). Cynghorwyr Bryan Owen a Bob Parry OBE FRAgS.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriad.

2 DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd John Griffith ddatgan diddordeb personol yng nghais 6.1 a chais 11.1.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 10 Chwefror 2021 yn amodol ar y gwelliant ar dudalen 5 – cais 7.2 – cyfeiriodd y Cynghorydd K P Hughes .... Mabwysiadwyd y

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan y Cyngor hwn ac ni fydd cyfleoedd i adolygu'r cynllun yn bosibl am nifer o flynyddoedd …':-

- I ddileu'r *geiriad '......... nifer o flynyddoedd'*
- I *gynnwys '..... cyn belled â gwneud newidiadau i'r cynllun nid ydym wedi cyrraedd y cam i wneud hynny'.*

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.3.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Ystâd Y Bryn, Llanfaethlu

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Ar ôl datgan diddordeb personol yn y cais hwn ni chymerodd y Cynghorydd John Griffith *ran yn y drafodaeth na phleidleisio maes o law.*

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ar leoliad a natur y cais, argymhellwyd ymweld â safle'r cais.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â'r argymhelliad yn adroddiad y Swyddog.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2020/195 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu gan gynnwys ardal wedi'i decio, gwaith cysylltiedig a mesurau lliniaru yng Nghaffi Sea Shanty, Lôn St. Ffraid, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Philip Brown (ymgeisydd) mai'r elfen sydd ychydig yn ddadleuol ynglŷn â'r cynnig yw'r cais i ymestyn yr ardal awyr agored dri medr i'r gorllewin. Nododd y byddai'n canolbwyntio ar hynny a gobeithio y byddai'n rhoi sicrwydd i'r Pwyllgor:-

1. Bod yr ardal wedi'i decio sy'n cael ei hymestyn yn gymedrol ac yn rhesymegol, mae'n fater o gwblhau yn hytrach nag ymestyn. Mae'n golygu

ein bod yn adfer rhywfaint (ond nid y cyfan o bell ffordd) o'r capasiti rydym wedi'i golli drwy osod byrddau'n bellach oddi wrth ei gilydd.

2. Mae'r rhan a ddefnyddir o'r twyni tywod mor fach fel ei fod yn dechnegol yn hytrach na ffisegol. Dim ond 2.8 metr ciwbig o dywod pridd y bydd angen ei dynnu â llaw a bydd yn cael ei adleoli ar ochr y twyni sydd wedi erydu.
3. Mae'r gwaith adeiladu'n cael ei wneud yn gyfan gwbl o bren heb ei beintio. Ni ddefnyddir unrhyw goncrit na cherrig o unrhyw fath fel y bydd modd newid y cynllun i'r cyflwr gwreiddiol unrhyw bryd heb unrhyw effaith.
4. Bydd modd gosod pum bwrdd newydd ar gyfer pedwar, ac un bwrdd newydd ar gyfer chwech yn yr ardal newydd. Ychwanegiad cymedrol ond defnyddiol iawn i'r cyfleusterau a gynigiwn a lle newydd pleserus a chysgodol i'n cwsmeriaid eistedd yn ddiogel.
5. Bydd y cynllun yn defnyddio stribed 3m o dir blêr nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd. Bydd yn troi llwybr mynediad bengaead at wasanaeth yn ardal awyr agored daclus a chwaethus sy'n gweddu i'w hamgylchedd. Mae ein hadeilad presennol yn dangos ein harbenigedd yn hyn o beth.
6. Yn olaf, rwy'n awyddus i'ch sicrhau NAD 'troed yn y drws' yw hwn. Ni fyddwn yn dod ar eich gofyn ymhen ychydig flynyddoedd yn chwilio am 3m arall. Byddai gwneud hynny'n amhriodol ym mhob agwedd. Nid oes neb yn deall hyn yn fwy na mi.

Nid oes rhaid i ni ddweud wrthych ba mor arw y mae ein diwydiant a'n gwlad wedi cael eu heffeithio gan Covid. Ers mis Mawrth y llynedd, bu'r Sea Shanty yn masnachu am saith wythnos yn unig. Rydym wedi benthyca'n helaeth i gadw i fynd a bydd yn rhaid inni barhau i gau am lawer hirach na'r disgwyl yn wreiddiol. Nid oes yr un o'n 71 aelod o staff wedi cael eu diswyddo a gyda'ch cymorth chi, ni fydd hynny'n digwydd. Bydd y cynigion hyn yn ein helpu i ad-dalu benthyciadau, cadw swyddi, dyma ein ffordd fach ni o helpu i ailadeiladu'r economi leol ac ail-lenwi'r coffrau cyhoeddus gwag. Mae'r cynllun o fudd i bawb ac am y rhesymau hyn, gofynnwn am eich cymeradwyaeth ar gyfer y cynllun datblygu economaidd mwyaf rhesymegol a chymedrol hwn, a chredwn ein bod yn haeddu sêl bendith.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod a wnelo'r cais ag estyniad i'r caffi a darparu ardal deciau a fydd yn ymestyn i dwyni tywod gerllaw. Bydd y cais yn darparu lle eistedd ychwanegol y tu allan i fodloni mesurau cadw pellter cymdeithasol oherwydd y pandemig presennol er mwyn cadw'r busnes a lliniaru refeniw a gollir. Dywedodd fod yr ardal o fewn ardal perygl llifogydd C2 ac o ran profion polisi TAN 15, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r holl feini prawf gofynnol. Mae nifer o wrthwynebiadau lleol i'r cais o ran colli twyni tywod ynghyd â phryderon ynghylch peryglon llifogydd. Nododd fod llythyrau cymorth pellach wedi dod i law yn cefnogi'r cais. Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod y cais wedi'i ohirio yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor hwn ar sail ecolegol, materion lliniaru a'r effaith bosibl ar fadfallod. Bydd y cais yn golygu y collir rhai o'r twyni tywod. Nododd fod trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r datblygwr ynglŷn â'r datblygiad a bod mesurau lliniaru llawn a chynllun ecolegol wedi dod i law a'u bod yn dderbyniol i'r ymgyngoreion statudol. Mae dyletswydd statudol i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth leol ac mae trafodaethau

wedi'u cynnal i fodloni'r ystyriaethau ecolegol hyn. Mae atodiad wedi'i ddiweddaru i'r adroddiad ecolegol yn cynnwys mesurau monitro a gwella mewn perthynas â’r twyni tywod wrth ymyl y datblygiad sydd hefyd wedi'u cynnwys yn ardal llinell goch safle’r cais sy'n cynnwys symud tywod a thyfiant o fewn yr ardal deciau i wella'r amgylchedd. Mae bwriad i godi ffens i reoli mynediad cyhoeddus i'r twyni gan fod llwybrau ar hyn o bryd drwy'r twyni sy'n niweidio'r cynefin. Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu yr wybodaeth ddiweddaraf am adroddiad y Swyddog bod cadarnhad wedi dod i law mai'r ymgeisydd yw perchennog yr eiddo cyfagos ac felly ni fydd angen amod 3 yn yr adroddiad. Gan nad oes gwrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran peryglon llifogydd a mater ecolegol, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, nid yw'r ymgynghoriad statudol ynglŷn â'r dystysgrif berchnogaeth ddiwygiedig, Asesiad Canlyniadau Llifogydd atodol a Datganiad Iaith Gymraeg yn dod i ben tan 11 Mawrth, 2021 a gofynnodd i'r Swyddogion gael pŵer i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, aelod lleol fod gan Gyngor Cymuned Trearddur bryderon a'u bod yn gwrthwynebu'r cais. Nododd fod yr ymgyngoreion statudol yn cefnogi'r cais ac na fydd unrhyw ddifrod amgylcheddol i'r twyni a chynefin y madfallod. Mae llifogydd yn bryder yn ardal Bae Trearddur a threfnwyd cyfarfod rhwng Cyngor Cymuned Trearddur a'r Cyngor Sir a'r gobaith yw y gellir trefnu cyfarfod gyda Cyfoeth Naturiol Cymru yn y dyfodol. Mae problemau traffig yn peri pryder yn yr ardal pan fo nwyddau’n cael eu danfon i siopau cyfagos a'r caffi. Dywedodd y Cynghorydd Thomas fod angen gwella'r Gymraeg yn y caffi o ran y bwydlenni, yr arwyddion a'u gwefan. Nododd ei fod yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod yr adroddiad yn nodi bod gan y Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol bryderon ynghylch colli twyni tywod a'r effaith bosibl ar fadfallod. Holodd hefyd p’un ai a yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn cefnogi'r cais. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Adran Ddraenio wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad gan mai dim ond rhan fach o dwyni tywod a gaiff ei symud ac na fydd hynny’n cael effaith andwyol ar lifogydd. Dywedodd fod trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r datblygwr a'r Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol o ran mesurau lliniaru a bod y rhain yn dderbyniol. Gan fod rhan o'r twyni tywod ym mherchnogaeth yr awdurdod lleol bydd angen i'r datblygwr brydlesu'r tir hwnnw.

Mynegodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ac aelod lleol fod pryderon lleol ynglŷn â'r datblygiad a nododd fod Cyngor Cymuned Trearddur yn gwrthwynebu’r cais. Dywedodd fod problemau parcio ceir yn yr ardal a phryderon ynglŷn â materion llifogydd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eilodd y Cynghorydd R O Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais ac ar ôl i’r ymgynghoriad statudol ddod i ben, rhoi pŵer i'r Swyddog weithredu ar y dystysgrif berchnogaeth ddiwygiedig, Asesiad Canlyniadau Llifogydd atodol a Datganiad Iaith Gymraeg

7.2 FPL/2019/217 – Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir gerllaw Ystâd Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn y cyfarfod ar 13 Ionawr, 2021 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Yna cynhaliwyd ymweliad rhithiwr â'r safle ar 20 Ionawr 2021. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Chwefror, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, aelod lleol ei bod yn bwysig nodi bod dogfen 'Dyfodol Cymru' wedi'i chyhoeddi ers y cyfarfod diwethaf a chyfeiriodd at baragraff yn y ddogfen sy'n nodi '.. *Wynebwn argyfwng hinsawdd sy'n trawsnewid ein hamgylchedd ac yn cael effaith uniongyrchol ar gymunedau; rydym mewn argyfwng ecolegol, lle mae'r penderfyniadau y mae pobl yn eu gwneud, a'r ffordd y maent yn ymddwyn, yn niweidio cadernid ecosystemau a rhywogaethau; rydym wedi dioddef effeithiau pandemig iechyd byd-eang a rhaid inni ailfywiogi'r economi mewn ffordd gynaliadwy.'* Dywedodd hefyd fod y Cyngor Sir wedi mabwysiadu Cynllun Bioamrywiaeth ym mis Ionawr 2021 sy'n golygu bod yn rhaid i'r awdurdod lleol weithredu o fewn Deddf Amgylcheddol 2016 (Adran 6) a rhaid i'r Awdurdod ystyried yr effeithiau ar yr amgylchedd naturiol. Dywedodd y Cynghorydd Williams ymhellach ei fod yn credu bod gohebiaeth wedi dod i law gan y datblygwr sy'n nodi nad oes unrhyw safleoedd addas eraill yn Benllech ar gyfer datblygiad o'r fath. Nododd fod 11 o safleoedd posibl yn ardal Benllech yn y Cynllun Datblygu Lleol. Parth natur yw'r cais hwn ac mae safleoedd mwy priodol yn Benllech ar gyfer datblygiad o'r fath. Ni fyddai'n ofynnol cael gorsaf bwmpio pe bai'r safle posibl arall wedi'i ddewis i'w ddatblygu.

Ailadroddodd y Cynghorydd Margaret Roberts, aelod lleol ei bod yn gefnogol i dai fforddiadwy ond nid yw'r safle hwn yn addas oherwydd natur y safle a bod dyletswydd ar yr Awdurdod i ddiogelu gwlyptiroedd/tir cors sy'n hanfodol ar gyfer cynefin bywyd gwyllt.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at adroddiad y Swyddog a gohebiaeth gan yr ymgeisydd y bydd tir y cais yn dirywio ymhellach a holodd a oedd yn bosibl cymryd y tir drosodd i ddiogelu'r gors wlyb. Mewn ymateb, dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod y Cynllun Bioamrywiaeth yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod i ddiogelu'r cynefinoedd hyn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer 17 uned gymysg o dai fforddiadwy ar ran o safle dynodedig lleol mewn ardal AHNE. Mae'r safle wedi'i ddynodi'n lleol fel dynodiad bywyd gwyllt ac yn y cyfarfod diwethaf cyfeiriwyd at ohebiaeth fod y tir wedi'i esgeuluso dros y blynyddoedd oherwydd diffyg rheolaeth. Byddai safle'r datblygiad yn mynd â 13.5% o'r safle dynodedig sy'n cael ei ystyried fel y tir salaf. Byddai angen cynllun rheoli i sicrhau dyfodol y safle sy'n weddill. Dywedodd ymhellach, tra bod y tir yn parhau i ddirywio, nad oes gan yr awdurdod cynllunio yr awdurdod i fynnu ei fod yn cael ei reoli'n

briodol. Mae'r cais wedi'i gyflwyno fel safle eithriedig ar gyfer tai fforddiadwy ac mae wedi'i asesu a'i ganfod yn dderbyniol yn unol â pholisïau tai. Wrth ddatblygu'r cais nodwyd nifer o safleoedd ond ni chynigiwyd eu mabwysiadu na'u cynnig i gael eu cynnwys yn y CDLl ar y Cyd. Mae angen tai fforddiadwy yn yr ardal ac nid oes unrhyw safleoedd eraill sy'n cydymffurfio â pholisïau a'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a yw'r Cynllun Bioamrywiaeth yn ystyriaeth gynllunio wrth asesu ceisiadau cynllunio. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Cynllun Bioamrywiaeth yn cael ei ystyried yn Rhan 6 o Ddeddf yr Amgylchedd 2016 wrth ystyried ceisiadau. Dywedodd y Cynghorydd Roberts ymhellach y byddai rhan o safle bywyd gwyllt yn cael ei cholli fel rhan o'r cais hwn. Er yr adroddwyd y byddai'r cynllun rheoli yn diogelu gweddill y tir, cwestiynodd pa sicrwydd y gellir ei roi i sicrhau y caiff y tir ei gynnal a'i gadw ac i sicrhau bioamrywiaeth a diogelu'r bywyd gwyllt ar y safle ac a fydd adroddiad blynyddol yn cael ei baratoi ar reoli'r tir. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cytundeb adran 106 yn sicrhau y gwneir gwaith monitro drwy arolygon llystyfiant. Gellir cynnwys cynllun rheoli a monitro gydag amodau cynllunio ynghlwm wrth unrhyw gymeradwyaeth i'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes bod angen lleol am dai fforddiadwy a bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig gan fod angen tai fforddiadwy fel y nodir yn y polisïau cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ailddatgan y penderfyniad blaenorol i wrthod y cais. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig.

Yn dilyn y bleidlais a gyda phleidlais fwrw'r Cadeirydd:-

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn ddarostyngedig i'r amodau sydd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 VAR/2020/66 - Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (Sgrin gwydr aneglur) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/134 (Codi 88 fflat) yn hen Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i wrthod yn y cyfarfod diwethaf yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd lefel annerbyniol o edrych dros yr eiddo cyfagos. Nododd fod amod cynllunio wedi'i osod fel rhan o'r cais gwreiddiol y dylid codi paneli gwydr aneglur ar falconïau'r llawr cyntaf a'r ail lawr ar ddrychiad gorllewinol y cais sy'n rhan o fflatiau 6 ac 8. Mae cais nawr i ddileu amod (10) i ddileu'r angen am wydr aneglur. Rhoddwyd lluniau o'r safle i'r Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf ac mae'r eiddo cyfagos bellach wedi cael caniatâd cynllunio i godi uchder eu garej a byddai hyn yn lleihau unrhyw orderych ymhellach ac yn creu sgrin. Yr argymhelliad o hyd yw caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, ac aelod lleol ei fod wedi cynnig y dylid gwrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf, ac nid yw'n cytuno nad oes unrhyw oredrych. Dywedodd hefyd fod y datblygwr yn gosod gwydr aneglur ar y fflatiau uwchben y ddau fflat yma. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams ailddatgan y penderfyniad blaenorol i wrthod y cais. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i wrthod.

PENDERFYNWYD ailddatgan y penderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N MYND YN GROES I BOLISI

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2021/7 – Cais llawn ar gyfer cadw a chwblhau'r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn Prysan Fawr, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Ar ôl datgan diddordeb personol yn y cais hwn ni chymerodd y Cynghorydd John Griffith ran yn y drafodaeth na phleidleisio maes o law.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd K P Hughes ac aelod lleol i ymweld â safle'r cais fel y gall y Pwyllgor weld y safle a'r effaith ar Adeiladau Rhestredig cyfagos gerllaw. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i drefnu ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau sydd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/1 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau ym Mhlas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i adnewyddu'r adeilad presennol yn 4 fflat llety cymdeithasol mewn Adeilad Rhestredig Gradd II. Mae'r adeilad wedi bod yn wag ac nid yw wedi cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd. Mae lleoliad yr adeilad o fewn safle amlwg ger porthladd Caergybi. Nododd fod un llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i lawr ond mae'n dderbyniol o fewn ei gyd-destun ac mae'n dderbyniol i Gyngor Tref Caergybi. Fodd bynnag, mae'r safle yn rhannol o fewn parth C2 lle nad yw creu unedau preswyl newydd, neu gynnydd yn y ddarpariaeth o unedau preswyl, yn dderbyniol yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi gwrthwynebu'r cais ac mae trafodaethau'n parhau ynglŷn â'r cais. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach mai creu 4 fflat yw'r ddarpariaeth leiaf bosibl yn yr adeilad. Ystyrir bod hwn yn gyfle unigryw i adfer yr adeilad. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol yn amodol ar drafodaethau ffafriol gyda Cyfoeth Naturiol Cymru er mwyn lliniaru cynigion cyn rhoi caniatâd.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE fod angen dod â'r adeilad yn ôl i ddefnydd ond mae pryderon ynglŷn â thraffig trwm ger y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes fod hwn yn adeilad unigryw a bod angen ei adnewyddu. Cynigiodd y Cynghorydd Haynes y dylid caniatáu'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau sydd yn yr adroddiad ysgrifenedig unwaith y cytunwyd ar fesurau lliniaru derbyniol i ddelio â gwrthwynebiad Cyfoeth Naturiol Cymru.

12.2 LBC/2021/1 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnol ym Mhlas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig gan mai'r awdurdod lleol yw'r ymgeisydd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais. Eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig.

PENDERFYNWYD cyfeirio'r cais at Lywodraeth Cymru am Ganiatâd Adeilad Rhestredig.

12.3 FPL/2020/164 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu ym Mwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Rhys Davies (asiant yr ymgeisydd) fod y cais hwn yn ymwneud â newid defnydd ar gyfer addasu adeilad allanol yn uned wyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yn Lleiniog, Penmon, Biwmares.

Dywed y pwyllgor mai'r prif ystyriaethau cynllunio yw – a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac a yw'r dyluniad yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad o ystyried ei leoliad a'i statws rhestredig mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Yn gyntaf, yn yr achos hwn, y brif ystyriaeth yw effaith y datblygiad ar nodweddion a chymeriad yr adeilad rhestredig - erbyn hyn mae'r caniatâd adeilad rhestredig wedi'i gymeradwyo ar gyfer y gwaith - gan Gyngor Sir Ynys Môn fel yr Awdurdod Cynllunio yn ogystal â CADW. Mae'n amlwg ei fod felly'n ddatblygiad derbyniol o safbwynt adeilad rhestredig. Wrth ystyried materion cynllunio eraill - mater a godir yn aml ar geisiadau tebyg p'un ai a yw'r datblygiad yn gynaliadwy. Yn yr achos hwn, mae adroddiad y pwyllgor yn cadarnhau bod y safle'n agos at safle bws. Mae llwybr uniongyrchol sy'n mynd o Lleiniog i ganol Llangoed. Hefyd, mae'r safle'n agos at Lwybr Arfordir Cymru a llwybrau cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos, yr arfordir a chefn gwlad yn ehangach. Felly, mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy o ran mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau ac amwynderau. Rhaid cofio hefyd bod yr adeiladau hyn o bwysigrwydd hanesyddol a heb ganiatâd i gael eu defnyddio fel unedau gwyliau - mae'n debygol y bydd yr adeilad yn dirywio ymhellach. Bydd y cais hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac felly bydd yn diogelu ac yn gwella adeilad rhestredig. Mae ceisiadau eraill yn cael eu hystyried ar hyn o bryd ar y safle hwn yn Lleiniog a deallwn fod y Cyngor Cymuned yn pryderu am elfennau eraill o'r datblygiad. Yn gyffredinol, mae angen gwaith sylweddol ar y safle er mwyn sicrhau dyfodol yr adeiladau rhestredig. Mae'r datblygwr yn trafod materion pellach gyda'ch Swyddog a byddem yn fodlon cynnal cyfarfod rhithwir â'r Cyngor Cymuned ac Aelodau Lleol i gyflwyno'r cynlluniau cyffredinol ar gyfer y safle pe bai angen. Yn y cyfamser, gobeithio y gallwch ganiatáu'r cais hwn heddiw yn unol â'r caniatâd adeilad rhestredig sydd eisoes wedi'i roi.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, aelod lleol fod y safle hwn yn destun pryder yn lleol a gwnaeth gais i ymweld â'r safle. Nododd fod y gwaith hwn yn

un o sawl gwaith adeiladu ar y safle a bod angen edrych ar y safle yn ei gyfanrwydd. Nododd bryderon ynghylch peryglon traffig ar y ffordd fynediad a llifogydd posibl. Nid yw'r ffordd yn ddigonol ar gyfer traffig yn ôl a blaen i'r safle. Mae'n adeilad rhestredig ac mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ar hyn o bryd mae trafodaethau gyda'r Swyddog Gorfodi a'r datblygwr ynghylch agweddau ar y datblygiad ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle ar gais aelod lleol am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU Â SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 17 Mawrth, 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Dafydd Roberts,
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ), Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (DPJ), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Uwch Swyddog Cynllunio (CR), Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu-Priffyrdd) (EJ), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Vaughan Hughes, R O Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Llinos M Huws (eitemau 1 a 2); Y Cynghorwyr Carwyn Jones ac Alun Roberts (eitem 3)

---

1. FPL / 2020/247 - CAIS LLAWN AR GYFER CODI 9 ANNEDD YNGHYD Â GWAITH CYSYLLTIEDIG AR DIR GER STAD BRYN, LLANFAETHLU

Dangoswyd y lluniadau yn ogystal â fideo o'r ardal a thrafodwyd manylion y cais.

2. FPL/2021/7 – CAIS LLAWN AR GYFER CADW A CHWBLHAU'R SIED AMAETHYDDOL YNGHYD Â GOSOD FFOS GERRIG AR DIR YN PRYSAN FAWR, BODEDERN

Dangoswyd y lluniadau yn ogystal â fideo o'r ardal a thrafodwyd manylion y cais.

3. FPL/2020/164 – CAIS LLAWN I DROSI'R ADEILADU YN UNED WYLIAU YNGHYD Â GWAITH ALTRO AC ESTYNIADAU YN BWTHYN LLEINIOG, PENMON, BIWMARES

Dangoswyd y lluniadau yn ogystal â fideo o'r ardal a thrafodwyd manylion y cais

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 07/04/2021 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/7

Ymgeisydd: C & A Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw a chwblhau'r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn

Lleoliad: Prysan Fawr, Bodedern

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 17 Mawrth, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol sydd wedi'i chodi'n rhannol ar y tir ynghyd â gosod ffos gerrig.

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored tua 950 metr (wrth i'r frân hedfan) o ffin ddatblygu Bodedern, sef yr anheddiad agosaf at safle'r cais. Gellir cael mynediad i'r safle trwy drac preifat sy'n arwain oddi ar briffordd Dosbarth III sy'n rhedeg o'r B5109 tuag at yr A5.

Mae'r safle'n cynnwys y tŷ fferm Rhestredig ac adeiladau cerrig traddodiadol a oedd yn hanesyddol yn cwrdd ag anghenion y daliad. Mae'r datblygiad arfaethedig y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig hyn.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw ;

- A yw'n cael effaith niweidiol ar osodiad yr adeilad rhestredig,
- A all yr adeilad ymdoddi yn y dirwedd heb effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal.
- A oes angen wedi ei nodi am adeilad amaethyddol ar y daliad

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymell plannu gwrych brodorol newydd.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Mawrth 2021. Ar adeg

ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr gyda sylwadau yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

i. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio i redeg busnes concrit. Cadwyd sgip a drwm concrit ar y safle ddiwedd mis Mai 2020 ac felly ni fydd yr ymgeisydd yn gallu cydymffurfio â'r amod cynllunio sy'n cyfyngu'r defnydd i ddibenion amaethyddol yn unig

ii. Codwyd y sied cyn 01/06/2020

iii. Oherwydd maint y sied gellir gweld y sied o bell ac nid yw'n cydweddu â'r dirwedd.

iv. Pam mae angen drws caead rholer a drws personél?

v. A yw'r Swyddog Cynllunio wedi ymweld â'r safle?

Mewn ymateb i'r uchod byddwn yn gwneud sylwadau fel a ganlyn;

i. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod hon yn fferm weithredol sy'n cynnwys 100 erw. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio i storio offer / wagenni a bod y defnydd a wneir o'r safle ar hyn o bryd ac i'r dyfodol i ddibenion amaethyddol. Mae'r offer wedi cael ei symud o'r safle ers hynny. Daethpwyd â'r sgip y cyfeirir ati yng nghwyn y gwrthwynebydd i'r safle i ddibenion cadw tŷ cyffredinol ar y safle.

Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y sied i gadw peiriannau sy’n cynnwys tri thractor, cerbyd fferm, tri threlar amaethyddol a dau Murlo amaethyddol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y peiriannau hyn i fedru gweithio'r tir yn effeithiol.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod y siediau sydd ar y tir ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael ac yn ansefydlog yn strwythurol.

ii. Dywedodd yr ymgeisydd ar y ffurflen gais bod y gwaith wedi cychwyn ar 1 Mehefin, 2020. Er bod y gwrthwynebydd yn nodi i'r sied gael ei chodi ym mis Mai a bod y lluniau wedi'u tynnu ddiwedd mis Mai, nid oes gan yr union ddyddiad y cychwynnodd y gwaith ar y safle effaith ar y cais cyfredol. Mae'r cais wedi'i gyflwyno er mwyn unioni achos o dorri rheolaeth gynllunio.

iii. Mae'r sied yn mesur 24.2m x 15.2 m x 6.5 m o uchder. Mae maint a dyluniad y sied yn debyg i adeiladau amaethyddol eraill sydd i'w gweld mewn lleoliadau cefn gwlad. Nid ystyrir bod lleoliad na maint y sied yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

iv. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen drws caead rholer at ddibenion diogelwch ac y bydd drws personél, oherwydd ei natur, yn caniatáu mynediad haws i unigolion fynd i mewn ac allan o'r adeilad

v. Gellir cadarnhau bod y Swyddog Achos wedi ymweld â'r safle.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth. Daeth yr holl waith mewn perthynas â chodi'r adeilad i ben yn dilyn ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn nodi, *‘Er nad yw’n drosedd cyflawni datblygiad heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf, nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Ni ddylid dehongli'r ffaith bod camau gorfodi yn ddewisol ac y dylid eu cymryd fel dewis*

olaf yn unig a dim ond pan fydd yn briodol, fel mater sy'n esgusodi torri rheolau cynllunio'n fwriadol. Mae pwerau ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i reoli datblygiad anawdurdodedig a'u cyfrifoldeb nhw yw penderfynu pa bŵer neu gyfuniad o bwerau, i'w ddefnyddio.

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: *'Wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r ACLl ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu'r 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 i reoleiddio datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.*

Effaith ar leoliad Adeilad Rhestredig - Mae'r adeilad wedi'i godi'n rhannol y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig Gradd II sy'n rhan o grŵp o adeiladau fferm cyflawn gyda'r eiddo.

Dywed Polisi PS 20 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, y bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo hynny'n briodol, yn gwella eu hasedau treftadaeth unigryw.

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw, waith bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb diogelu'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo '.

Caniateir cynigion a fydd yn gwarchod a lle bo'n briodol yn gwella'r asedau treftadaeth canlynol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn ac allan o'r adeilad / ardal.

Mae'r sied yn mesur 24.2m x 15.2 m x 6.5 m o uchder ac mae wedi'i lleoli 4 metr i ffwrdd o gefn y strwythurau rhestredig. Roedd Swyddog Treftadaeth yr awdurdod cynllunio lleol wedi codi pryderon i ddechrau ynghylch defnyddio cladin proffil blwch o liw 'Merywen Werdd' ac mae wedi argymell y dylid gorffen yr adeilad â dalennau llwyd di-sglein er mwyn lleihau'r cyferbyniad â'r adeilad rhestredig. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio fel bod y deunyddiau gorffen ar gyfer y sied yn lliw 'Goosewing Grey' yn unol â'r argymhelliad hwn. Ers hynny mae Cynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod wedi cadarnhau bod hyn yn dderbyniol.

Er y cydnabyddir bod yr adeilad yn agos at yr adeiladau rhestredig, nid ystyrir bod ei effaith mor andwyol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ei leoliad yn cael ei liniaru gan faint ei ôl troed a'r defnydd o ddeunyddiau gorffen addas yn unol ag argymhellion Swyddog Treftadaeth yr Awdurdod. Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fath o ddatblygiad sy'n diogelu'r asedau treftadaeth ar y safle yn unol â'r polisi cyfredol ac a fydd hefyd yn cynorthwyo i integreiddio'r datblygiad i ffurfio rhan o'r dirwedd ehangach.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig yn llawn. Mae'r polisi'n mynd ymlaen i nodi bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas a thriniaeth drychiadau. Dylai deunyddiau fod yn briodol i'w hamgylchoedd.

Mae'r polisi hwn yn chwarae rhan bwysig wrth roi sylw i ddyluniad datblygiadau newydd er mwyn cynnal datblygiadau o ansawdd uchel. Mae dyluniad da yn helpu i ddarparu ymdeimlad o le, yn creu neu'n atgyfnerthu hynodrwydd lleol, yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol a lles cymdeithasol. Dylai datblygiadau newydd integreiddio i'w hamgylchedd, gan geisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal. Bydd angen

dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer pob datblygiad. Mae Polisi PCYFF3 yn nodi ystod o faterion y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth.

Mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn cyfadadeiladau'r fferm ac nid oes unrhyw eiddo'n gyfagos. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored lle gwelir adeiladau amaethyddol tebyg.

Bydd y lleoliad, y raddfa a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth godi'r adeilad yn sicrhau math o ddatblygiad a fydd yn ymdoddi'n dda yn y dirwedd ac a fydd yn gydnaws â statws rhestredig yr adeiladau sydd gyferbyn â safle'r cais.

Yr angen am adeilad amaethyddol ar y daliad

Yn unol â'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ynghyd â'r manylion ychwanegol a gyflwynwyd mewn ymateb i'r gwrthwynebiad, sefydlwyd bod angen adeilad amaethyddol i wasanaethu anghenion y daliad. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y sied i gadw peiriannau sy'n cynnwys tri thractor, cerbyd fferm, tri threlar amaethyddol a dau Murlo amaethyddol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen y peiriannau hyn i weithio'r tir yn effeithiol.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod y siediau sydd ar y safle ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael ac yn ansefydlog yn strwythurol. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd ystyrir y gellir cyfiawnhau bod angen adeilad amaethyddol i wasanaethu anghenion y daliad.

Casgliad

Ar ôl pwyso a mesur, er bod ystyriaeth fanwl wedi'i rhoi i'r gwrthwynebiadau i'r cynnig, nid ystyrir bod y materion hyn ynddynt eu hunain yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Sefydlwyd bod angen adeilad amaethyddol ar y safle sy'n gymesur â gofynion y daliad. At hynny, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr adeiladau rhestredig Gradd II nac ar y dirwedd o'i amgylch ar yr amod y defnyddir cladin allanol fel yr argymhellwyd gan Gynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod. Yn ogystal, gellir cadarnhau hefyd y bydd gwrych newydd o rywogaethau brodorol yn cael ei blannu er budd bio-amrywiaeth ar hyd y drychiad dwyreiniol yn unol ag argymhelliad y Cynghorydd Ecolegol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r adeilad a gymeradwyir drwy hyn gael ei ddefnyddio at ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y'i diffinnir gan Adran 336 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol na busnes arall o gwbl.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er budd gorau'r diwydiant amaethyddol**.**

(02) Rhaid i'r gwaith datblygu a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

PRYSAN/01 – Cynllun Lleoliad (1:5000)
Cynllun Lleoliad (1:2500)
A1-01c – Drychiadau arfaethedig, cynlluniau llawr a chynllun safle

Rheswm: 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: 07/04/2021 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2020/164

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3ydd Mawrth 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 17 Mawrth 2021 a bydd aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i droi'r adeilad allan yn uned wyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allan wedi'i restru gan ei fod yn adeilad cwrtil a leolir yng nghefn y prif Adeilad Rhestredig, Lleiniog Manor.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad o ystyried ei statws rhestredig a'i leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C203B - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Gwrthod/Refused 15.01.03

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 01.10.01

35C203D - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn /Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ace ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 20.07.11

35C203H/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i ddefnydd gwyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 35C203C\LB yn/ Listed Building Consent for the change of use of outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto previously approved under planning permission ref 35C203C\LB at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 04.02.11

LBC/2020/17 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn / Listed Building Consent for for the conversion of outbuilding into holiday let at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Caniatau/Granted 21.01.2021

SCR/2020/48 - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening opinion for the conversion of an outbuilding into a holiday unit together with alterations and extensions thereto at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau

penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle’r cais wedi’i leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw’n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae’n rhaid ystyried a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae’n rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisi a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle a bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy’n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy’n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a’r driniaeth i’r drychiadau.

Mae maen prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy’n briodol i’r hyn sydd o’u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny’n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae’r adeilad allan presennol yn adeilad dau lawr gyda tho llechi ar oleddf sydd wedi cael ei adnewyddu. Mae’r waliau wedi eu hadeiladu o feini carreg solet ar hap gyda chiliau bric ar yr agoriadau.

Mae’r addasiadau arfaethedig yn cynnwys creu agoriad ar y talcen De-Orllewinol i ddarparu mynediad i estyniad dau lawr fydd yn cynnwys grisiau.

Mae’r estyniad arfaethedig ar yr ochr yn defnyddio wal garreg bresennol i’r cefn, ac yn ychwanegu wal dalcen gyda rendr a ffenestri ffrâm alwminiwm ar y blaen a’r cefn. Bydd codi grisiau wedi ei gorchuddio yn caniatáu cael gwared â grisiau allanol dros dro sy’n hyll.

Mae graddfa ac uchder arfaethedig yr estyniad yn israddol i’r adeilad presennol. Mae llinell yr adeilad, sydd wedi ei osod yn ôl, y dyluniad cyfoes a’r dewis o ddeunyddiau yn cynnig dull gonest ac yn parchu’r adeilad allan presennol.

O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad i drosi ac ymestyn yr adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae’n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd y cynnig hefyd yn diogelu a gwella adeilad rhestredig ac yn sicrhau ei fod yn cael ei ailddefnyddio, yn unol â pholisïau PS20 ac AT2 y CDLlC. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi cael ei roi yn barod ar gyfer y datblygiad o dan gais rhif LBC/2020/17 ar 20 Ionawr 2021.

Lleolir safle’r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae polisi AMG1 yn mynnu bod cynigion sydd o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn rhoi ystyriaeth i’r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Nid ystyrir y byddai’r cynnig yn cael effaith andwyol ar Harddwch Naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig sy’n berthnasol i’r dirwedd ac felly mae’n cydymffurfio â pholisi AMG 1.

Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLlC yn ymwneud â’r economi ymwelwyr ac mae’n datgan, wrth sicrhau cysondeb â’r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau’n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau cabannau gwyliau;

4. cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi.

Mae maen prawf ii yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw,

Mae maen prawf iv yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal

Mae maen prawf v yn mynnu nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â pholisi TWR 2 a maen prawf ii.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf a ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun. Ystyrir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf v y polisi.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TWR 2 y CDLIC.

Mae paragraff 3.2.1 TAN 23: Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
b. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgau gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
c. Mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
d. Mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
e. Os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
f. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys hefyd yn y Canllaw Cynllunio Arbennig - Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad.

Mae paragraff 8.1 yn datgan yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7, dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid bod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Mae paragraff 9.1 yn datgan y bydd rhaid i unrhyw adeilad y bwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd.

Mae paragraff 9.2 yn nodi y bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol neu ailadeiladu'n llwyr.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod yr adroddiad strwythurol yn dangos fod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol yn unol â phwynt bwled 3, paragraff 3.2.1 NCT 23 a'r canllawiau yn y CCA.
Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais sy'n cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, yn unol â chyngor yr Ymgynghorydd Ecolegol a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig ar ffurf bocsys adar.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLlC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n pennu y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLlC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau strategol PS17, PS13 a PS14.

Mae maen prawf 12 yn datgan bod rhaid i gynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLlC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwyso egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae paragraff 3.2 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn datgan pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 NCT 18 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae'r safle bws agosaf tua 0.3km oddi wrth safle'r cais a'r aneddiadau agosaf sydd â rhyw lefel o wasanaeth yw Llangoed, 2.5km i ffwrdd a Biwmares, 4.5km i ffwrdd. Hefyd, mae'r safle'n agos i Lwybr Arfordir Cymru a hawliau tramwy cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos a'r arfordir a chefn gwlad ehangach.

Felly, mae'r safle mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau a chyfleusterau a byddai unrhyw bryderon a allai fodoli yn y cyswllt hwn gael eu gorbwyso gan y ffaith y bydd y cynnig hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac y bydd felly yn diogelu a gwella adeilad rhestredig.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) 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.
(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) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
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.

(04) 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: 2019-22-40**
- **Plot B Cynllun Safle: 2019-22-42 Rev A**
- **Plot B Cynlluniau Llawr a Edrychiadau Arfaethedig: 2019-22-41 Rev C**
- **Adroddiad Strwythurol, Datrys, Gorffennaf 2019**
- **Asesiad Effaith Treftadaeth, Cadnant Planning, Medi 2020**
- **Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol, WEDC, Awst 2019**

- **Adroddiad Arolwg Gaeafgysgu Ystlumod, WEDC, Ionawr 2020**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Versiwn 3, York Associates Ecological Consultants, Rhagfyr 2020**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG1, AMG5, AT2.

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.

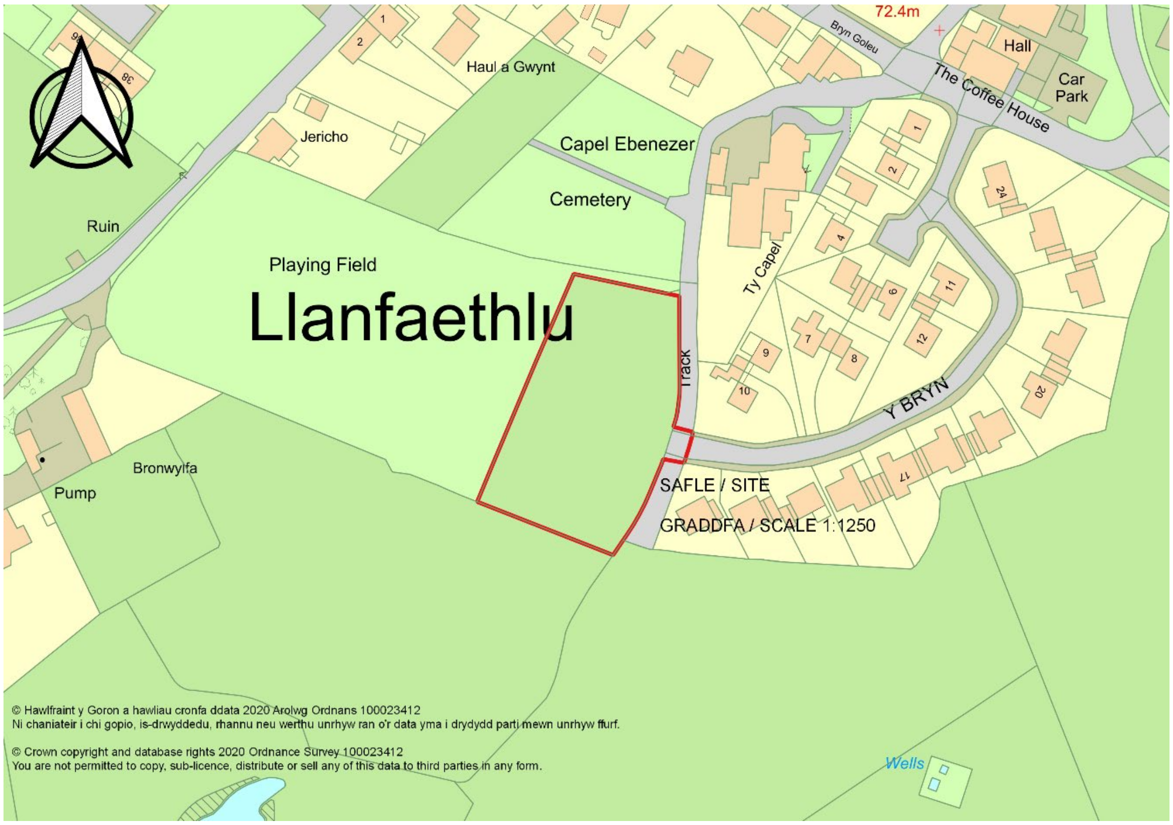
Pwyllgor Cynllunio: 07/04/2021 **7.3**

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 anedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus. Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 annedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel â ganlyn:

Pum annedd ar wahân 3 ystafell wely
Dwy annedd ar wahân 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 2 ystafell wely.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o'r trac ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r cais ac mae lôn newydd a phalmant yn cael eu cynnig fydd yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd drwy Y Bryn. Byddai draeniau dŵr budr yn cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Byddai draeniau dŵr wyneb yn cysylltu â draen yr awdurdod lleol yn y briffordd gyhoeddus. Mae'r cais cynllunio yn cael ei gefnogi gan Asesiad Cymysgedd Tai, Adroddiad Ecolegol, Asesiad Effaith Treftadaeth a chyflwynwyd gwybodaeth draenio ychwanegol yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd Datblygu
- Ansawdd Uchel
- Treftadaeth ac Archeoleg Adeiledig
- AHNE
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Draeniad Dŵr Aflan ac Arwyneb Draeniad budr

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 4: Tai mewn Clystyrau Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a gwella asedau treftadaeth lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) “Canllaw Dylunio CCA”
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Rydym yn ymwybodol y cyflwynwyd llythyr o wrthwynebiad sy’n codi pryderon yn bennaf am ddraenio tir. Mewn perthynas â’r materion a godwyd yn y llythyr o wrthwynebiad, rydw i’n cynnig bod rhaid i’r datblygiad dderbyn cymeradwyaeth gan y Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) a bydd rhaid i’r cais ddangos y canlynol yn glir:

- Bod y man gollwng ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw’n wahanol i gyrchfan bresennol dŵr wyneb ffo (h.y. y cae heb ei ddatblygu)
- Bod cyfradd dŵr ffo presennol y cae glas wedi cael ei gymhwyso i’r datblygiad arfaethedig

Ar ôl adolygu’r strategaeth ddraenio, rydym yn disgwyl y bydd y modd bodloni’r profion hyn fel rhan o’r cais SAB, ac felly bydd yn darparu sicrwydd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Rydym yn cytuno y dylid ceisio sicrhau cytundeb trydydd parti cyn gwneud unrhyw gysylltiadau dŵr wyneb newydd ar/mewn tir preifat.

Dŵr Cymru Welsh Water: Argymhell cyngor ynghylch cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy a draeniau ochrol.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn amodol ar gymeradwyo’r cynllun draenio arfaethedig gan y SAB / Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, mae’r gosodiad yn dderbyniol o safbwynt ‘priffyrdd’, gyda’r amodau cynllunio a restrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Argymellir gosod amod ynghylch Cynllun Rheoli a Gwaredu Rhywogaethau Ymledol ac amod yn pennu bod rhaid dilyn y fethodoleg yn Adran 9.2 yr Asesiad Ecolegol ar gyfer cael gwared â llystyfiant ar y safle.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Roedd y manylion tirlunio a ddangoswyd ar y cynllun tirlunio arfaethedig yn defnyddio’r un rhywogaethau a chymysgedd â’r cynllun a gynigiwyd ac a gymeradwywyd o dan RM/2019/4. Er nad yw’n rhifo cynlluniau, mae dwysedd yn cael ei nodi ac mae’n dderbyniol mewn perthynas â PCYFF 4.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Mae’r safle datblygu arfaethedig wedi’i leoli gerllaw tri adeilad rhestredig sydd wedi eu lleoli yn union i’r gogledd orllewin (Capel Ebeneser, yn cynnwys y tŷ capel a’r festri, Adeilad Allan, Capel Ebeneser a Giat a physt giât, wal a rheiliau, Capel Ebeneser). Mae’r Asesiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd wedi ystyried yr effaith y byddai’r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar y Grŵp Capel uchod, a byddwn yn cytuno â’r canfyddiad na fyddai’r cynigion yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau rhestredig hyn.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Strategaeth Tai / Housing Strategy: Darparwyd gwybodaeth mewn perthynas â'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg. Cadarnhawyd bod y Galluogwyr Tai Gwledig wedi cynnal arolwg o ardal Cyngor Cymuned Llanfaethlu a Llanfwrog yn ystod mis Gorffennaf 2016 a'u bod wedi canfod bod angen 3 i 5 tŷ fforddiadwy yn yr ardal. Ar sail targed o 20%, dylid darparu dwy uned fel tai fforddiadwy a chadarnhawyd bod angen yn bodoli am ddau dŷ fforddiadwy. Maent hefyd yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrwyd ystyriaethau polisi cynllunio.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad.

Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryder lleol am nifer yr unedau, problemau o ran draenio dŵr wyneb a dŵr budr.

Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council: Dim problem o ran stâd o dai ond mae rhai o'r trigolion yn poeni'n barod am ddŵr yn sefyll o gwmpas eu tai a'u gerddi. Mae'r stad dai newydd yn uwch na'r tai presennol ac felly mae'n naturiol eu bod yn pryderu am y sefyllfa o ran dŵr. A fydd y mesurau arfaethedig yn ddigonol, h.y. tanciau dan ddaear a phibellau mwy na'r arfer? A yw'r datblygwr wedi cyfarfod â thrigolion eiddo cyfagos a chynnal trafodaeth â nhw? Felly, nid oedd y cyngor cymuned yn gallu dod i benderfyniad.

Mewn sylwadau pellach, dywed y cyngor cymuned eu bod yn edrych ymlaen at weld y math hwn o ddatblygiad yn y pentref ond ei fod yn pryderu am y posibilrwydd y bydd problemau oherwydd dŵr yn Y Bryn yn gwaethygu. Nid yw perchnogion tai a pherchnogion tir yn fodlon â'r sefyllfa.
Swyddog AHNE: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

GCAG / GAPS: Oherwydd y posibilrwydd bod olion archeolegol yn yr ardal, argymhellir gosod amod ynghylch mesurau lliniaru archeolegol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Rhestrir materion yn ymwneud â niwsant oherwydd amseroedd adeiladu, defnyddio periannau malu cerrig niwmatig yn ystod y gwaith adeiladu a thir halogedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad. Rhywogaethau a Warchodir: Rydym yn nodi bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, Ionawr 2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. O ganlyniad, nid oes gennym unrhyw sylwadau.

Adran Amaeth Llywodraeth Cymru / Welsh Government Agricultural Division: Gwneir yr ymateb hwn yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 6, Atodiad B6 ac mae'n ymwneud â gwybodaeth dechnegol yn unig; ac nid rhinweddau'r cynnig neu i'r gwrthwyneb.

1. Dosbarthiad Tir Amaethyddol:

Nid yw'r Adran wedi cynnal arolwg o'r safle yn flaenorol. Yn ôl y Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol, mae'r tir yn debygol o fod yn dir Gradd 2.

2. Cyngor:

Nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer y safle gan ei fod o fewn ffin ddatblygu Llanfaethlu ac felly byddai polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi cael ei ystyried wrth ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei hysbysebu ar ddau achlysur ac anfonwyd llythyrau hysbysu, gosodwyd arwyddion safle a rhoddwyd hysbysiadau yn y papur newydd. Ar yr ail achlysur, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ynghylch draenio dŵr wyneb a oedd yn rhoi sylw i'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer hyn i ben ar 11.03.21. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail ganlynol:

- Ni fydd y gwrthwynebydd yn derbyn dŵr wyneb ychwanegol yn draenio ar ei dir.
- Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd mewn perthynas â draenio dŵr wyneb yn cael ei herio oherwydd yr honnir bod y strategaeth ddraenio a mesurau lliniaru ar gyfer dŵr wyneb ffo yn annelwig.
- Mae'r lôn fynediad yn anaddas.
- Mae'r fynedfa o Y Bryn yn annigonol oherwydd diffyg gwelededd.
- Mae dŵr wyneb yn llifo i eiddo cyfagos a'r nant gyfagos.
- Digonolrwydd y system ddraenio dŵr budr.
- Mae'r llwybr wedi'i gynnwys o fewn y cynllun llinell goch ond mae'n eiddo i drydydd parti a bydd angen cytundeb ffurfiol y perchennog tir.
- Effaith ar brisiau eiddo cyfagos.
- Nid oes angen y prosiect/anheddau ychwanegol yn yr hinsawdd bresennol.
- Argymell amodau mewn perthynas ag angen lleol, dŵr wyneb, dylunio ar gyfer meddianwyr anabl.
- Effaith ar y llwybr troed.
- Fydd yna fynediad i'r tai o'r llwybr o Gapel Ebeneser?
- Fydd yr eiddo yn fforddiadwy, beth fydd yn cael ei wneud i annog pobl rhag eu troi'n ail gartrefi?

Hanes Cynllunio Perthnasol

RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at - Bryn Estate, Llanfaethlu - Caniatáu / Permit 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau gwynebau allanol) (13) (Traenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu - Amod wedi'i Ryddhau / Heb ei Ryddhau / Condition Discharged / Not Dis 21,08.2019.

DIS/2019/102 - Cais ar gyfer rhyddhau amod (13) (cynllun a chroestoriadau) o ganiatâd cynllunio 25.10.2019.

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.
Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) Conditionally approved 01.11.2017.

29C112A – Adnewyddu'r caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 07.12.2012.

29C112 – Cais amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 14.12.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Fel yr esboniwyd yn yr adran 'hanes cynllunio' uchod, rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Cafodd y caniatâd ei adnewyddu ddwywaith ac ymddengys bod y caniatâd cynllunio mwyaf diweddar yn bodoli oherwydd y gellir ei weithredu o fewn y cyfnod amser statudol; yn ogystal, mae'r holl amodau cynllunio wedi cael eu rhyddhau. Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r cais ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu. Mae'r cais cynllunio presennol yn ychwanegu 3 uned, gan wneud cyfanswm o 9, ac mae derbynioldeb egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried mewn perthynas â'r cynllun datblygu isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae Polisi PS 17 yn datgan y caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddleoedd sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae Llanfaethlu yn cael ei ddynodi yn Bentref Lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI 4 ac mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn disgrifio aneddleoedd o'r fath fel rhai sydd â llai o wasanaethau a chyfleusterau yn gyffredinol. Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu datblygiadau mewn Pentrefi Lleol os yw maint, graddfa a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle. Yn ogystal, ceir polisïau mwy cyffredinol mewn perthynas â hyn ac mae'r materion hyn yn cael eu hystyried o dan y pennawd 'Datblygiad o Ansawdd Uchel' isod.

Mae'r safle wedi ei leoli ar safle hap o fewn ffin aneddle Llanfaethu, fel y caiff ei diffinio o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) yn datgan bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer aneddle Llanfaethlu. Oherwydd hyn, mae'r UPCC yn esbonio nad oes angen datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ar hyn o bryd o dan feini prawf (1b) Polisi PS 1. Fodd bynnag, mae maen prawf (1c) Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â chynigion am 5 o unedau preswyl neu fwy os nad yw'n ymateb i dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai Leol a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.

Mae Polisi TAI 8 y CDLlC yn datgan y bydd y cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan drwy lynu at y meini prawf a restrir, yn cynnwys darparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol a chymunedau'r dyfodol, gwneud darpariaeth ar gyfer pobl ag anableddau a sicrhau dyluniad o ansawdd uchel. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008) yn darparu canllawiau manwl mewn perthynas â hyn. Mae'r cais yn esbonio nad yw'r gymysgedd dai (y manylwyd arno yn yr adran 'Y Cynnig a'r Safle' yr adroddiad hwn) yn cydymffurfio â'r gymysgedd ddelfrydol yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol ac oherwydd hynny cyflwynwyd Asesiad Cymysgedd Tai gyda'r cais cynllunio. Dengys yr Asesiad Cymysgedd Tai fod y dystiolaeth yn dangos bod tai marchnad agored 3 ystafell wely yn dderbyniol ac mae'n debygol na fyddai galw am unedau llai pe byddent yn cael eu cynnig. Yn ogystal, bydd yr ymgeisydd yn darparu dwy uned o dai fforddiadwy yn unol â gofynion polisi. Mae Strategaeth Dai'r Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a bod angen yn bodoli ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd ar gyfer yr unedau tai fforddiadwy.

Mae sylwadau'r UPCC yn esbonio, hyd yn oed pan nad yw datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol ar gyfer datblygiad o dan faen prawf (1b), yn unol â Diagram 10 y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, dylid gofyn am gofnod o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Darparwyd y wybodaeth hon yn y Datganiad Cynllunio Cefnogol ac mae'n rhoi ystyriaeth i raddfa cymharol fach y gwaith adeiladu a'r datblygiad gorffenedig, addasrwydd yr anheddau ar gyfer teuluoedd cyfrwng Cymraeg a bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu a bod yr ymgeisydd yn fodlon rhoi enw Cymraeg ar y datblygiad.

Mae'r Datganiad Cynllunio Cefnogol yn datgan y bydd y cynnig yn cyflawni dwysedd o ychydig llai na 30 annedd fesul hectar, sydd yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF2 a TAI 9. Er bod dwysedd y datblygiad yn cyd-fynd â'r gofynion polisi hyn, mae'n rhaid ystyried y polisïau mwy cyffredinol isod hefyd er mwyn penderfynu a yw'n dderbyniol.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Gellir ystyried bod safle'r cais mewn lleoliad cymharol gynaliadwy yng nghyd-destun gwledig Ynys Môn. Mae yna siop yn y pentref yn ogystal ag ysgol gynradd newydd sy'n gwasanaethu dalgylch gwledig eang. Mae cyfleusterau cludiant cyhoeddus ar gael ac mae gwasanaethau bws rheolaidd ar gael i aneddleoedd lefel uwch megis Caergybi ac Amlwch.

O safbwynt gosodiad, ni chodir unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad nac o safbwynt defnyddio'r fynedfa drwy stad Y Bryn.

Datblygiad o Ansawdd Uchel

Mae'n berthnasol ystyried perthynas y datblygiad a'r hyn sydd o'i amgylch gan ystyried polisïau perthnasol y CDLlC. Mae Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn ystyriaethau sylfaenol wrth asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn. Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 yn berthnasol hefyd.

Mae Llanfaethlu yn bentref gwledig ac mae rhan ohono gerllaw safle'r cais o fewn yr AHNE. Dylai maint, dyluniad a dwysedd y datblygiad fod yn briodol i'w gyd-destun. Mae datblygiadau eraill o stadau tai mwy yn y pentref ac ni fyddai graddfa a dwysedd y cynnig yn ormodol yn y cyd-destun hwn. Mae'r cynnig ar gyfer tai fyddai â thoeau llechi ac unwaith eto byddai'n cyd-fynd â'i gyd-destun gan fod stadau o dai deulawr yn y pentref yn barod.

Mae CCA Canllawiau Dylunio'r cyngor yn darparu canllawiau ynglŷn â phellteroedd derbyniol o'r gwahanol ddrychiadau at ffiniau eiddo gerllaw. Bwriedir i'r pellteroedd a ddarperir yn y canllaw hwn atal gormod o or-edrych rhwng anheddau ac i mewn i erddi preifat, a darparu golygfa ddigonol o ffenestri. Mae'r pellter o ddrychiadau cefn rhai o'r anheddau i'r gorllewin a'r gogledd o'r datblygiad tua 2 fetr yn llai na'r hyn a bennir yn y CCA Canllawiau Dylunio. Ond, o ystyried bod y drychiadau hyn a'r ffiniau cefn yn taro ar gaeau amaethyddol a mynwent, ni fyddai hyn yn niweidio amwynder preswyl na golygfeydd trigolion y datblygiad i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cadarnheir bod pellter yr anheddau arfaethedig oddi wrth y tai agosaf yn Y Bryn yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y CCA Canllawiau Dylunio.

Mae ymgynghorydd tirwedd y cyngor wedi datgan bod y cynllun tirlunio yn dderbyniol yn gyffredinol a'i fod yn bodloni gofynion PCYFF 4.

Treftadaeth Adeiledig ac Archaeoleg

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'i osodiad ac yn ychwanegol, mewn perthynas â chynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i osodiad. Mae paragraff 1.26 NCT 24 yn datgan mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu digon o wybodaeth i'r awdurdod cynllunio lleol fedru asesu effaith ei gynigion ar adeiladau rhestredig a'u gosodiad, a disgrifir y math o wybodaeth y mae'n rhaid ei ddarparu ar gyfer ei asesu.

Mae Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn esbonio bod y safle datblygu arfaethedig gerllaw tri adeilad rhestredig, sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin yng Nghapel Ebeneser, a'i fod yn cytuno â chanfyddiadau'r wybodaeth gefnogol na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio arwyddocâd yr

adeiladau rhestredig hyn, ac ar sail hynny ystyrir bod y polisi y cyfeiriwyd ato'n flaenorol a'r darpariaethau statudol yn cael eu bodloni.

Nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond oherwydd y posibilrwydd fod olion archeolegol yn bresennol maent yn argymell amod cynllunio i'w gwneud yn ofynnol i ddarparu mesurau lliniaru archeolegol.

AHNE

Mae'r AHNE wedi'i leoli yn agos i'r safle i'r gogledd lle mae'n cwmpasu rhan o'r anheddle. Mae Polisi AMG 1 yn datgan y bydd angen, ble'n briodol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol. Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn ei gwneud yn ofynnol i asesu cynigion o fewn 2km i'r AHNE. Mae'r AHNE yn cwmpasu rhan o'r pentref yn agos at y datblygiad arfaethedig. Ni chodwyd unrhyw faterion gan ymgyngoreion, yn cynnwys CNC, o ran effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae Ymgynghorydd Tirlunio'r cyngor yn fodlon â'r cynllun tirlunio yn gyffredinol. Mae'r cynllun hwn yn cynnwys darparu gwrychoedd ar hyd perimedr y datblygiad sydd agosaf at yr AHNE. Ar ôl cymryd yr holl ystyriaethau hyn i ystyriaeth, ystyrir bod gofynion polisi a gofynion statudol mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE yn cael eu bodloni.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad, gyda'r amodau a argymhellir mewn perthynas â rheoli rhywogaethau ymledol ac ar sail hynny, ystyrir bod polisïau a darpariaethau statudol perthnasol yn Neddf yr Amgylchedd Cymru yn cael eu bodloni.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Fel rhan o'r cynnig bydd draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y briffordd gyhoeddus ger Y Bryn. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i gael gwared â dŵr budr yn y modd hwn.

Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau ynglŷn â digonolrwydd y trefniadau a'r modd o ddraenio dŵr wyneb fel rhan o'r cynigion, a derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o ganlyniad i wrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y sail honno. Mae'r ymgeisydd yn dadlau bod dŵr wyneb yn ffoi o'r safle presennol a bydd dŵr o'r datblygiad arfaethedig yn mynd i mewn i'r un dalgylch, sef y draen tir y mae dŵr o stad Y Bryn yn cael ei ollwng iddi. Ymhellach, mae'n dadlau y bydd dŵr a ollyngir o'r datblygiad arfaethedig yn dynwared dŵr ffo o dir glas yn unol â gofynion y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB). Bydd angen cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy gan y SAB ar wahân ac, yn hynny o beth, mae penderfyniadau ar apeliadau cynllunio diweddar wedi nodi y gellir ystyried digonolrwydd y trefniadau hyn ar wahân i'r broses gynllunio oherwydd y gofyn am gymeradwyaeth ar wahân. Mae'r SAB wedi cadarnhau, ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, ei fod yn disgwyl y bydd y profion perthnasol fel rhan o'r broses hon yn cael eu bodloni o fewn y cais SAB ac mae wedi rhoi sicrwydd hefyd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos.

Rydym yn ymwybodol y cyflwynwyd llythyr o wrthwynebiad sy'n codi pryderon yn bennaf am faterion draenio tir. Mewn perthynas â'r materion a godwyd yn y llythyr hwnnw, rydw i'n cynnig, oherwydd bod angen cymeradwyaeth SAB ar y datblygiad, y bydd rhaid i'r cais ddangos y canlynol yn glir:

- Bod y man gollwng ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw'n wahanol i gyrchfan bresennol dŵr wyneb ffo (h.y. y cae sydd heb gael ei ddatblygu)
- Bod cyfradd dŵr ffo presennol y cae glas wedi cael ei gymhwyso i'r datblygiad arfaethedig

Ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, rydym yn disgwyl y bydd modd bodloni'r profion hyn fel rhan o'r cais SAB, ac felly bydd yn darparu sicrwydd nad oes disgwyl y bydd unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Rydym yn cytuno y dylid ceisio sicrhau cytundeb 3ydd parti cyn i unrhyw gysylltiadau dŵr wyneb newydd gael eu gwneud ar/mewn tir preifat.

Materion Eraill

Mae'r llwybr yn ardal ddwyreiniol safle'r cais yn Hawl Dramwy Cyhoeddus. Disgwylir sylwadau gan Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae rhan o'r llwybr mynediad hwn wedi'i gynnwys o fewn ardal goch safle'r cais i'r graddau y mae'n cynnwys y briffordd a'r palmentydd yn y datblygiad. Cwblhawyd tystysgrif perchnogaeth C sy'n dangos bod yr ymgeiswyr wedi cyflwyno rhybudd i'r holl berchnogion sy'n hysbys. Mae hyn yn bodloni gofynion y ddeddf gynllunio o ran hysbysu perchnogion am geisiadau cynllunio a gyflwynwyd. Mae unrhyw ganiatâd gan unrhyw berchnogion tir a fyddai ei angen wedi hynny i wneud unrhyw waith yn fater sifil ar wahân.

Gan yr ymddengys fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer 6 uned ar safle'r cais ac o ystyried sylwadau Adran Amaeth Llywodraeth Cymru, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar y sail y byddai'r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol graddedig.

Serch bod y datblygiad yn ddatblygiad bychan mewn termau cynllunio, gan fod y fynedfa i'r safle drwy Y Bryn, mae yna eiddo preswyl gerllaw ac, ar ôl cymryd sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor i ystyriaeth, argymhellir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gael Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol. Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i warchod amwynder preswyl trigolion eiddo cyfagos yn ystod y gwaith adeiladau a gwaith arall.

Casgliad

Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu ers 2007 ac ymddengys bod caniatâd Cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais. Ar ôl ystyried cynlluniau'r datblygiad a holl ystyriaethau perthnasol y cynnig ar gyfer 9 annedd, ystyrir ei fod yn dderbyniol gyda'r amodau a argymhellir isod. Fel yr esboniwyd yn yr adroddiad pwyllgor, bydd angen gwneud cais ar wahân i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) mewn perthynas â chynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Argymhelliad

RHODDI caniatâd Cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned dai fforddiadwy.

Wedi hynny, bod caniatâd Cynllunio yn cael ei roddi yn gyda'r amodau Cynllunio a ganlyn:

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:
Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02
Arolwg Topograffig o'r Safle A-00-01
Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05
Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03-08
Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1
XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2
Asesiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig.Bydd y rhannau perthnasol o’r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â’r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni fydd unrhyw waith datblygu’n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a’r ardal o’i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda’r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau tirlunio a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff niferoedd dwysedd planhigion eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a'r cynlluniau tirlunio, "Cynllun Tirlunio", a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu “CEMP” wedi cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu’r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Uchder, manylion a lliw’r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu’r datblygiad a ganiateir yma.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei gwblhau’n unol â’r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu’r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd a mwynderau lleol.

(05) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i’r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw dulliau amgáu codi’r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

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

(06) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau hyd nes y bydd manylion llawn y mesurau a weithredwyd i ddileu "ceirch cochion", a fydd yn cyd-fynd â'r opsiynau yn adran 9 yr Asesiad Ecolegol a'r Arolygon Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology, ac yn cynnwys adroddiad ar fonitro ac effeithiolrwydd y mesurau a roddwyd ar waith i ddileu "ceirch cochion" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm Sicrhau bod rhywogaethau estron goresgynnol yn cael eu dileu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(15) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo wedi'u meddiannu drwy gydol oes y datblygiad.

(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(11) Bydd gorffeniad haen glynu (neu haen cynnal pwysau) gorffenedig yn cael ei roi ar ffordd y stâd a bydd yr arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr, cyn i neb symud i fyw yn unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael eu meddiannu.

(10)

a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor pyllau prawf, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu cymeradwyo'n ysgrifenedig.
b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(12) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer goleuo ffordd y stad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a hyd nes bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau yn ysgrifenedig ei fod yn fodlon â'r cynllun.

Rheswm: Er budd diogelwch er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael ei feddiannu.

(13) Bydd y lleoedd parcio ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â’r manylion a ddangosir ar y darluniau a gymeradwywyd cyn i’r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd a pharcio yn glir o’r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw, er budd diogelwch.

(14) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi’r gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i’r safle ac oddi yno.
(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;
(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;
Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

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: 07/04/2021 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2020/57

Ymgeisydd: Lisa Fowlie

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (06) (Manylion Draenio), amod (09)(Newidiadau Strwythyrol) ac amod (10) (Datblygiad i'w wneud yn unol yn llwyr â'r cynlluniau / dogfennau a dderbyniwyd) o caniatâd cynllunio rhif 28C202C: Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd, chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic er mwyn galluogi rhoi gwybodaeth draenio i mewn ar ol cychwyn gwaith a newidiadau i'r cynlluniau oedd eisioes wedi ei ganiatau yn

Lleoliad: Ty Newydd Bach, Llanfaelog, Ty Croes

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 gan fod y cynnig yn 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

Mae'r cynnig yn gais Adran 73A ar gyfer amrywio amod (06) (Manylion draenio), amod (09) (Newidiadau Strwythurol) ac amod (10) (Datblygiad i'w weithredu yn unol yn llwyr â'r cynlluniau / dogfennau a

dderbyniwyd) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C er mwyn darparu gwybodaeth ddraenio ar ôl cychwyn ar y gwaith, a diwygiadau i gynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol yn Ty Newydd Bach, Llanfaelog.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw cyflwyno manylion gwaith draenio ar ôl dechrau'r gwaith yn foddhaol ac a yw'r newidiadau strwythurol a'r diwygiadau bach i'r estyniad yn dderbyniol yn nhermau polisi.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Canllawiau Cynllunio Atodol – Ailadeiladu Tai a Throsi yn y Cefn Gwlad (Medi 2019)
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
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
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo newid geirfa yr amod.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/03/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C202A - Codi stabl, garej a storfa ar dir yn Ty Newydd Bach, Llanfaelog - Cymeradwywyd 2/10/97

28C202B - Cynllunio Llawn - Gwaith addasu arfaethedig yn Ty Newydd Bach - Dychwelwyd y Cais - 10/4/15

28C202C - Cais llawn i droi stabl yn annedd, creu mynediad newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig - Tŷ Newydd Bach, Llanfaelog - Cymeradwywyd 19/11/15

VAR / 2020/36 - Cais o dan Adran 73 o ganiatâd cynllunio 28C202C - Dychwelwyd i'r ymgeisydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 28C202C.
Dechreuwyd ar waith draenio ac felly ystyrir bod y gwaith dan y caniatâd wedi cychwyn.

Gan fod y gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol rhaid ystyried y canlynol: -

· A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?

· A yw'r manylion a gyflwynir gyda'r cais hwn yn dderbyniol?

Mae'r caniatâd presennol wedi'i weithredu a nawr rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth a gyflwynir gyda'r cais Adran 73A.

Amod (06) (Draenio) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C

Roedd yr amod yn nodi na ddylai unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo; fodd bynnag, mae'r gwaith wedi cychwyn heb gyflawni'r amod hwn. Gan nad yw'r amod hwn yn mynd i galon y caniatâd cynllunio, ystyrir bod amrywio'r amod hwn i ganiatáu mwy o amser i ddarparu gwybodaeth am drefniadau draenio yn dderbyniol. Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi y bydd manylion llawn y gwaith draenio yn cael eu cyflwyno cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd.

Amod (09) (Newidiadau Strwythurol) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C

Roedd yr amod yn nodi y bydd manylion unrhyw newidiadau strwythurol pellach y gallai fod angen eu gwneud i'r adeilad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau ar unrhyw waith.

Mae gwaith ailadeiladu ychwanegol wedi'i wneud o amgylch rhai o'r agoriadau ffenestri, na nodwyd yn flaenorol ar gyfer ailadeiladu yn yr arolwg strwythurol gwreiddiol. Nid ystyrir bod y gwaith ailadeiladu yn ormodol ac mae'r arolwg strwythurol wedi'i ddiweddaru i adlewyrchu'r adeilad fel y mae ar hyn o bryd

Amod (10) (Lluniadau a Gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio 28C202C

Roedd yr amod yn nodi y dylai'r gwaith fod yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan y cais cynllunio blaenorol. Fodd bynnag, mae'r estyniad a godwyd ar y safle yn wahanol i'r un a gymeradwywyd. Yr estyniad a gymeradwywyd oedd 5.5m x 3.9m a oedd yn gyfanswm o 21.5 metr sgwâr ac mae'r estyniad sydd wedi'i adeiladu yn 4.7m x 4.6m sy'n gyfanswm o 22 metr sgwâr.
Mae hwn yn newid bach i'r caniatâd a gymeradwywyd yn wreiddiol. Ystyrir bod yr elfen hon o'r cynnig yn dderbyniol.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/3/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eu mwynderau yn fwy na'r cynllun a gymeradwywyd.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol sydd wedi diogelu'r caniatâd.

Mae'r manylion a gyflwynir gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi'u diwygio i adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

(01) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeedig HMPTA ffigwr 1 cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatad 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.

(02) 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.

(03) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.0 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel 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.

(04) 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.

(05) Bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r defnydd gychwyn a'r y safle.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd gychwyn.

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.

(07) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i symud neu leihau'r gwrychyn yn ystod y tymor nythu rhwng mis Mawrth hyd at ac yn cynnwys mis Medi.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw tarfu ar adar sy'n nythu.

(08) Os bydd angen, ar ol gweithredu'r caniatad hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(09) 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 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/57
- Cynllun Bloc a gyflwynwyd gyda chais cynllunio 28C202C
- Arolwg Strwythurol gan 'Cadarn Consulting DIWYGIAD 01 dyddiedig Awst 2014 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/57
- Blwch Adar To - a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio 28C202C

- Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig gan Tim Hodnett dyddiedig Ebrill 2015 a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio 28C202C
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr 05 a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/57

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: 07/04/2021 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2021/8

Ymgeisydd: ANGLESEY LIFESTYLE HOMES ANGLESEY LIFESTYLE HOMES

Bwriad: Cais o dan Adran 73a i ddiwygio amod (16) (Cynlluniau wedi'u cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 45C133B (codi 3 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio'r cynlluniau a'r dir ger

Lleoliad: Bryn Felin,Niwbwrch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ond mae'r awdurdod cynllunio lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â thir ar gyrion gogledd orllewin yr anheddiad sydd wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad o'r A4080 ac mae lôn fynediad yn arwain at dri annedd tu ôl i'r annedd yn Bryn Felin. I'r dwyrain mae yna eiddo preswyl sy'n ffurfio rhan o stad breswyl Bryn Rhedyn.

Mae'r datblygiad yn cael ei adeiladu ar hyn o bryd. Gwneir y cais cynllunio o dan adran 73a i amrywio'r amodau cynllunio er mwyn newid cynlluniau plot 3, ac mae'r newidiadau fel a ganlyn:

· Newid y garej llawr daear yn ystafell wely a chynnwys drysau deublyg ar y drychiad blaen yn lle drysau garej, ynghyd â ffenestr newydd ar y drychiad ochr.
· Mae'r drychiad ochr gyferbyn yn cynnwys gosod 2 ffenestr ychwanegol ar gyfer y stydi ar y llawr daear ac ystafell wely 3 ar y llawr cyntaf.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu ac amwynder.
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE"
- Amwynder eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017)
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TAI 3 Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6: Amddiffyn Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 "PPW"

TAN 12: Dylunio

Safonau Parcio CCA, 2008. Dylunio CCA yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllaw Deign SPG"

Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Bryan Owen: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel cais sy'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac anfonwyd llythyrau personol a gosodwyd hysbysiadau safle a chyhoeddwyd hysbyseb mewn papur newydd lleol. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 18.03.21. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

VAR/2020/8 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (Datganiad Madfall Gribog), (04) (Goleuadau Allanol), (12) (Manylion Draenio), (13) (Cynllun Rheoli Traffig) a (16) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais cynllunio rhif 45C133B (codi tri annedd) er mwyn amrywio'r amodau drwy ddarparu'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ynghyd â diwygio dyluniad yr annedd - Caniatáu

SCR/2020/9 Barn sgrinio ar gyfer codi tri annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau. Dim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 25.02.2020.

HHP/2019/94 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn ynghyd ag adleoli'r garej bresennol – Caniatáu 06.06.2019.

45C133B – Cais llawn ar gyfer codi tri annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau. Caniatáu gydag Amodau 04/04/2017.

45C133C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi tri annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthion. Dim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 07.12.2018

45C133A Addasu ac ymestyn yr annedd ynghyd â ffurfio fflat hunangynhwysol. Caniatáu gydag Amodau 13.04.1993.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun

Mae'r cais hwn dan adran 73a ar gyfer gwneud newidiadau cymharol fychan i ddyluniad un o'r anheddau a ganiatawyd yn barod. Er bod y newidiadau yn rhai bychan, mae unrhyw ganiatâd a roddir o dan adran 73a yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd ac mae'n rhaid ei asesu yng nghyd-destun y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Hanes Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar safle'r cais o dan y caniatâd cynllunio llawn a gymeradwywyd ar gyfer 3 annedd dan gyfeirnod 45C133B a roddwyd gydag amodau ar 04.04.2017 o dan y cynllun datblygu blaenorol, sydd wedi cael ei ddisodli yn awr gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) sydd yn ffurfio'r cynllun datblygu newydd. Mae'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli yn ystyriaeth cynllunio perthnasol sy'n cael ei alw'n "sefyllfa wrth gefn" gan fod cyfnod o ddwy flynedd, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, pryd gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio. Mae angen asesu pa mor dderbyniol yw'r cais adran 73a hwn yng nghyd-destun polisïau'r CDLlC ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn, gan gymryd y "sefyllfa wrth gefn" i ystyriaeth.

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y'i diffinnir dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLlC. Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y bydd datblygiad yn cael ei wrthod y tu allan i ffiniau anheddiad oni bai ei fod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y CDLlC neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Niwbwrch yn cael ei ddiffinio fel Pentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau Polisi TAI 3 y CDLlC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu tai o fewn yr anheddiad ar safleoedd dynodedig neu ar hap priodol ond mae'n gwrthod tai marchnad cyffredinol fel yr hyn y gwneir cais amdano ar safleoedd y tu allan i ffin yr

anheddiad. Felly, mae'r cynnig y gofynnir am ganiatâd ar ei gyfer yn gwyro oddi wrth y cynlluniau datblygu ac fel arfer yr argymhelliad fyddai gwrthod y cais gan fod yr egwyddor o ddatblygu yn annerbyniol fel mater o egwyddor. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod y gellid ei weithredu yn ystod y ddwy flynedd nesaf ac mae'n berthnasol i ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli'n barod?
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn barod?

Gan fod y datblygiad yn cael ei adeiladu mae'n amlwg fod y caniatâd cynllunio wedi cael ei weithredu'n barod.

Isod, mae asesiad o ystyriaethau manwl, ynghylch a ellir ystyried bod y newidiadau yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Tai Fforddiadwy

Ar ôl mabwysiadu'r CDLlC mae'n ofynnol darparu 30% o dai fforddiadwy os adeiledir 2 uned neu fwy yn Niwbwrch, os oes tystiolaeth o'r angen am dai. Oherwydd bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod, nid oes unrhyw dai fforddiadwy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cynnig sy'n destun i'r cais cynllunio hwn.

Dyluniad ac Ymddangosiad Allanol

Mae'r newidiadau arfaethedig yn rhai bychan ac nid oes fawr o wahaniaeth mewn termau dylunio i'r hyn a gynigiwyd fel rhan o'r caniatâd sy'n bodoli'n barod.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais o fewn yr AHNE ac mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan mai prif amcan dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygiad ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Yn ogystal, mae yna ofyn statudol i ystyried darpariaethau'r Cynllun Rheoli AHNE. Byddai'r wybodaeth a gyflwynwyd am ddeunyddiau allanol, ffensys, tirlunio a lliniaru unrhyw effaith ar y coed presennol fel rhan o'r cais cynllunio VAR/2020/8 yn welliant o ran gwarchod a gwella'r AHNE ac maent yn rhan o'r cynlluniau cyffredinol i'w cymeradwyo ac maent wedi eu cynnwys fel rhan o amodau'r cais cynllunio hwn.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae darparu cynllun tirlunio a mesurau lliniaru ychwanegol, a ddisgrifir yn y paragraff blaenorol, yn cynnig gwelliant o ran bioamrywiaeth ac mae hynny'n cyd-fynd â dyletswyddau'r cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd.

Materion Eraill

Wrth wneud argymhelliad ar y cais cynllunio hwn, rhoddwyd ystyriaeth i'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn barod dan gyfeirnod HHP/2019/94 ar gyfer addasu ac ymestyn ac ail-leoli'r garej bresennol a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn 2019.

Casgliad

Tra bod y newid arfaethedig yn un bychan iawn ei natur, byddai'r cais yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd ac nid yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol dan bolisïau'r CDLlC ac oherwydd na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu. Fodd bynnag, argymhellir cymeradwyo'r cais cynllunio hwn dan adran 73a oherwydd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli sydd yn cael ei weithredu. Argymhellir cymeradwyo'r cynnig oherwydd y gwelliannau a ddisgrifiwyd, sydd yn ffurfio rhan o'r cynlluniau i'w

cymeradwyo, a fyddai'n deillio o'r cynnig sy'n ffurfio'r cais cynllunio hwn o gymharu â'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli.

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

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru fwy gwydn a chydlynol o ran y manteision economaidd a fydd yn cronni o ganlyniad i adeiladu'r annedd ac wrth ddiwallu anghenion tai'r cymunedau.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn y wybodaeth sy'n weddill a ddisgrifir yn yr adroddiad ac ymatebion gan yr ymgyngoreion, argymhellir bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(01) 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 budd diogelwch y briffordd.

(03) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(11) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iai) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:
Cynllun Lleoliad 2733: 19: l
Cynllun Safle J/ AO / SP / 01 Adolygiad D.
Plot Drychiadau Arfaethedig 1, 2,3 2733: 19: 6a (Ac eithrio'r Plot 3)
Cynllun Safle Arfaethedig 2733: 19: 3A
Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 1 2733: 19: 4
Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 2 a 3 2733: 19: 5 (Ac eithrio'r Plot 3)
Plot Drychiadau Arfaethedig 3 2733: 19: BR8
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Lleiniau 3
Bryn y Felin: Mesurau Osgoi Rhesymol Newt Cribog V1 Enfys Ecoleg
Tir yng nghefn Bryn Felin, Newborough Cyf: 45c133B Cyfiawnhad Russell-Hughes Cyf

I'w gwblhau ar ôl cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol a restrir yn yr adroddiad.

(05) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (copi wedi'i amgáu gyda'r hysbysiad penderfyniad hwn).

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau'r datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(07) 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: Er budd diogelwch y briffordd.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(09) 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: Er mwyn diogelu mwynderau'r ardal trwy alluogi i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi i estyniadau o ystyried gosodiad arbennig a dyluniad y datblygiad.

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: 07/04/2021 **10.3**

Rhif y Cais: VAR/2021/11

Ymgeisydd: Mr Chris Owens

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 36C320A and MAO/2018/3 (Codi annedd) er mwyn newid y dyluniad diwygiedig yn /

Lleoliad: Ty Uchaf, Llangristiolus

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 gan fod y cynnig yn 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

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) yng nghaniatâd cynllunio 36C320A a MAO/2018/3 er mwyn diwygio dyluniad yr annedd yn Ty Uchaf, Llangristiolus.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o dan y polisi.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Chynllunio Lleoedd
Polisi PCYFF1 - Ffiniau Datblygu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau Safonol
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau Safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle a rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25/03/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C320 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Ty Uchaf, Llangristiolus - Cymeradwywyd 19/12/12 - Caniatawyd yr Apêl 19/9/13

36C320A - Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir gerllaw - Ty Uchaf, Llangristiolus - 27/5/15 - Caniatawyd

36C320B/DIS - Cais i ddileu amod (03) (Cynllun Rheoli Traffig) o gais cynllunio 36C320A (cais llawn ar gyfer codi annedd - Tŷ Uchaf, Llangristiolus - Dileu Amod 22/7/15

MAO/2018/3 - Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 36C320A er mwyn ychwanegu amod i'r datblygiad fod yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ar dir gerllaw - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatawyd 7/2/19

LUE / 2018/1 - Cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon ar gyfer gweithrediadau cyfredol sy'n cynnwys gwaith ar y fynedfa i weithredu caniatâd cynllunio 36C320A yn - Ty Uchaf, Llangristiolus, Bodorgan - Tynnwyd yn ôl

LUP / 2020/11 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o dir ar gyfer codi annedd newydd mewn perthynas â'r ffaith bod gwaith wedi cychwyn dan ganiatâd 36C320A sy'n ddiogelu'r caniatâd ar dir gerllaw - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatawyd 11/1/21.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 36C320A a chymeradwywyd mân ddiwygiadau o dan MAO/2018/3. Barnwyd bod tystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais LUP/2018/1 gan fod gwaith ar y fynedfa wedi cychwyn. Felly mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd wedi'i ddiogelu ar safle'r cais.

Cais yw hwn i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llangristiolus wedi'i nodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaeth Polisi TAI 4. Nid yw safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Llangristiolus ac felly ystyrir ei fod mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Fodd bynnag, gan fod gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol ac oherwydd y cafwyd bod y dystysgrif defnydd cyfreithlon yn ddilys rhaid ystyried y canlynol: -

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r manylion a gyflwynir gyda'r cais hwn yn dderbyniol?

Fel y nodwyd uchod, cafwyd y Dystysgrif Cyfreithlondeb yn ddilys ac mae gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol sydd wedi diogelu'r caniatâd.

Diwygiadau.

Mae’r diwygiadau fel a ganlyn:-

Diwygio dyluniad yr annedd.

Mae'r dyluniad o ansawdd llawer uwch a bydd yn cydweddu â'r eiddo cyfagos yn llawer gwell na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd yn dilyn y math o ddyluniadau ar eiddo preswyl cyfagos.

Cynnydd yn yr uchder.

Roedd yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn 6.5 metr o uchder, bydd y dyluniad newydd yn cynyddu uchder yr annedd i 7.9 metr. Nid ystyrir y bydd y cynnydd yn yr uchder yn cael effaith negyddol ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos. Derbyniwyd trawslun sy'n dangos uchder y cynnig o'i gymharu â'r eiddo cyfagos ac ni fydd y brif annedd ond 85mm yn uwch na'r eiddo cyfagos.

Maint y cynnig.

Roedd arwynebedd llawr yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol oddeutu 280 metr sgwâr. Mae arwynebedd llawr y dyluniad diwygiedig oddeutu 369 metr sgwâr. Mae'r annedd oddeutu 89 metr sgwâr yn fwy, ond nid ystyrir ei fod yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos.

Ystyrir y bydd y dyluniad diwygiedig yn cydweddu'n llawer gwell yn yr ardal na'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r dyluniad o ansawdd uwch ac yn cydweddu â ffurf datblygiadau yn yr ardal gyfagos.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Mawrth, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Mae'r Trawslun a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos uchder y cynnig mewn perthynas â'r eiddo

cyfagos ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eu mwynderau mwy na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi cychwyn ar y caniatâd blaenorol sydd yn diogelu'r caniatâd.

Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi'u diwygio i adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

(01) 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: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

(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**
- **Cynllun Safle a Croes Doriadau SHA-349-03(A)**
- **Drychiadau Arfaethedig SHA-349-02**
- **Cynllun Rheoli Traffic Adeiladu a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 36C320B/DIS**

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

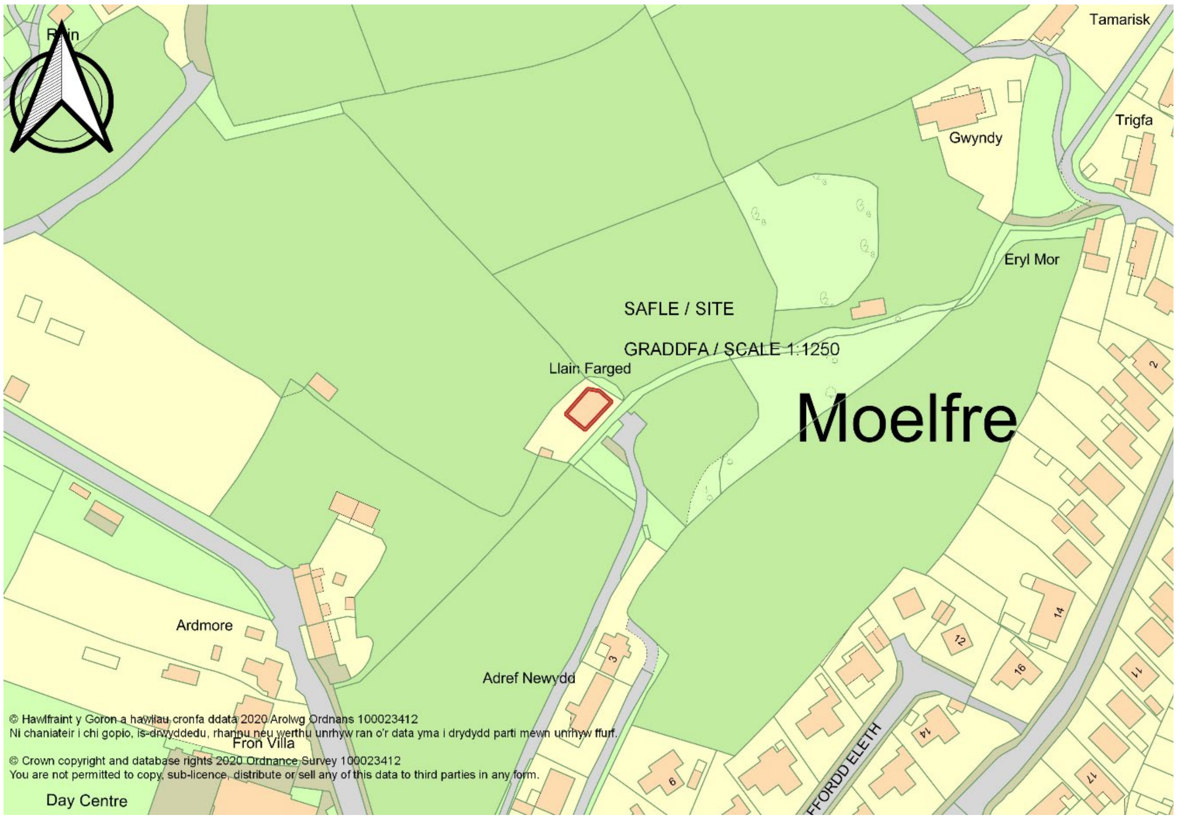
Pwyllgor Cynllunio: 07/04/2021 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2021/12

Ymgeisydd: Mr & Miss Lloyd Davies & Woodcock

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Llain Farged, Ffordd Eleth, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwneir y cais gan swyddog perthnasol sy'n gweithio yn yr Awdurdod lleol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o'r cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored yn ardal Moelfre gyda mynediad trwy lôn breifat. Mae'r eiddo'n cynnwys parcio oddi ar y ffordd yn y tu blaen a gardd yn y cefn. Mae'r eiddo ar wahân ac yn ddeulawr. Gwneir y cynnig i godi estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo i ddarparu lle ar gyfer ystafell haul ynghyd â chodi estyniad deulawr ar yr ochr.

Mater(ion) Allweddol

Ystyrir mai materion allweddol y cynnig yw'r canlynol:
Dylunio
Effaith ar fwynderau cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim ymateb

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy osod rhybudd ar y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd 17/02/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un ddeiseb yn gwrthwynebu ac arni 5 llofnod wedi'i derbyn oherwydd pryderon am wyro'r llwybr troed a fyddai'n arwain at dresmasu ar eu heiddo. Ymgynghorwyd â'r swyddog llwybrau troed a nododd fod y gwyriad eisoes wedi'i gymeradwyo a chadarnhaodd fod y gwyriad yn fater ar wahân ac nid yn fater i'w ystyried yn y cais cynllunio hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r annedd yn gymharol ynysig ei natur a bydd y pellter 64 metr i'r eiddo cyfagos yn sicrhau nad yw'r cynllun yn gormesu nac yn achosi colli golau i raddau a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Nid ystyrir bod ffenestri'r cynllun yn edrych drosodd yn ormodol o ran eu natur ac ni fyddent yn gwaethygu unrhyw edrych drosodd sydd eisoes yn digwydd i raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. y cais. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd cynigion yn cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt ar draul mwynderau'r eiddo cyfagos.

Bydd deunyddiau'r cynllun yn adlewyrchu'r annedd bresennol felly cedwir at gymeriad yr annedd a'r ardal . Bydd yr estyniadau yng nghefn ac ar ochr yr eiddo ac ni fydd y rhannau sy'n weladwy o'r drychiad blaen yn edrych yn anghydnaws â ffurf yr annedd bresennol neu'r annedd arall yn yr ardal. Felly, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3.

Fel rhan o'r datblygiad y safle mae aliniad llwybr cyhoeddus yn cael ei dargyfeirio. Tydi hwn ddim yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio ac mae wedi cael ei caniatau ar wahan gan yr adwdurdod Briffyrf.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â nodau ac amcanion polisïau'r cynllun datblygu lleol ar y cyd ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill a fyddai'n awgrymu cyfiawnhau gwrthod y cais

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) 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.

- **Cynlluniau Lleoliad ac Bloc Presennol a Bwriedig / OBS-2020-092 GA001**
- **Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / OBS-2020-092 GA005**
- **Cynlluniau Llawr Cyntaf Bwriedig / OBS-2020-092 GA006**
- **Edrychiadau Bwriedig / OBS-2020-092 GA007**
- **Trawstoriadau Bwriedig A-A ac B-B / OBS-2020-092 GA008**
- **Dargyfeiriad Llwybr Cyhoeddus/ OBS-2020-092 GA009**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3.

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

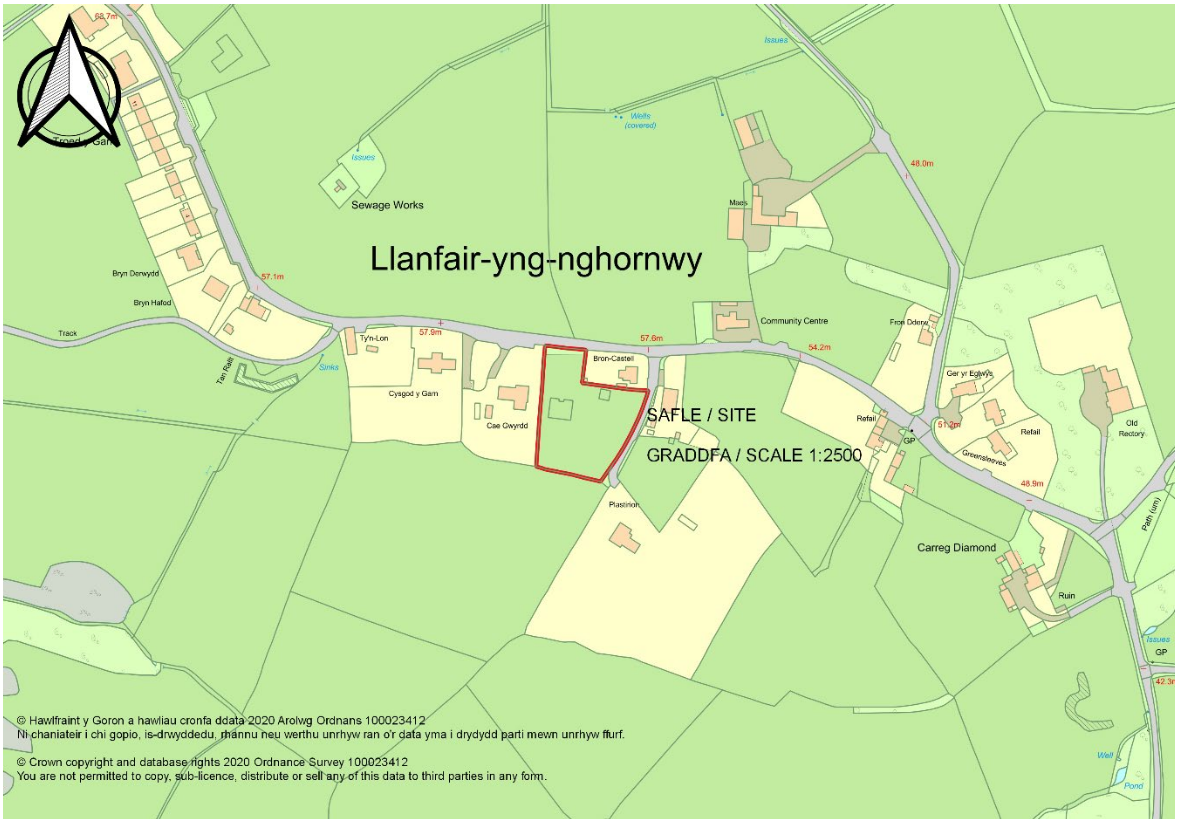
Pwyllgor Cynllunio: 07/04/2021 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/10

Ymgeisydd: Paul & Elen Pritchard

Bwriad: Cais ôl weithredol ar gyfer codi modurdy ar tir ger

Lleoliad: Bron Castell, Llanfairynghornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei alw i fewn gan y Cynghorydd Llinos Medi Huws oherwydd pryderon gan y cymunedol lleol ynglyn a maint, lleoliad a'r dyluniad y modurdy.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynir yn gais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw'r modurdy sydd ddim wedi ei adeiladu godwyd yn unol â'r cais cynllunio cymeradwy 18C225B.

Mae y safle ym mhentrefan Llanfairynghornwy y tu ôl i annedd Bron Castell. Mae'r annedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio 18C225B wrthi'n cael ei hadeiladu. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mater(ion) Allweddol

Y materion cynllunio allweddol yw; a yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr mwynderau cyfagos ac a yw'r datblygiad yn effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Cyfeiriwyd i Bwyllgor
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	Gwrthwynebu

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod rhybudd ger y safle, ysgrifennu at berchnogion eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn y cyffiniau. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 08/07/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos. Tynnodd un o'r rhain ei wrthwynebiadau yn ôl yn ddiweddarach.

Eu prif bryderon oedd:

- Maint y modurdy rhy fawr
- Gor-edrych trwy ffenestr
- Colli golau haul
- Effaith swn
- Edrych allan o cymeriad
- Effaith preifatrwydd Bron Castell.

Bydd y pryderon uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

18C225 - Full Planning - Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent t - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225A/SCR - Screening Opinion - Cais barn sgrinio i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Screening opinion application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plan - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225B - Full Planning - Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent t - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225C/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir ger / Screening opinion for the erection of a dwelling on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225D/DIS - Discharge of Conditions - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 18C225B ar dir ger / Application to discharge condition (02) (Traffic Management Scheme) of planning permission 18C225B on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i gadw garej sy'n cael ei hadeiladu ar hyn o bryd ar y tir y tu ôl i Bron Castell, Llanfairynghornwy.

Caniatawyd lleoliad gwreiddiol y garej o dan gyfeirnod cynllunio 18C225B ar 04/05/2017.

O dan y caniatâd cynllunio uchod, roedd maint allanol y garej yn 6.4 metr wrth 6.4 metr gydag uchder i'r grib o 5 metr. Mae'r pellter o'r garej i ffin Bron Castell, sef yr eiddo preswyl agosaf, yn 1.5 metr.

Cyflwynwyd y cais o ganlyniad i ymyrraeth yr Adain Orfodaeth ar ôl derbyn cwyn mewn perthynas â newid lleoliad y garej. Yn dilyn ymchwiliad, nodwyd bod lleoliad y garej wedi'i newid fel ei bod 10 metr ymhellach yn ôl o'r lleoliad a gymeradwywyd. Ar ben hynny, roedd maint y garej hefyd wedi newid fel ei bod yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr o fewn y cwrtil. Mae'r garej nawr wedi'i lleoli 10 metr yn ôl o'r lleoliad a gymeradwywyd. Yn ogystal â hyn, mae maint y garej bellach yn wahanol.

Mae'r garej sy'n cael ei hadeiladu bellach yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr (sy'n gynnydd o 0.4m o ran ei hyd a'i lled) gyda chynnydd o 0.9m yn uchder y grib i 5.9 metr. Mae'r pellter i ffin Bron Castell hefyd wedi cynyddu i 1.8 metr, sef 0.3m yn bellach i ffwrdd.

O ran ei golwg, mae'r garej hefyd bellach yn cynnwys ffenestr llawr gwaelod ar yr ochr ogleddol, ffenestr llawr 1af ar y drychiad blaen (ochr orllewinol) a dwy ffenestr to yn wynebwedd ddeheuol y to.
Wrth ystyried y cynnig hwn, dylid pwysleisio bod yr egwyddor o godi garej breifat ar y safle wedi'i chymeradwyo eisoes fel rhan o gais cynllunio 18C225B. Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau bod angen newid y lleoliad am resymau ymarferol o ystyried yr anawsterau a achosir gan lefelau daear ar y safle ac i ddarparu man troi, symud a pharcio gwell o fewn cwrtil yr eiddo.
Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd o ran maint, cydnabyddir bod y garej 0.4 metr yn lletach ac yn hirach a bod cynnydd o 0.9m yn uchder y grib. Fodd bynnag, nid ystyrir bod graddfa'r newidiadau hyn yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

Fel y nodwyd yn rhannau blaenorol yr adroddiad hwn, mae'r egwyddor o godi garej eisoes wedi'i chaniatáu. Nid ystyrir y bydd y ffenestri newydd yn cael effaith andwyol o ran edrych drosodd. Bydd y ffenestr ar yr ochr ogleddol yn cael ei gosod gyda gwydr aneglur. Yn ogystal, rhoddir amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau na fydd y ffenestr hefyd yn un sy’n agor. Bydd y ffenestr do ar yr ochr ddeheuol yn edrych dros ardd yr ymgeiswyr. Bydd y ffenestr newydd ar yr ochr orllewinol yn edrych allan ar ddreif yr ymgeisydd a'r man troi cerbydau gyda golygfeydd lletraws tuag at Bron Castell.

Cydnabyddir bod lleoliad presennol y garej wedi'i osod yn ôl 10 metr ar lain uchel o dir sy'n gorwedd yn gyfochrog â Bron Castell ac ar safle uwch. Fodd bynnag, nid ystyrir y bydd y garej arfaethedig yn cysgodi Bron Castell na’i gwrtil i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. Cydnabyddir y bydd rhan fwyaf deheuol yr ardd yn Bron Castell a ddefnyddir ar hyn o bryd fel llecyn caled yn cael ei chysgodi rhywfaint yn ystod y dydd, ond nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm digonol i wrthod y cais. Ni fydd y rhan fwyaf o'r ardd sy'n gwasanaethu Bron Castell sy'n cynnwys ei lawnt ar yr ochr ogleddol yn cael ei heffeithio.

Nid ystyrir bod y cynnig yn edrych allan o gymeriad. Mae'r cynnig yn gyffredinol yn adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer y safle. Cydnabyddir y gellir gweld y garej o wahanol fannau oherwydd y newid yn ei lleoliad sydd ar lefel sy'n uwch na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Fodd bynnag, mae hyn wedi'i osod yn erbyn cefndir y brif annedd sy'n lliniaru'r effaith weledol.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ddynodedig nac ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. Cydnabyddir y codwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig. Er bod y gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o asesiad yr Awdurdod o'r materion, nid ystyrir bod y gwrthwynebiadau a godwyd yn rhesymau digonol ynddynt eu hunain i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir y gellir gosod amodau addas ar y datblygiad i sicrhau ei fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

Casgliad

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

Argymhelliad

(01) 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.

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

(02) Bydd y modurdy o fewn y cwrtil yn cael eu defnyddio a hynny'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd, ac ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer masnach na busnes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(03) Bydd y ffenestr a amlygir mewn glas ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn (Cynllun Modurdy Arfaethedi) o wydr aneglur a ddim yn agor ac ni fydd gwydr ac eithrio gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio i wydro neu ail-wydro ffenestri.

Rheswm: Er budd amwynder.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, AMG 1

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: 07/04/2021 **12.2**

Rhif y Cais: MAO/2021/1

Ymgeisydd: Grwp Llandrillio-Menai

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galluogi cychwyn gwaith ar blotiau arwahan yn Safle B ar dir yn

Lleoliad: Coleg Menai, Llangefni

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Roedd Cais 34C304K/1/ EIA/ ECON yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol ac fe'i penderfynwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais o dan adran 96A sy'n ceisio diwygiadau ansylweddol i rai amodau mewn perthynas â'r caniatâd amlinellol er mwyn caniatáu bwrw ymlaen gyda gwaith ar rai plotiau ar adegau gwahanol i blotiau eraill.

Roedd y caniatâd amlinellol a roddwyd o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/ EIA/ ECON yn gais cynllunio hybrid. Roedd agwedd amlinellol y caniatâd yn cynnwys 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd â pharcio a gwaith cysylltiedig. Dynodwyd y rhan honno o'r safle y rhoddwyd caniatâd amlinellol iddi fel 'Safle B' ac roedd yn cynnwys pum plot ar wahân fel rhan o'r uwchgynllun.

Mater(ion) Allweddol

P'un a ellir ystyried bod y diwygiadau arfaethedig i'r amodau yn fân-ddiwygiadau ansylweddol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
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
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryderon am gysylltedd ystlumod
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim Sylwadau

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304 – Codi adeilad amaethyddol newydd yn – Caniatawyd 08/04/93

34C304A – Newid defnydd tir o fod yn amaethyddol i gae chwarae a maes parcio yn – Caniatawyd 06/05/94

34C304B – Codi storfa dail a phiswail ar dir yn– Caniatawyd 15/09/94

34C304C – Estyniadau i greu ystafell fwyler yn– Caniatawyd 20/01/95 34C304D – Codi estyniad ar y gweithdy presennol yn - Caniatawyd 06/06/96

34C304E – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â gwaith altro i'r adeiladau presennol yn– Caniatawyd 06/03/97

34C304F - Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella i'r ffordd fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn- Caniatawyd 05/12/96

34C304G – Symud y tri thŷ gwydr ynghyd â chodi cwt /storfa botiau yn – Caniatawyd 03/02/96 34C304H – Cadw'r chwe dosbarth allanol ar dir yn – Caniatawyd 06/06/97

34C304J – Codi uned technoleg bwyd ynghyd â maes parcio cysylltiedig ar dir yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304K – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â symud adeilad fferm ar dir yn – Caniatawyd 13/07/99

34C304L – Codi estyniad ar y gweithdy gwaith brics yn – Caniatawyd 04/08/99

34C304M – Cael gwared ag adeilad dros dro a chodi dwy ystafell ddosbarth dros dro yn – Caniatawyd 14/06/00

34C304N – Estyniad i'r uned technoleg bwyd yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304P – Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi uned ddysgu ddeulawr gyda lle parcio cysylltiedig yn– Caniatawyd 24/04/02

34C304R –Gwaith altro ac ymestyn i'r gweithdy peirianyddol yn – Caniatawyd 06/11/02 34C304T – Estyniad i'r gweithdy peirianyddol yn – Caniatawyd 08/10/03

34C304W – Codi estyniad â gwydr alwminiwm i greu lobi – Caniatawyd 09/02/07 34C304X – Estyniad i'r maes parcio yn – Caniatawyd 01/08/08

34C304Y – Codi adeilad Cyfleuster Addysg newydd i roi Sgiliau Saernïo ac ynni arbenigol ynghyd â chael gwared â'r dent dros dro - Caniatawyd 23/02/09

34C304Z - Dymchwel tri adeilad, codi estyniad deulawr i'r Ganolfan Ynni a Saernïo ynghyd ag ymestyn y maes parcio - Caniatawyd 16/06/10

34C304A/1 – Codi adeilad modiwlar dros dro fel cyfleuster hyfforddi– Caniatawyd 14/09/11

34C304B/1 - Codi estyniad deulawr i'r ganolfan technoleg bwyd - Caniatawyd 11/04/12 34C304C/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 07/12/12

34C304D/1 Cais llawn ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Caniatawyd 14/12/13

34C304E/1/RE - Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 5.5kw gydag uchder mast o hyd at 9m, diameter rotor o hyd at 3.1m, man ysgubol o hyd at 16 metr sgwâr ac uchder y pig fertigol o hyd at 15.24m - Caniatawyd 30/03/2016

34C304F/1/ECON - Estyniad i’r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda’r holl faterion wedi’u cadw’n ôl - Caniatawyd 27/10/15

34C304G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer estyniad i’r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda’r holl faterion wedi’u cadw’n ôl - 26/10/15 Nid oedd rhaid cael Asesiad o’r Effaith Amgylcheddol

34C304H/1 - Cais am hysbysiad ymlaen llaw am waith dymchwel arfaethedig yn Coleg Menai, Llangefni Datblygiad Caniataëdig 16/10/2015

34C304J/1 - Cais llawn i godi adeilad cyfleuster addysgol ym mloc 3 yn Coleg Menai, Llangefni Caniatáu 24/02/2016

34C304K/1/EIA/ECON - Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw’n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Caniatáu 25/07/2017

34C304L/1 - Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu ynghyd a chreu storfa allanol yn Coleg Menai, Llangefni - Caniatáu 13/06/2017

34C304M/1 - Cais llawn i gadw’r adeilad a’r compownd hyfforddiant modiwlar am bum mlynedd arall a newid defnydd o Ddosbarth B1 (swyddfeydd) yn Ganolfan Amgen ar gyfer Rheoli Argyfyngau (AECC) fel defnydd Sui Generis yn Coleg Menai, Llangefni Caniatáu 27/10/2017

34C304N/1/DIS - Cais i ryddhau amod (07) (Tirlunio) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304P/1/DIS - Cais i ryddhau amod (05) (Rheoli’r Amgylchedd Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 24/09/2018

34C304Q/1/DIS - Cais i ryddhau amod (15)(a) (Rhaglen waith Archeolegol) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304R/1/DIS - Cais i ryddhau amodau (02)(Y Strategaeth Blannu) a (03)(Asesiad Risg Bio-ddiogelwch) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 29/03/2018

34C304T/1/DIS - Cais i ryddhau amod (13) (dwr wyneb) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304U/1/DIS - Cais i ryddhau amod (08) (Goleadau) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304V/1/DIS Cais i ryddhau amod (10)(Cynllun Draenio) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304W/1/DIS - Cais i ryddhau amod (09)(Ffensys, waliau a ddulliau eraill o amgau) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304X/1 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys llety labordy fwyd ac storfa yn Coleg Menai, Llangefni. Caniatáu 26/03/2018.

34C304Y/1 - Cais llawn ar gyfer gosod un portacabin ac cadw un portacabin dros dro yn Coleg Menai, Llangefni – Caniatáu 22/05/2018

34C304Z/1/ECON - Cais llawn ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni – Caniatáu 25/07/2018

34C304A/2 - Cais llawn ar gyfer codi gweithdy yn Coleg Menai, Llangefni – dychwelwyd i'r Ymgeisydd 07/10/2019

34C304B/2/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm a chreu maes parcio newydd yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni Dim angen AEA 09/07/2018

SCR/2020/39 - Barn sgrinio ar gyfer codi Neuadd chwaraeon Addysg Bellach, creu lle parcio i fysiau o fewn y maes parcio presennol a gwaith tirlunio cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni Dim angen AEA 11/08/2020

RM/2020/10 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 60 o anneddau ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Llangefni -Heb Benderfyniad

RM/2020/11 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 91 o anneddau ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Llangefni -Heb Benderfyniad

FPL/2020/162 - Cais llawn ar gyfer codi Neuadd chwaraeon Addysg Bellach, creu lle parcio i fysiau o fewn y maes parcio presennol a gwaith tirlunio cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Llangefni - Caniatáu 25/02/2021

MAO/2020/16 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galleuo cychwyn gwaith ar blot 2 ar dir yn Coleg Menai, Llangefni - Caniatáu 30/12/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ar 25/07/2017 cymeradwywyd cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer creu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, man chwarae i blant a gwaith cysylltiedig, ynghyd â chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 annedd, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â pharcio cysylltiedig â gwaith ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 34C304K /1/ EIA / ECON

Cyflwynwyd Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais sy'n ategu'r cynigion, gan gynnwys manylion am yr effaith ar y dirwedd, yr effaith weledol a'r effaith ar ecoleg a Chadwraeth Natur, Treftadaeth Ddiwylliannol ac Archeoleg.

Nodwyd y rhan o'r safle sy'n ymwneud â'r caniatâd amlinellol o fewn yr uwchgynllun fel 'Safle B' ac fe'i gwahanwyd yn bum plot fel y crynhoir isod:

- Plot 1 - Tai Marchnad Agored, parcio a man chwarae
- Plot 2 Tai Fforddiadwy
- Plot 3 - Tai Fforddiadwy
- Plot 4 - Tai Marchnad Agored
- Plot 5 Gwesty a chyfleuster bwyd a diod

Mae amodau 1-17 caniatâd cynllunio 34C304K /1/ EIA/ ECON yn ymwneud â'r caniatâd cynllunio llawn tra bod amodau 18 -44 yn ymwneud â'r caniatâd amlinellol.

Mae’r ganolfan beirianneg newydd dan y caniatâd cynllunio llawn wedi'i chwblhau, tra bod materion yn ymwneud â'r caniatâd amlinellol yn parhau i fod heb eu cwblhau. Fodd bynnag, cyflwynwyd dau fater ar wahân a gadwyd yn ôl ac maent yn cael eu hystyried ar hyn o bryd. Maent yn ymwneud ag agweddau preswyl y caniatâd amlinellol.

Mae geiriad yr amodau sydd ynghlwm â chaniatâd 34C304K /1/ EIA / ECON yn cysylltu'r holl blotiau ar Safle B, gan gyfyngu ar y gallu i fwrw ymlaen â gwaith ar rai plotiau cyn / neu ar wahanol adegau i waith ar blotiau eraill. Ers rhoi’r caniatâd, mae'r plotiau bellach mewn perchnogaeth arwahan ac felly mae datblygwyr eisiau dechrau gwaith ar wahanol adegau. Felly mae'r cais adran 96A cyfredol yn ceisio diwygiadau ansylweddol i rai amodau mewn perthynas â'r caniatâd amlinellol er mwyn cysylltu amodau â phlotiau perthnasol ac i ganiatáu i waith ar rai plotiau symud ymlaen ar adegau gwahanol i waith ar blotiau eraill.

Caniatawyd cais tebyg yn 2020 o dan gyfeirnod cynllunio MAO/ 2020/16 i amrywio geiriad amodau 18, 21, 22, 23, 28, 29, 33, 35, 36, 40, 41 a 42 yn ymwneud â chaniatâd cynllunio 34C304K /1/ EIA / ECON.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi “Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy’n Bodoli Eisoes” sy'n ddefnyddiol o ran nodi'r “man cychwyn” wrth benderfynu beth y gellir ei ystyried yn “ansylweddol”. Mae'n nodi:

“2.6 Wrth benderfynu a yw newid arfaethedig yn ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol am ystyried y profion canlynol:

(a) (i) a yw graddfa'r newid arfaethedig yn ddigon mawr i achosi effaith wahanol i'r effaith a achoswyd gan y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol; a
a) (ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn arwain at effaith niweidiol naill ai'n weledol neu yn nhermau neu amwynder lleol?
(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi dan anfantais o ran cynllunio; neu
(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynllun cenedlaethol neu gynllun datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn ‘fan cychwyn’ i awdurdodau cynllunio lleol wrth iddynt ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol - bydd hyn yn dibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Fel y dywedwyd yn flaenorol, mae'r cais yn ceisio diwygio rhai amodau er mwyn caniatáu i waith fwrw ymlaen ar rai plotiau ar adegau gwahanol. Amlinellir pob amod sy'n cael ei amrywio isod ynghyd â'r hyn sy'n cael ei gynnig:

(24) Rhaid gosod cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a bydd raid gweithredu'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd trwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod bywyd gwyllt y safle.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at blotiau perthnasol

Rhaid gosod cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb breswylio yn yr anheddau, a bydd raid gweithredu'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd trwy gydol oes datblygiad y Plot perthnasol y mae blychau ystlumod o'r fath i'w gosod arno.

Amod 27:
Rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Coetir sy'n amlinellu'r ffordd y mae coetir i gael ei reoli, sy'n ymdrin â materion fel *nodau*, rhestr o *weithrediadau* i'w cyflawni*, amserlen*, a darpariaeth ar gyfer *adolygiad*. Gall

gweithrediadau gynnwys teneuo coed sydd wedi'u plannu, tynnu gwarchodwyr a chlymiadau, tynnu canghennau marw / heintiedig, gweithredoedd i annog rhywogaethau bywyd gwyllt penodol, a rheoli rhywogaethau ymledol a gweithredoedd eraill, fel sy'n briodol (i ystyried y safle cyfan). Rhaid cyflwyno'r cyfryw gyllun gydag unrhyw gais materion llawn neu faterion a gadwyd yn ôl a rhaid iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r datblygiad a rhaid ei weithredu'n llawn wedyn trwy gydol oes y datblygiad

Rheswm: Er budd amwynder.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at blotiau perthnasol

Ni chaniateir ddechrau ar y datblygiad hyd nes bydd Cynllun Rheoli Coetir wedi'i gyflwyno sy'n amlinellu'r ffordd y mae coetir i gael ei reoli, sy'n ymdrin â materion fel *nodau,* rhestr o *weithrediadau* i'w cyflawni, *amserlen*, a darpariaeth ar gyfer *adolygiad.* Gall gweithrediadau gynnwys teneuo coed sydd wedi'u plannu, tynnu gwarchodwyr a chlymiadau, tynnu canghennau marw / heintiedig, gweithredoedd i annog rhywogaethau bywyd gwyllt penodol, a rheoli rhywogaethau ymledol a gweithredoedd eraill, fel sy'n briodol. Bydd rhaid cyflwyno y Cynllun rheoli Coetir gyda unrhyw gais materion llawn neu faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer Plot 4. Bydd raid i'r cyfryw gynllun gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r gwaith datblygu ar Blot 4 yn unol â'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl a rhaid ei weithredu'n llawn wedi hynny trwy gydol oes y datblygiad ar Blot 4.

Amod 34:
Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, rhaid cyflwyno, i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, fanylion mewn cysylltiad â'r materion a ganlyn a gadwyd yn ôl:
i) Manylion llawn y dulliau mynediad i'r safle.
ii) Cynllun arfaethedig y ffordd, maint a lleoliad cyfleusterau troi i gerbydau, cyfleusterau parcio ceir a chyfleusterau danfon nwyddau a llwytho a dadlwytho.
iii) Cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb a dulliau o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, siambrau ac arllwysfeydd, gyda diamedrau pibellau a data dylunio.
iv) Cynllun ar gyfer goleuadau stryd ac awyr agored.

Rheswm: Er budd amwynder a diogelwch priffyrdd.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at blotiau perthnasol:

Cyn i unrhyw waith datblygu gychwyn ar Blot , rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w cymeradwyo ganddo, fanylion mewn cysylltiad â'r materion a ganlyn a gadwyd yn ôl sy'n ymwneud â'r plot hwnnw:
i) Manylion llawn y dulliau mynediad i'r safle.
ii) Cynllun arfaethedig y ffordd, maint a lleoliad cyfleusterau troi i gerbydau, cyfleusterau parcio ceir a chyfleusterau danfon nwyddau a llwytho a dadlwytho.
iii) Cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb a dulliau o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, siambrau ac arllwysfeydd, gyda diamedrau pibellau a data dylunio.
iv) Cynllun ar gyfer goleuadau stryd ac awyr agored.

Amod 37:
Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar Safleoedd 2-5, fel y dangosir ar Ddarluniad Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad Safle, nes bod cynllun draenio wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos sut y bydd pob safle'n cael ei ddraenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut y bydd y llifoedd dwr budr yn draenio i:

i) Y garthffos gyfun 150 mm yng nghyfeirnod twll archwilio SH46746801 fel y nodir yn y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn.

neu

ii) Nodir pwynt cysylltu arall ar y system garthffosiaeth gyhoeddus gan asesiad modelu hydrolig, a gyflwynir yn gyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo ganddo. Wedi hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir ar ôl gwneud unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth fel y nodir yn yr asesiad modelu hydrolig.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at blotiau perthnasol

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar Safleoedd 2-5, fel y dangosir ar Ddarluniad Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad Safle, nes bod cynllun draenio wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos sut y bydd pob Plot yn cael ei ddraenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut y bydd y llifoedd dwr budr yn draenio i:

i) Y garthffos gyfun 150 mm yng nghyfeirnod twll archwilio SH46746801 fel y nodir yn y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn.

neu

ii) Nodir pwynt cysylltu arall ar y system garthffosiaeth gyhoeddus gan asesiad modelu hydrolig, a gyflwynir yn gyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo ganddo. Wedi hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir ar ôl gwneud unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth fel y nodir yn yr asesiad modelu hydrolig.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

Ni ragwelir y bydd y diwygiadau arfaethedig yn ddigon mawr i achosi effaith wahanol i effaith y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol. Nid ystyrir y byddai'r effaith yn niweidiol naill ai'n weledol nac o ran amwynder lleol.

Cynhaliwyd ymgynghoriadau ynghylch yr amodau sy'n cael eu diwygio fel rhan o'r cais. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru, yr Awdurdod Priffyrdd Lleol nac Ecolegydd ac arbenigwyr Tirwedd yr Awdurdod wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad. Cododd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon yn wreiddiol ynghylch rywogaethau a warchodir, ond cyflwynwyd gwybodaeth yn dangos sut y byddai effaith ar ystlumod yn gysylltiol a fforio yn cael ei hosgoi. Nid ystyrir y byddai trydydd parti neu gorff o dan anfantais o ran cynllunio ac nid ydynt yn gwrthdaro â pholisïau cynllun cenedlaethol neu gynllun datblygu.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw y bernir bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac felly y dylid eu cymeradwyo o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Casgliad

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn ddiwygiadau ansylweddol.

Argymhelliad

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.

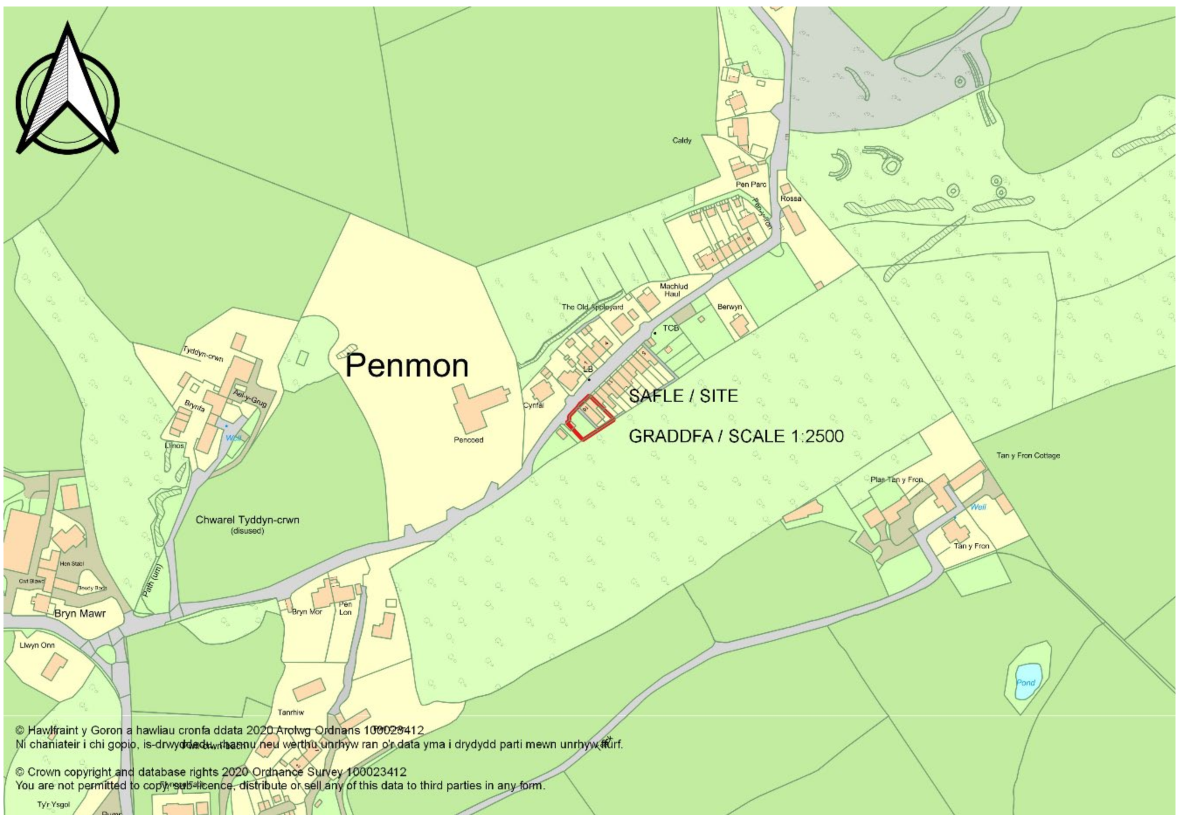
Pwyllgor Cynllunio: 07/04/2021 **12.3**

Rhif y Cais: MAH/2021/2

Ymgeisydd: Trystan Evans

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2019/300 er mwyn diwygio'r dyluniad yn

Lleoliad: 15 Coedwig Terrace, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwneir y cais gan adran Dai'r Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais am fân newid er mwyn newid y trefniadau ynghylch y ffenestri y tu ôl i'r eiddo a fydd yn arwain at agoriad lletach ar gyfer y drysau patio .

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhentref clwstwr gwledig Penmon, sy'n rhan o Coedwig Terrace gyda'r ddwy annedd ochr yn ochr, a rhif 16 ar ddiwedd y rhes. Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Arfordirol Ynys Môn. Mae'r anheddau'n rhai deulawr sydd ar hyn o bryd yn cynnwys estyniadau to fflat unllawr yn y cefn ynghyd â gerddi bach. Mae priffordd o flaen y safle a choetir hynafol sydd wedi'i adfer y tu cefn iddo.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw:
· Dyluniad
· Effaith ar fwynderau preswyl

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb

Ni chafodd y cais ei hysbysebu gan nad yw'n ofyniad statudol ac ni fydd y newid yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/300 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a chreu man parcio newydd yn 15/16 Coedwig Terrace, Penmon - Caniatáu / Permit 8/1/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad
O safbwynt dylunio, nid ystyrir y byddai'r mân newid arfaethedig yn creu effaith wahanol i effaith y caniatâd gwreiddiol. Ni fydd modd gweld yr agoriad mwy o fannau cyhoeddus ac nid ystyrir y byddai'n niweidio ymddangosiad na chymeriad yr anheddau na'r rhes o dai.

Effaith ar Fwynderau Preswyl
Bydd y drysau patio yn wynebu cefn gwlad agored yng nghefn y teras ac felly nid ystyrir y byddai mwynderau unrhyw eiddo cyfagos yn cael eu heffeithio o ganlyniad i'r mân newid.

Casgliad

Bydd y cynllun yn cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a Chanllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar faterion Dylunio ac ni fydd yn creu unrhyw effeithiau gwahanol i effeithiau'r caniatâd gwreiddiol. Felly, ystyrir bod cyfiawnhad dros yr argymhelliad i gymeradwyo'r cais.

Pwyllgor Cynllunio: 07/04/2021 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2020/191

Ymgeisydd: ALAN & EIRA THOMAS

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Lleoliad: Rallt Gwta, Niwbwrch, Llanfairpwllgwyngyll

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol ond mae hefyd yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn anheddiad Niwbwrch. Mae'r rhan hon o'r anheddiad i'r de-orllewin o'r A4080 o fewn yr "AHNE" , sef yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae safle'r cais yn agos at ganol y

pentref a byddai mynediad iddo trwy Stryd yr Eglwys ac yna byddai mynediad ar gyfer cerbydau trwy Tan Roft.

Mae safle'r cais yn cynnwys gardd gefn eiddo preswyl yr ymgeisydd yn Rallt Gwta sydd wedi'i leoli ar ongl i'r datblygiad arfaethedig. Mae carafán a dau gynhwysydd ar dir yr ymgeisydd. I'r gogledd mae eiddo preswyl yn wynebu Stryd yr Eglwys sydd ar dir uwchben safle'r cais ac sydd â'u drychiadau cefn yn wynebu. Mae wal gynnal ar hyd y ffin ogleddol. Mae eiddo yn gyfagos i'r rhan ddeheuol sy'n ymylu ar y ffin rhwng yr eiddo.

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer tŷ marchnad gyffredinol deulawr 3 ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Datblygiad Ansawdd Uchel
- Mwynderau Preswyl
- AHNE

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017)

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6: Amddiffyn Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Polisi Cynllunio Cymru 11 "PPW"

Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Safonau Parcio CCA, 2008.

Dylunio CCA yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllaw Deign SPG"

Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers: Dim sylwadau wedi eu derbyn.

Cynghorydd Bryan Owen: Galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio i sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol. Bydd hefyd yn rhoi cyfle i'r ymgeisydd siarad yn y pwyllgor.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Dim sylwadau wedi eu derbyn .

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith a thorri creigiau.

Dwr Cymru Welsh Water: Ar ôl asesu'r cynllun safle arfaethedig, nodwn y cynigir y bydd llifoedd dwr budr yn cysylltu â phibell anhysbys a chynigir y bydd dŵr wyneb yn arllwys i system ffos gerrig. Yn absenoldeb eglurder ynghylch y pwynt cysylltu ar gyfer dwr budr, byddem yn gofyn yn garedig, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, fod amod cynllunio yn gofyn am y manylion hyn.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Dim sylwadau wedi eu derbyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Tirwedd: Mae'r safle datblygu o fewn ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Mon (AHNE) sydd â'r prif amcan o warchod a gwella harddwch naturiol. Nid yw CNC yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd. Rhywogaethau Gwarchodedig: Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau gwarchodedig gyda'r cais ac, felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Caniatâd gydag amodau.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Ychwanegwyd blychau ystlumod at y cynlluniau drychiad ar gyfer talcen y de-ddwyrain ac mae hyn yn dderbyniol. Ynghyd â'r gwaith tirlunio arfaethedig mae hyn yn cyflawni'r gofynion o dan Ddeddf Amgylchedd Cymru. Argymhellir cyngor mewn perthynas â rhywogaethau gwarchodedig ac adar sy'n nythu.

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Dim sylwadau wedi eu derbyn.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Nid yw materion dyluniad a maint adeiladau yn cael eu hystyried yn llawn yma. Safle preswyl ydyw o ran ei ei gymeriad ac ystyrir na fyddai datblygiad tebyg pellach yn effeithio ar harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE na'r rhinweddau arbennig sy'n gysylltiedig â thirwedd. Mae deunyddiau fel pren yn cael eu ffafrio ar gyfer cladio oherwydd eu galluoedd hindreulio naturiol. Fodd bynnag, mewn cyd-destun preswyl lle mae safle o fewn cyd-destun llai gwledig heb harddwch naturiol amlwg, byddai deunyddiau modern yn dderbyniol lle mae lliwiau a gorffeniadau yn briodol i'r cyd-destun. Yn yr achos hwn gall lliw llwyd, fel lliw llechen neu debyg fod yn fwy priodol na'r effaith pren a ddangosir yn y cynlluniau ar gyfer y drychiadau. Ni fyddai unrhyw nodweddion naturiol fel coed neu wrychoedd yn cael eu heffeithio na'u tynnu. Cynigir peth gwaith tirlunio ar y Cynllun Safle Arfaethedig ond nid yw'n addas i'w weithredu fel cynllun y cytunwyd arno ar gyfer yr ardal sydd ar gael ar gyfer plannu.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus / Public Rights of Way Officer: Dim sylwadau.

Uned Polisi cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrir ystyriaethau polisi a chadarnheir hefyd mai'r lefel gyflenwi ddangosol ar gyfer Niwbwrch dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (gan gynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl a all

godi a dylanwadu ar y ddarpariaeth dai, ee materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd cyfanswm o 17 uned yn Niwbwrch (4 ar safleoedd a neilltuwyd ac 13 ar hap-safleoedd). Ym mis Ebrill 2020 roedd y banc tir h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio ac sy'n debygol o gael eu datblygu, yn 12 uned (8 ar safleoedd a neilltuwyd a 4 ar hap-safleoedd). Mae hyn yn golygu bod capasiti ar hyn o bryd o fewn anheddiad Niwbwrch. Yng ngoleuni'r ffigyrau a grybwyllwyd uchod, ac yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1, ar hyn o bryd nid oes angen datganiad ar yr iaith Cymraeg i gefnogi'r cais.

Strategaeth Dai / Housing Strategy Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Mae'r cais cynllunio wedi'i hysbysebu ar ddau achlysur a'r dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau a gwybodaeth ychwanegol oedd 24.12.20. Derbyniwyd tri gwrthwynebiad ar y seiliau a ganlyn:

Ceisiadau a gyflwynwyd yn wreiddiol

- Mae un gwrthwynebiad yn egluro na fyddent, fel egwyddor, yn gwrthwynebu datblygiad rhesymol a phriodol .
- Mae statws y carafanau statig a'r cynwysyddion sydd ar y safle ar hyn o bryd aneglur.
- Ni fyddai maint bach y plot (a phlot yr annedd bresennol yn Rallt Gwta), o'u cymharu â'r eiddo cyfagos, yn gydnaws â chymeriad yr ardal leol.
- Mae'r pellteroedd yn llai na'r rhai sy'n ofynnol yn y Canllaw Dylunio ac yn llai o lawer y tu ôl i'r annedd arfaethedig lle mae angen o leiaf 9.1m o bellter.
- Nid yw'r cais cynllunio yn cynnwys unrhyw fanylion am y lefelau daear neu lefelau llawr gorffenedig presennol ac arfaethedig.
- Ystyrir bod uchder, hyd a golwg y rhan honno o'r annedd sy'n wynebu'r eiddo i'r gogledd yn ormesol, ac mae'n arwain at golli amwynder a golygfeydd o eiddo i'r gogledd.
- Nid yw defnydd helaeth o gladin cedrwydd yn cydweddu â'r AHNE.
- Mae yna ddiffygion sylweddol o ran lefel y manylder a'r dyluniad o ystyried NCT 12.
- Mae'r cynnig yn gwrthdaro â PCC, PCYFF 2 a PCYFF 3 gan nad yw'n gwarchod mwynderau, nac yn ategu na gwella cymeriad y safle trwy ei olwg, lleoliad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth drychiadau ac nid yw'n parchu'r cyd-destun.

Gwybodaeth Ychwanegol

- Nid yw'r cynnig yn sôn dim am y cynhwysydd ar dir Rallt Gwta.
- Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dal i ddangos y byddai'r plot arfaethedig a'r plot presennol yn Rallt Gwta gryn dipyn yn llai na chymeriad ehangach yr ardal.
- Byddai lefel llawr Rallt Gwta 2.43m yn uwch na lefel yr annedd arfaethedig. Byddai hyn yn sbarduno'r elfen agosrwydd datblygu yn y Canllaw Dylunio er bod yr eiddo presennol ar ongl. Dim ond trwy gynyddu'r pellter a symud yr annedd arfaethedig ymlaen y gellir lliniaru hyn ond byddai hyn yn amharu ar gymeriad a golwg ffryntiad y stryd.

Mae un o'r sylwadau a dderbyniwyd yn egluro bod y prif beipen ddŵr yn rhedeg trwy safle'r cais ac y bydd angen ei hail-lwybro neu sicrhau nad oes unrhyw ddifrod iddi. Hefyd y byddai ffens 1.8m o uchder yn rhwystro hawl golau trwy ddwy ffenestr fach. Pe bai modd mynd i'r afael â'r materion hyn yna byddai'r ysgrifennwr yn cefnogi'r cynnig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae cynllun diwygiedig sy'n dangos llwybr cyhoeddus yn nhu blaen safle'r cais yn Tan Rofft yn cael ei ddisgwyl a bydd wedyn yn cael ei ail-hysbysebu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd datblygiadau tai yn cael eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth anheddu yn seiliedig ar lefel darpariaeth gwasanaeth a swyddogaeth a maint (poblogaeth) yr anheddiad ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol a chymdeithasol a chapasiti'r isadeiledd i ddarparu ar gyfer datblygiad. Mae Niwbwrch wedi'i nodi fel Pentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau Polisi TAI 3 y CDLlC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu tai yn yr anheddiad ar safleoedd addas a neilltuwyd a hap-safleoedd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hap-safle o fewn ffin anheddiad Niwbwrch fel y'i diffinnir o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y cyd yn nodi bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer yr anheddiad. Yng ngoleuni hyn, mae'r Uned yn egluro nad oes angen datganiad ar y Gymraeg i gefnogi'r cais o dan faen prawf (1b) o Bolisi PS 1 ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 8 y CDLlC yn nodi y bydd y cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy trwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion y gymuned gyfan trwy gadw at y meini prawf rhestredig. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ynghylch Cymysgedd Tai (Hydref 2008) yn cynnwys arweiniad manwl yn hyn o beth. Mae cyfiawnhad dros y cymysgedd tai - sy'n cynnwys annedd ar wahân ddeulawr 3 ystafell wely - wedi'i ddarparu fel rhan o'r cyflwyniad ac rydym yn aros am sylwadau gan Wasanaeth Tai'r cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Er mwyn sicrhau defnydd cynaliadwy o bolisïau tir tai PCYFF 2 a TAI 8 mae angen dwysedd tai o leiaf 30 uned yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n arwain at ddwysedd is. Nid yw'r datblygiad sy'n destun y cais cynllunio hwn yn cyflawni'r ffigwr dwysedd lleiaf hwn ac ystyrir yr amgylchiadau lleol a chyfyngiadau'r safle ymhellach yn yr adroddiad isod.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Gellir ystyried bod safle'r cais mewn lleoliad cymharol gynaliadwy yng nghyd-destun gwledig Ynys Môn. Mae safle'r cais yn agos at ganol y pentref ac mae palmentydd wedi'u goleuo ar gael i ddarparu mynediad diogel i gerddwyr i ganol y pentref. Mae nifer o gyfleusterau manwerthu yng nghanol y pentref yn ogystal ag ysgol gynradd newydd gerllaw. Mae cyfleusterau trafnidiaeth gyhoeddus ar gael gyda gwasanaethau bws rheolaidd ar gael i aneddiadau Bangor a Llangefni.

Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor yn ddarostyngedig i'r amodau a argymhellir sy'n cynnwys bod raid cael troedffordd i gerddwyr ar hyd ffryntiad safle'r cais gyda'r briffordd gyhoeddus. Cynghorir yr aelodau bod y droedffordd i gerddwyr ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor sy'n cynnwys ymyl y briffordd ond mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon iddo gael ei ddatblygu fel troedffordd gyhoeddus. Mae cynllun diwygiedig sy'n cynnwys yr ardal hon ac sy'n dangos troedffordd yn cael ei hysbysebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Datblygiad o Ansawdd Uchel

Mae'n berthnasol ystyried perthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch yng nghyd destun y polisïau perthnasol yn y CDLlC. Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF 3: Dylunio a Chynllunio Lleoedd, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r agwedd hon ar y cynnig. Mae polisïau cynllunio cenedlaethol yn PCC a NCT 12 hefyd yn berthnasol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n agos at ganol y pentref a byddai mynediad iddo trwy Stryd yr Eglwys ac yna byddai mynediad ar gyfer cerbydau trwy Tan Roft. Mae cymeriad yr ardal frodorol yn amrywiol, ac mae'n cynnwys tai teras a byngalos, ynghyd ag anheddau mwy ar gyrion y pentref. Gwneir y cynnig ar gyfer tŷ deulawr gyda thoeau llechi ac ni fyddai hyn allan o gymeriad yn y cyd-destun amrywiol hwn lle gwelir anheddau tebyg.

Mwynderau Preswyl

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar faterion Dylunio'n darparu arweiniad ar bellteroedd derbyniol rhwng gwahanol ddrychiadau a ffiniau ac eiddo cyfagos. Bwriad y pellteroedd a nodir yn y canllawiau hyn yw atal edrych drosodd rhwng anheddau ac atal edrych i mewn i erddi preifat a sicrhau golygfa ddigonol o'r ffenestri. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail y byddai drychiad cefn yr annedd arfaethedig yn rhy agos at eiddo'r ymgeisydd yn Rallt Gwta o ystyried bod yr eiddo presennol ar safle sy'n uwch na'r annedd arfaethedig. At hynny, byddai'r talcen deulawr yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo i'r gogledd gan y byddai'n ormesol ac y byddai'n cael effaith annerbyniol ar olygfeydd o'r eiddo hyn. Ar y sail bod drychiad cefn yr annedd arfaethedig yn wynebwedd eilaidd fel y dangosir ar y cynlluniau, ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllaw Dylunio. Gellir dweud yr un modd am y pellteroedd o ddrychiad ochr yr annedd arfaethedig i'r ffin a'r anheddau preswyl i'r gogledd. Ar y sail hon nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar fwynderau fel y disgrifir yn y gwrthwynebiadau. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd hefyd yn cwestiynu statws y garafán a'r cynwysyddion sydd ar y safle ac sy'n agos at y ffiniau. Byddai'r rhain yn cael symud oddi yno fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gellir rhoi pwys cadarnhaol ar hynny, o ran mwynderau preswyl eiddo cyfagos ond hefyd fwynderau'r ardal ehangach a'r AHNE a ystyrir isod.

Derbyniwyd gwrthwynebiad y byddai ffens 1.8 metr yn atal golau rhag dod i mewn trwy ddwy ffenestr mewn eiddo cyfagos. Nid yw hwn yn fater a fyddai'n arwain at wrthod y cais ar y sail hon. Mae yna hefyd ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân mewn perthynas â cholli golau.

AHNE

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn rhan o'r anheddiad i'r de-orllewin o'r A4080 ac yn yr "AHNE", sef yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae paragraff 5.3.5 o PCC yn nodi mai prif amcan dynodi AHNE yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygu ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol ystyried llesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

Mae yna ofyniad statudol hefyd i ystyried darpariaethau Cynllun Rheoli'r AHNE. Cyfoeth Naturiol Cymru yw'r ymgynghorai statudol mewn perthynas â'r AHNE ac nid ydynt o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd. Yn yr un modd, mae Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor o'r farn, yn y cyd-destun adeiledig hwn yn yr AHNE, na fyddai datblygiad tebyg pellach yn effeithio ar harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE na'r rhinweddau arbennig sy'n gysylltiedig â thirwedd. O ystyried sylwadau'r swyddog tirwedd ar briodoldeb rhai o'r cynlluniau argymhellwyd amod tirlunio i sicrhau gwelliant yn yr AHNE. Byddai'r defnydd o rywogaethau planhigion mwy cynhenid hefyd yn cael effaith gadarnhaol o ran bio-amrywiaeth ac yn gydnaws â dyletswyddau'r cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru. Gan gymryd yr holl faterion hyn i ystyriaeth, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi a statudol mewn perthynas â'r AHNE.

Casgliad

O ystyried y cynllun datblygu a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Mae'r ystyriaethau perthnasol yn cynnwys y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd sydd wedi'u hasesu ac nad ydynt yn arwain at argymhelliad o wrthod. Nid yw'r cyfnod chyhoeddusrwydd mewn perthynas â'r droedffordd i gerddwyr ar du blaen y datblygiad wedi dod i ben eto a gofynnir am bwerau dirprwyedig i gymeradwyo'r cais cynllunio ar ddiwedd y cyfnod hwn.

Argymhelliad

Bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i gymeradwyo'r cais cynllunio ar ddiwedd y cyfnod cyhoeddusrwydd ar 15.04.21 os na dderbynnir sylwadau sy'n codi unrhyw faterion newydd.

Wedi hynny, bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi'n amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i symud a rhoi'r gorau i ddefnyddio 'r garafán a'r cynwysyddion ar y safle.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â’r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio’n llwyr â’r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy’n cyd-fynd â’r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o’r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad 2775: 20: 01A
Cynllun Safle Presennol 2783: 20: 02a
Cynllun Safle Arfaethedig 2783: 20: 03c
Fel y Cynigiwyd 2783: 20: 5
Manylion y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu Russell Hughes Cyf

Rheswm: Sicrhau y caiff y datblygiad ei weithredu yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

(03) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i’r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw dulliau amgáu codi’r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau’r ardal.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyn nes fo cynllun tirweddu a phlannu coed i’r safle wedi ei gyflwyno a’i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun a gymeradwyir ddim hwyrach na’r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu’r adeiladau neu gwblhau’r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol

(05) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o’r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o’i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio’n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol

(06) Rhaid adeiladu troedffordd newydd i gerddwyr ar hyd ffryntiad cyfan safle'r cais ger y briffordd gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion llawn y droedffordd i gerddwyr wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Rhaid cwblhau'r droedffordd i gerddwyr yn unol â'r manylion y gellir eu cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Fel bod cerddwyr yn gallu symud yn ddiogel o’r datblygiad.

(07) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbytffordd gyfagos.

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

(09) Ni fydd wal ffin y briffordd / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd gyfagos ar hyd hyd cyfan ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos a dim mwy na hyn uchder wedi'i godi o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens dywededig neu unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Darparu rhyng-weledell digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(11) Rhaid cwblhau'r llety parcio ceir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac yna ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

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

(12) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd gyhoeddus.

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

(13) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun draenio dŵr budr ddarparu ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr a rhaid ei weithredu wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn preswylio yn y datblygiad.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

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.