

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, 13 IONAWR 2021 am 1.00 y. p.	WEDNESDAY, 13 JANUARY, 2021 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 LI Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams
1 x Sedd Wag/Vacant Seat

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

**John Griffith
Glyn Haynes
T LI Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
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 o fusnes.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod rhithiol blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2020.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle rhithiol a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr, 2020.

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 11 - 34)

7.1 FPL/2019/217 – Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech

<https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000JsykpUAB/fpl2019217?language=cy>

7.2 FPL/2019/322 – Christ Church, Rhosybol

<https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000lxw9OUAR/fpl2019322?language=cy>

7.3 FPL/2020/166 – Cymunod, Bryngwran

<https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiVHYUA3/fpl2020166?language=cy>

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 35 - 50)

12.1 TPO/2020/13 – Cae Isaf, Llansadwrn

<https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NABPvUAP/tpo202013?language=cy>

12.2 FPL/2020/150 – Lôn Newydd, Llangefni

<https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiHp3UAF/fpl2020150?language=cy>

12.3 MAO/2020/22 – Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi

<https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Mij75UAB/mao202022?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.

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr 2020

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cyngorwyr John Griffith, T LI Hughes MBE, Kenneth P Hughes, Vaughan Hughes, Eric W Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams. Y Cynghorydd Richard Dew - Aelod Portffolio (Cynllunio) Aelodau Lleol : Y Cyngorwyr Dafydd R Thomas (cais 7.2); R Meirion Jones (cais 7.3); Llinos M Huws (cais 12.1); Aled M Jones (cais 12.2).
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cyngorwyr Glyn Haynes a Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cyngorwyr G O Jones, Bryan Owen, Bob Parry OBE FRAGS.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2020 yn gywir.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Ni chynhaliwyd yr un.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd llythyr gyda sylwadau gan yr ymgeisydd mewn perthynas â chais 12.1 ac fe'i darllenwyd yn llawn yn y cyfarfod.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI O'R COFNODION

7.1 FPL/2019/217 -Cais llawn i godi 17 annedd fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd i gerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir ger Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i ddau o'r Aelodau Lleol ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i ohirio yng nghyfarfodydd y Pwyllgor ar 7 Hydref, 2020 a 4 Tachwedd, 2020 ar ôl derbyn llythyr gan Lywodraeth Cymru yn gwahardd y Pwyllgor rhag cymeradwyo'r cais hyd nes y byddai'r Gweinidog wedi penderfynu a oedd am ei alw i mewn ai peidio gan fod cais wedi'i gyflwyno i'r perwyl hwnnw. Cadarnhaodd y Swyddog mai dyna'r sefyllfa o hyd a bod yr argymhelliad felly'n parhau i fod yn un o ohirio.

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

7.2 19C1231 – Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a manau agored ynghyd â manylion llawn mynediad a chynllun ar dir ger stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch Caergybi

Roedd y Cynghorydd T LI Hughes MBE wedi gwneud datganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â'r cais, ond cymerodd ran yn y drafodaeth fel aelod lleol, ond ni phleidleisiodd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i Aelodau Lleol ei alw i mewn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2020 yn dilyn cadarnhad gan yr Awdurdod Prifffyrdd ei fod wedi tynnu ei wrthwynebiadau i'r cais yn ôl yn amodol ar gael Gorchymyn Rheoleiddio Traffig (GRhT) ar gyfer system unffordd. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2020 gwrthododd y Pwyllgor y cais, a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog, oherwydd pryderon ynghylch effaith y cynnig ar draffig ac am na fyddai'r GRhT ar gyfer system unffordd yn ddigonol i fynd i'r

afael â'r problemau traffig yn yr ardal. Dywedodd y byddai angen proses ymgynghori ar gyfer y GRhT mewn perthynas â'r system unffordd arfaethedig ac os oedd y canlyniad yn erbyn gwneud y GRhT yna ni allai'r datblygiad fynd yn ei flaen. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod canllawiau cynllunio yn glir na ddylai Awdurdodau Cynllunio oedi datblygiad sy'n dderbyniol gan fod y tir wedi'i ddynodi ar gyfer datblygu tai o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac y gallai amodau cynllunio a osodir ganiatáu i'r datblygiad gael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE, er nad oedd ganddo unrhyw bryderon ynghylch y datblygiad ar y safle, y byddai'r system unffordd trwy Stryd Arthur yn achosi problemau aruthrol pe bai cerbydau mawr angen mynediad.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith ei fod yn cytuno â sylwadau'r aelod lleol ac na fyddai system unffordd yn yr ardal yn datrys materion traffig. Dywedodd fod cerbydau ar hyn o bryd yn parcio o flaen eu preswylfeydd ac na fyddai ganddyn nhw gyfleuster arall i barcio eu ceir. Cynigiodd y Cynghorydd Griffith y dylid cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig hwnnw.

Yn y bleidlais ddilynol, gwrthodwyd y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

PENDERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

7.3 FPL/2020/92 – Cais llawn i greu 2 le parcio yn 3 Bronallt, Ffordd Cambria Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2020 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd yr ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Hydref, 2020.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Pwyllgor, yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2020, wedi penderfynu gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod y cynnig yn groes i bolisi PS20.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, wrth siarad fel Aelod Lleol, fod y Pwyllgor wedi gwrthod y cais yn unfrydol yn y cyfarfod diwethaf a nododd fod parcio yn broblem yn yr ardal hon. Cais yw hwn i gael gwared ar ran o'r droedffordd i greu lleoedd parcio ar gyfer 2 uned wyliau sy'n cael eu gosod ac roedd o'r farn y byddai cymeradwyo cais o'r fath yn creu cysail ar gyfer ceisiadau tebyg y tu allan i anheddau nad oes ganddynt gyfleusterau parcio. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais gan yr ystyrir ei fod yn groes i bolisi PS20. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i wrthod.

Ailadroddodd y Cynghorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol, sylwadau'r Cynghorydd Robin Williams a gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

PENDERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd yr un yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd yr un yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

Nid ystyriwyd yr un yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid ystyriwyd yr un yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2020/166 – Cais llawn i droi'r adeiladau allanol yn 4 uned wyliau yn Cymunod, Bryngwran

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

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan yr ymgeiswyr i gefnogi eu cais.

' Carem roi gwybodaeth ychwanegol ger eich bron er mwyn cryfhau ein cais ac egluro'r rhesymau arbennig ar gyfer ein cynlluniau i drosi adeiladau allanol yng Nghymunod, Caergeiliog yn unedau gwyliau sy'n darparu ar gyfer pobl a phlant anabl. Cawsom ein geni a'n magu yma ym Môn. Fel teulu, rydym wedi rhedeg sawl busnes ar yr ynys dros yr 80 mlynedd ddiwethaf; Bysiau OR Jones, Llanfaethlu; Moduron Maethlu, ac yn fwy diweddar Holyhead Truck Services ym Mharc Diwydiannol Mona. Mae'r busnesau hyn yn cyflogi bron i 50 o bobl yr ynys ac mae'r ddau ohonom yn gyfarwyddwyr ar y busnesau hyn.

Hen ffermdy ydy Cymunod sy'n cynnwys nifer o adeiladau allanol sydd wedi dirywio dros y blynyddoedd yn sgil esgeulustod y perchnogion blaenorol. Rydym yn y broses o adnewyddu'r tŷ ac erbyn hyn yn teimlo bod angen i ni ystyried y defnydd o'r adeiladau allanol gan eu bod yn dirywio'n sydyn iawn. Creda'r ddau ohonom y byddai'n siom enfawr eu gweld nhw'n dirywio i'r graddau ble fydd yr adeiladau wedi diflannu'n gyfan gwbl. Yn seiliedig ar hyn a'n profiadau blaenorol o redeg busnesau a magu mab anabl, cawsom y syniad o geisio darparu cyfleusterau gwyliau ar gyfer pobl a phlant anabl. Mae'r syniad wedi deillio o brofiadau personol o fynd â'n mab

anabl ar wyliau dros y blynyddoedd. Cafodd ein mab ei ddiagnosio gyda'r cyflwr Freidreich's Ataxia pan oedd yn 10 oed. Mae'r anabledd yma yn gyflwr genynnol prin iawn sy'n amharu ar holl gyhyrau'r corff ac yn ddirywiol. Erbyn heddiw, mae'n 28 oed ac nid yw'n gallu gwneud dim drosto'i hun. Dros y 7 mlynedd diwethaf, mae wedi byw yn annibynnol yn ei gartref yng Nghemaes sydd wedi cael ei addasu i'w anghenion gyda gofal llawn amser.

Dros y blynyddoedd, rydym wedi bod yn mynd a'n mab ar wyliau ac wrth i'w gyflwr waethygu, mae cael hyd i lety ar ei gyfer yn profi'n broses anodd iawn. Nid yw rhan fwyaf o'r gwestai rydym wedi eu defnyddio dros y blynyddoedd yn addas i'w anghenion nac yn darparu digon ar gyfer anghenion unrhyw berson gydag anabledd corfforol difrifol.

Yn sgil y profiadau hyn, penderfynom ein bod eisiau darparu cyfleusterau gwyliau i bobl ag anabledd difrifol. Ar ol ymchwilio sylweddolom fod gap yn y farchnad am gyfleusterau angenrheidiol hyn ar yr ynys. Bydd addasu'r fath yma o lety gwyliau yn gost ychwanegol i'r arfer oherwydd yr angen am offer arbennig, ond rydym yn fodlon buddsoddi er mwyn gallu darparu pobl anabl a'u teuluoedd gyda gwyliau braf yn y wlad a fydd yn rhoi cyfle iddynt ymlacio a mwynhau mewn lleoliad gwledig a diogel. Ein bwriad ydy creu llety gwyliau gyda adeiladau sy'n cynnwys cyfleusterau anabl gwych, gan gynnwys hoist a fydd yn hongian o'r to, a thoiled sy'n golchi a sychu. Byddem hefyd yn gallu darparu unrhyw offer ychwanegol yn ôl anghenion personol y gwesteion.

Bydd defnydd cyfyngedig o geir oherwydd, o'n profiadau personol, mae pobl sydd ag anableddau difrifol yn blino'n hawdd wrth fod allan trwy'r dydd. Y bwriad ydy bod y teuluoedd hyn yn gallu ymlacio a mwynhau'r ardd a'r tir o gwmpas Cymunod heb orfod ymweld ag ardaloedd prysur, megis traethau, neu fynd i gerdded i lefydd anaddas ar gyfer cadeiriau olwyn.

Gobeithiem fod cynnwys y llythyr hwn yn cefnogi ein cynnig a byddem yn ddiolchgar iawn pe baech yn rhoi ystyriaeth ddwys i'r cais hwn.'

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais i drosi adeiladau allanol yn 4 uned wyliau wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais aelod lleol i sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol. Nododd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais yn lleol na gan ymgynghoreion statudol. Fodd bynnag, nid ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy ac ystyrir y byddai'n groes i Bolisi Strategol PS4 a Pholisi PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 18, Polisi Cynllunio Cymru. Yr argymhelliad oedd un o wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes, wrth siarad fel Aelod Lleol, ei bod yn amlwg o'r ohebiaeth a ddarllenwyd yn y cyfarfod y byddai'r 4 uned wyliau yn darparu ar gyfer pobl anabl ag anghenion cymhleth. Nododd fod yr ymgeiswyr wedi nodi bwlch yn y farchnad ar gyfer cyfleusterau o'r fath oherwydd profiadau personol. Mynegodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn anghytuno nad ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy a dywedodd ei fod yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PS5 (Datblygu Cynaliadwy) a darllenodd allan o adroddiad y Swyddog Cynllunio: 'mewn ardaloedd gwledig dylai'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd gael eu lleoli mewn aneddiadau

sydd â hygyrchedd cymharol dda trwy ddulliau heblaw ceir o'u cymharu â'r ardal wledig gyfan '. Dywedodd fod yna nifer o bentrefi ar yr Ynys sy'n llawer pellach o drafnidiaeth gyhoeddus a chyfleusterau; mae safle bws ger safle'r cais hwn sy'n wahanol i lawer o bentrefi. Gellir cael danfoniadau bwyd o archfarchnadoedd heb yr angen i deithio o'r safle. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ymhellach na fyddai'r cais hwn yn gwrthdaro â'r stoc dai gyfredol. Ni fyddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau trigolion lleol ac ni fyddai'n cynyddu'r ddarpariaeth o unedau gwyliau o'r fath yn yr ardal. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad i'r cais a bydd datblygu'r safle yn creu cyflogaeth y mae ei wir hangen ar ôl ei gwblhau. Mynegodd fod hwn yn gais o'r galon a bod yr ymgeiswyr yn dymuno gwneud gwahaniaeth i fywydau pobl ag anableddau cymhleth i fedru mwynhau gwyliau ar yr Ynys.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos M Huws, aelod lleol, ei bod yn ystyried bod polisïau cynllunio yn adroddiad y Swyddog Cynllunio yn llawer mwy o blaid nag yn erbyn y cais hwn. Dywedodd y bydd yr unedau gwyliau hyn ar gyfer seibiant i blant a phobl ag anableddau cymhleth a'u teuluoedd; nid oes cyfleuster o'r fath yn bodoli ar yr Ynys ar hyn o bryd. Roedd y Cynghorydd Huws o'r farn na fyddent yn defnyddio trafndiaeth gyhoeddus na siopau lleol. Nododd nad yw Fferm Cymunod yng nghefn gwlad gan fod lleoliad yr eiddo i'w weld o'r A55. Ni fu unrhyw wrthwynebiadau gan ddeiliaid eiddo cyfagos nac i ddyluniad y cynnig a nododd bod strwythur yr adeiladau presennol yn addas ar gyfer eu haddasu.

Ailddatganodd y Cynghorydd John Griffith, aelod lleol, y sylwadau a wnaed gan ei gyd-aelodau lleol a dywedodd fod twristiaeth yn hanfodol i economi Ynys Môn ac i gynnal cyflogaeth. Nododd y byddai'r cyfleusterau ar gyfer pobl ag anableddau difrifol ac mae adroddiad y Swyddog yn gefnogol i'r cais yn bennaf ond mae'r argymhelliad o wrthod oherwydd diffyg cyfleusterau lleol gerllaw.

Dywedodd y Cynghorydd Eric W Jones fod trosi adeiladau o'r fath yn dderbyniol o fewn polisïau cynllunio. Roedd o'r farn bod y datblygiad hwn yn unigryw ac y byddai'n cynnig llety addas ar gyfer darpariaeth gwyliau i blant a phobl ag anableddau cymhleth a difrifol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams nad yw wedi cael ei gwneud yn glir yn adroddiad y Swyddog fod y cynnig ar gyfer pobl anabl. Mynegodd y bydd angen i bobl ag anableddau ddefnyddio'u ceir i deithio yn ôl ac ymlaen i'r safle yn ystod eu harhosiad yn y cyfleusterau a ddarperir. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol, gwnaed cynnig i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe gafodd ei gario.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan y bernid ei fod yn cydymffurfio â Pholisi TWR2.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cais).

12.2 FPL/2019/322 – Cais llawn i drosi eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Eglwys Crist, Rhosybol

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer trosi'r hen eglwys yn annedd, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Yn ogystal, cynigir man parcio trofwrdd o flaen yr eglwys. Ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, gwnaed newidiadau i'r cynnig mewn ymateb i bryderon lleol o ran ffenestri gwydrog aneglur. Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor gan aelod lleol oherwydd pryderon lleol ynghylch diogelwch priffyrdd a phriodoldeb troi'r eglwys yn annedd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gan y byddai'n welliant i'r cyfleusterau mynediad a pharcio presennol ar y safle. Gellid defnyddio'r hen eglwys ar gyfer nifer o gyfleusterau heb ganiatâd cynllunio a fyddai'n golygu mwy o broblemau traffig. Dywedodd ymhellach fod pryderon lleol ynghylch y fynwent o amgylch yr Eglwys. Mae aelodau'r cyhoedd wedi dweud y byddai rhoi caniatâd ar gyfer y defnydd arfaethedig yn atal y cyhoedd rhag ymweld â cherrig beddi eu teuluoedd. Mae'r ymgeisydd wedi nodi na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn atal ymwelwyr rhag ymweld â'r cerrig beddi ac na fyddai gwelliannau i'r fynedfa yn rhwystro ymwelwyr.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, fod ganddo bryderon ynghylch y cyfleusterau parcio ar y datblygiad arfaethedig ac a fyddai man parcio trofwrdd yn datrys y problemau parcio. Roedd o'r farn bod y cais yn groes i bolisiâu cynllunio datblygu cynaliadwy ac ISA2 - Cyfleusterau Cymunedol; Polisi PCYFF2 - Dylunio a Thirlunio a TRA 2 - Safonau Parcio. Dywedodd ymhellach fod Cyngor Cymuned Rhosybol a'i gyd-aelod lleol, y Cynghorydd Richard Griffiths yn erbyn y cynnig. Gofynnodd y Cynghorydd Jones am i ymweliad rhithwir gael ei drefnu fel y gall y Pwyllgor gael golwg ar y safle a gweld pa mor agos yw'r cerrig beddi i'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad rhithwir â safle'r cais. MATERION ERAILL

13

13.1 Siarad Cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cyflwynwyd - adroddiad ar brotocol siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y protocol siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi'i atal ar ddechrau'r pandemig Covid-19 wrth i arferion gwaith gael eu haddasu mewn ymateb i amgylchiadau newydd. Penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu i siarad cyhoeddus barhau mewn cyfarfodydd rhithwir ond trwy gyflwyniadau ysgrifenedig yn unig. Mae'r Cyngor wedi penderfynu caniatáu i gyfranogwyr siarad yn y Pwyllgorau Sgriwtini trwy ymuno â'r cyfarfod rhithwir ac mae protocol wedi'i gyhoeddi i lywodraethu'r broses hon.

PENDERFYNWYD parhau gyda'r cyflwyniadau ysgrifenedig fel sy'n digwydd ar hyn o bryd a chyda'r bwriad o gyflwyno protocol ar gyfer cymryd rhan yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o fis Chwefror 2021 a rhoi pwerau dirprwyedig i'r Prif Swyddog Cynllunio (mewn ymgynghoriad â'r Cadeirydd) weithredu'r protocol unwaith y cadarnhawyd bod y trefniadau TG a threfniadau eraill yn foddhaol.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y Cyfarfod Rhithiol a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr, 2020

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Richard O Jones, Dafydd Roberts,
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygiad (NJ), Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad (IWJ), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (JAR), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Richard Griffiths (Aelod Lleol)
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Cynghorydd Aled M Jones

- FPL/2019/322 – CAIS LLAWN I DROSI EGLWYS I FOD YN ANNEDD YNGHYD Â CHREU MYNEDFA NEWYDD I GERBYDAU YN EGLWYS CRIST, RHOSYBOL.**

Cafodd y lluniadau ynghyd â fideo o'r lleoliad eu dangos ac fe drafodwyd manylion y cais.

**CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 13/01/2021

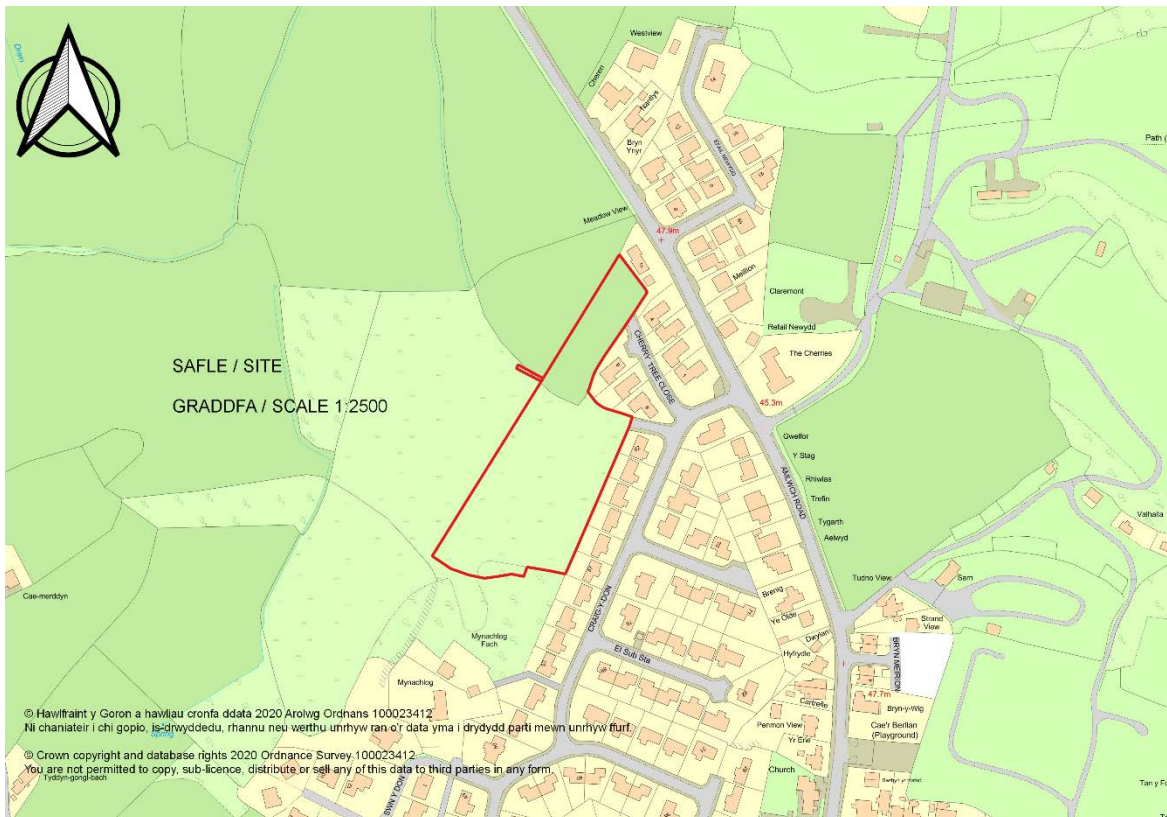
7.1

Rhif y Cais: FPL/2019/217

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

Bwriad: 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 tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Craig y Don Estate a Cherry Tree Close, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais am benderfyniad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelodau Lleol Ieuan Williams a Margaret Roberts.

Nodwyd fod Gweinidogion Cymru wedi derbyn cais i alw'r penderfyniad i mewn ar gyfer ei benderfynu ac fe ohiriwyd y cais tra byddant yn gwneud penderfyniad. Mae Gweinidogion Cymru bellach wedi adolygu'r cais ac wedi penderfynu peidio â galw'r cais cynllunio i mewn.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 17 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig. Bydd mynediad i safle'r cais trwy ddwy fynedfa newydd ar wahân ar gyfer cerbydau o Ystadau Cherry Tree Close a Chraig y Don. Mae'r cais hefyd yn cynnwys 3 mynedfa amaethyddol ac adeiladu gorsaf bwmpio. Mae'r cais wedi'i ddiwygio ar sawl achlysur. Y prif newid oedd lleihau nifer yr unedau o 29 i 17 o anheddau. Mae'r newidiadau diweddaraf yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd y ffin a lleihau'r mynedfeydd amaethyddol.

Mae safle'r cais tua 1.08 hectar gyda Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Mae'r tir tu fewn i'r Adral o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac yn union gerllaw ffin anheddiad Benllech fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Bydd y fynedfa o ystâd Craig y Don ar gyfer 16 o anheddau tra bydd y fynedfa o Cherry Tree Close ar gyfer yr anheddau sy'n weddill. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffyrdd ystâd newydd ar gyfer yr anheddau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar draws y safle gan amrywio o unedau sengl a deulawr gyda 2, 3 a 4 ystafell wely. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau'n eiddo pâr tra bod rhai yn unedau sengl. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr. Darperir mannau parcio ac amwynder preifat dynodedig i bob anedd. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd tir amwynder yn cael ei ddynodi ar draws dwy ardal ar wahân. Mae'r orsaf bwmpio wedi'i lleoli yn rhan orllewinol y safle.

Amgylchynir safle'r cais gan eiddo preswyl i'r gogledd, y dwyrain a'r de. Mae glaswelltir wedi'i leoli i'r gorllewin a'r de. Yn gyffredinol, mae topograffeg y tir yn wastad gydag ychydig o bant yng nghanol y safle. Amgylchynir safle'r cais yn bennaf gan wrychoedd.

Mater(ion) Allweddol

P'un ai a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a cenedlaethol a ph'un ai a fydd y cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), safle Bywyd Gwyllt Dynodedig a diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cymeradwyo gydag amodau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Gwnaed sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cymeradwyo gydag amodau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Roedd yr Aelod Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol na lleol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhoi mwy o bwysau ar ysgolion lleol a'r rhwydwaith priffyrdd presennol. Mae'r Aelod Lleol hefyd o'r farn y dylai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac felly mae'n codi pryderon y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr AHNE a'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon bod safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac y byddai mwy o bwysau ar ysgolion, parcio ac ati
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Pryderon ynghylch gorddatblygu, nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig a mynediad annigonol a thraffig sylweddol yn yr ardal.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cymeradwyo gydag amodau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Angen Cytundeb Cyfreithiol ar gyfer y mesurau lliniaru a gwella a gynigir i'r Safle Bywyd Gwyllt dynodedig.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cynnig gosod amodau i liniaru'r effaith ar yr AHNE
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhellir cymeradwyo gydag amodau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyo gydag amodau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae galw am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig, ac mae hynny wedi'i gadarnhau mewn arolwg o anghenion tai.

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dylid ystyried y cais yn unol â Chynllun Rheoli AHNE a Pholisi AMG 1 y JLDP. Holwyd a yw safleoedd eraill wedi'u hystyried ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pryder y bydd yn ymledu i'r AHNE os caiff y cais ei gymeradwyo.
--	---

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Mae'r broses gyhoedduswyd wedi'i chynnal ar dri achlysur. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 23 o sylwadau wedi'u derbyn gan yn yr adran. Ceir crynodeb o'r pwyntiau isod:

- Pryderon ynghylch polisi cynllunio a bod y tir wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Pryderon ynghylch capasiti ysgolion a seilwaith lleol.
- Pryderon ynghylch diogelwch priffyrdd, mynediad, manau parcio a mwy o draffig
- Pryderon ynghylch tarfu yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Pryderon ynghylch llifogydd.
- Pryderon ynghylch ecoleg.
- Pryderon ynghylch Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)
- Pryderon ynghylch yr effaith ar amwynder trigolion cyfagos presennol.
- Pryderon ynghylch y Gymraeg.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- Amlinellir asesiad mewn perthynas â lleoliad y safle a pholisi cynllunio o fewn prif ran yr adroddiad.
- Mae'r effaith ar y seilwaith presennol, gan gynnwys yr ysgol leol, wedi'i hasesu fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Bydd amodau ynghlwm fel rhan o'r cais i liniaru a lleihau niwsans i eiddo a defnyddwyr ffyrdd cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Hyd nes y bydd cais yn cael ei wneud i'r SAB, erys rhywfaint o ansicrwydd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn cydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SUDS cenedlaethol. Mae Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.
- Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol fel rhan o'r cais. Mae ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a sicrhau cytundeb cyfreithiol.
- Asesir yr effaith ar yr AHNE o fewn prif ran yr adroddiad
- Aseswyd yr effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cais. Ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/46 - Barn sgrinio ar gyfer codi 29 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 4 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â thirlunio meddal a chaled – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 23/08/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Benllech. O ran egwyddor datblygu tai, ystyrir y ffin ddatblygu o dan bolisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Yn unol â'r Polisi hwn, byddai'n rhaid i bob uned fod yn dai fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol diffiniedig. Mae'r polisi'n datgan:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr

Termau) na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen."

Mae safle'r cais wedi'i leoli tuag at ran ogleddol Benllech. Mae rhan ogledd-orllewinol y ffin ddatblygu yn amrywio heb unrhyw batrwm pendant i'r ffin. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymol i'r anheddiad gan na fyddai'r safle ond yn ymestyn y ffurflen adeiledig tuag at derfyn presennol y ffin ddatblygu o amgylch eiddo Mynachlog Bach sydd i Dde-orllewin safle'r cais. Ystyrir na fydd y safle'n ymwthio'n annerbyniol nac yn ymledu ymhellach i gefn gwlad na ffurf bresennol y datblygiad. Ystyrir bod safle'r cais yn gymesur â maint anheddiad Benllech, sy'n cael ei ystyried yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol yn ôl y JLDP, anheddiad yn yr ail haen uchaf o ran categorïau anheddiad Ynys Môn.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, os profwyd bod angen lleol, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, y gallai cynlluniau ar gyfer 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r fath ar yr amod y gellir darparu'r unedau'n rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Benllech (gan gynnwys lwfans llithriant o 10%) oedd ar gyfer 90 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2020 mae cyfanswm o 109 o unedau wedi'u cwblhau o fewn Benllech gyda 36 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2020 mae'r holl unedau hyn ar safleoedd ar hap (mae'r 36 uned yma'n cynnwys y cais a gymeradwywyd yn ddiweddar (FPL/2019/204) i adeiladu 27 o anheddau fforddiadwy ym Mhonc y Rhedyn yn Benllech). Golyga hyn fod Benllech wedi cyflawni ei ddarpariaeth ar hap.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Trwy fonitro blynyddol bydd modd hefyd i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. safleoedd wedi'u dynodi neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun wedi'i leoli yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Y lefel twf ddangosol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 665 o unedau rhwng 2011 a 2019 ym mhob Canolfan Gwasanaethau Lleol ac roedd 518 yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg presennol o 571 o unedau. Ar hyn o bryd, felly, gellir cefnogi a chymeradwyo'r safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol.

O ran diwallu 'angen lleol', mae'r un diffiniad yn berthnasol i'r hyn a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig sydd wedi'i lleoli o fewn y ffin. Felly, mae'r diffiniad o bwy all fyw yn yr unedau hyn yn benodol iawn. Tra nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau'n cael eu rheoli gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun, cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai fod angen am yr unedau sy'n cael eu cynnig. Mae'r asesiad yn cynnwys Arolwg o Anghenion Tai ac yn ystyried ceisiadau cynllunio eraill, gan gynnwys y cynnig i godi 27 o dai fforddiadwy ym Mhonc Y Rhedyn, Benllech. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig yn y ddau safle. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau, y tu allan i Benllech, fod galw mawr am dai cymdeithasol a fforddiadwy yn Ward Etholiadol Lligwy.

Felly, mae'r cynnig yn briodol o ran y ffaith bod yr holl unedau a gynigir ar ran y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd angen sefydlu bod gwir angen am yr unedau hyn ac na ellir bodloni hyn o fewn ffin Benllech fel y nodir ym Mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad addas dros yr angen am yr unedau hyn, byddai'r cynnig, o ran yr unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu, yn groes i'r JLDP gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb y cyfiawnhad perthnasol.

Yn hynny o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi'r gofyniad i ddangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd, ynghyd â'r adran polisi, tai ac eiddo, wedi rhoi sylwadau ynghylch a ellir darparu tai fforddiadwy yn rhesymol ai peidio o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Byddai'r safle tai a ddyrannwyd (T32) o fewn Benllech yn darparu 12 uned breswyl a byddai'n darparu 4 o unedau fforddiadwy. Mae'r safle'n eiddo i'r Awdurdod Lleol ac nid oes unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i ddatblygu'r safle yn y dyfodol agos. Ystyrir felly na fydd y safle tai a ddyrennir yn cael ei gyflawni o fewn amserlen resymol. Hefyd, ystyriwyd nad yw Papur Pwnc 6: Astudiaeth o Gapasiti Trefol (Chwefror 2015) wedi nodi cyfleoedd datblygu sylweddol o safbwynt ffin anheddiad Benllech. Mae'r asiant hefyd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau nad oes anheddau o fewn Benllech y gellid ystyried bod eu pris yn fforddiadwy. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau'r pwynt hwn.

Ystyrir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd yna i ddiwallu unrhyw angen a nodwyd yn yr anheddiad o fewn amserlen resymol. Gwrthodwyd cais am 6 fflat preswyl yn ddiweddar a fyddai wedi darparu 2 uned fforddiadwy. Yng ngoleuni'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy blaenorol sy'n cael eu darparu o fewn yr anheddiad, mae'r adran polisi a thai o'r farn y bydd y safle eithriedig yn helpu i ddiwallu angen a nodwyd.

O ran hyfywedd a gallu'r safle i gyflawni, ystyrir bod y safle ar restr 'Wrth Gefn a Photensial' Cynllun Cyflawni Rhaglenni'r Cyngor. Cynigiodd y Gwasanaeth Tai hefyd ariannu'r datblygiad arfaethedig drwy Grant Tai Cymdeithasol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Felly ystyrir bod elfen uchel o sicrwydd y caiff y safle hwn ei gyflwyno o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i'w ei hyfywedd.

Safle Posibl

Cynigiwyd safle'r cais fel safle posibl o dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ar gyfer datblygiad preswyl (cyfeirnod SP146). Diben y safleoedd posibl oedd nodi safleoedd addas fel dyraniadau tai o fewn y Cynllun. Cododd y sylwadau a wnaed gan yr uned polisi cynllunio mewn perthynas â'r safle (a gynhwysir ym Mhapur Pwnc 1B: Asesu Safleoedd Posibl (Mawrth 2016)) faterion yn ymwneud â diogelwch prifffyrdd, materion dŵr wyneb, bod y safle wedi'i leoli o fewn yr AHNE a'i fod wedi'i leoli ar Dir Amaethyddol Gradd 3. Caiff yr holl faterion hyn eu hasesu'n ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae'r papur pwnc hefyd yn awgrymu, gan fod y tir wedi'i leoli yn yr AHNE, fod safleoedd eraill ar gael fel dyraniad tai. Nid yw Polisi TAI 16 yn gofyn am ystyried safleoedd eithriedig posibl eraill ar leoliadau sy'n union gerllaw ffin yr anheddiad, dim ond ar gyfer safleoedd eraill posibl o fewn y ffin. Fel y nodwyd eisoes, nid ystyrir y bydd y safle a ddyrannwyd yn cael ei gyflwyno o fewn amserlen resymol.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Tai Priodol

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr gyda gwahanol nifer o ystafelloedd gwely a deiliaid. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion penodol y gymuned gyfan.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd tai sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol.

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

O gofio bod y cais yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (a ddiffinnir fel 5 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy) ar safle ar hap annisgwyl, yna mae angen cynnal Aseiad o'r Effaith ar y Gymraeg yn unol â pholisi PS1 o'r JLDP. Nodir bod aseiad o'r fath wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Polisi ISA 5 – Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 17 o anheddau, mae'n golygu bod angen ystyried Polisi ISA 5, sy'n nodi bod: "Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FiT) o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth"

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn nodi bod y safon feincnodi a gynigir gan y FiT yn cynnwys isafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Nododd yr Aseiad o'r Mannau Agored a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd ddiffyg mannau agored ym mhob un o'r categorïau uchod. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd yn darparu 645m² o fan agored cyhoeddus sy'n bodloni mwy na'r gofyn o ran lle chwarae anffurfiol y categorïau FiT ond nid yw'n bwriadu gosod unrhyw offer chwarae ar y safle.

Mae Polisi ISA5 yn cydnabod efallai na fydd yn ymarferol darparu safleoedd mewn rhai amgylchiadau. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn ceisio negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r ymrwymiad hwn yn galluogi datblygwyr i gyfrannu at ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu lle ceir cyfleoedd penodol a phriodol ar gyfer darparu lle chwarae newydd.

Cyfrifir y costau'n seiliedig ar (i) Safonau FiT (sy'n nodi lefel o ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu mannau agored.

Darpariaeth newydd o'r datblygiad newydd:

- Chwaraeon Awyr Agored = 564.16m²
- Lle Chwarae Anffurfiol i Blant = nid oes angen unrhyw gyfraniad ariannol gan fod hyn yn cael ei ddarparu ar y safle
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = 88.16m²

Felly, yn seiliedig ar gostau darpariaeth tanlinellir y swm cymudo sydd ei angen:

- Chwaraeon Awyr Agored = £6595.03
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = £3349.20
- Cyfanswm y Cyfraniad = £9944.23

Polisi Seilwaith

Mae Polisi ISA 1 yn nodi bod angen capasiti seilwaith digonol ac os na chaiff hyn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer o blant a ragwelir ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Ystyrir effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae'r safle arfaethedig ar Dir Amaethyddol Gradd 3b sy'n cael ei ddsbarthu fel ansawdd cymedrol'. Mae maen prawf 6 Polisi Strategol PS6 (Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd) yn nodi bod yn rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Diffinnir tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV) ym Mholisi Cynllunio Cymru fel Graddau 1, 2 a 3a, tir o ansawdd ardderchog i dda yw hwn, sef y tir gorau ar gyfer tyfu cnydau bwyd a di-fwyd. Gan fod y safle hwn ar dir Gradd 3b nid yw maen prawf 6 o Bolisi PS 6 yn berthnasol i'r cais hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun, p'un ai y gall gydymffurfio â darpariaethau'r JLDP a ph'un ai a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o'r cynnig.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gerllaw anheddiad Benllech. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi'u lleoli o fewn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o annedd sengl a deulawr gyda dyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol â'r ardal o gwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o eiddo sengl a phâr yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys o fewn yr ardal gerllaw.

Yr effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r JLDP. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhodddwyd sylw o ran goredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl gerllaw. Fel y nodwyd eisoes, bydd mynediad i safle'r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Lleolir anheddau presennol ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol. Mae anheddau hefyd wedi'u lleoli i'r de, ond mae tir amaethyddol wedi'i leoli rhwng yr unedau presennol hyn a safle'r cais. Ni chynigir unrhyw wahaniaeth sylweddol mewn lefel fel rhan o'r datblygiad.

Mae plotiau 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17 i gyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yng Nghraig y Don.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn gofyn am bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r holl anheddau hyn yn fwy na'r pellter hwn, y pellter byrraf rhwng plot 17 a'r annedd presennol agosaf yw tua 11 metr.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn gofyn am bellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r pellter rhwng y ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf a ffenestr eilaidd bresennol tua 22 metr. Mae hyn yn fwy na'r pellter a nodir yn y canllawiau. Hefyd, cynigir codi ffens uchel o 1.8 ar hyd y ffin ddwyreiniol a fydd yn helpu ymhellach i leihau'r effaith ar amwynder eiddo gerllaw.

Mae Plot 1 hefyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yn Ystâd Cherry Tree Close. Mae pellter o tua 19 metr rhwng yr annedd presennol agosaf yn Cherry Tree Close a'r annedd ym Mplot 1.

Mae ffenestr ystafell wely wedi'i lleoli ar ddrychiad dwyreiniol Plot 1 sydd tua 23 metr o'r annedd agosaf. Mae angen pellter uchaf o 15 metr yn ôl y CCA rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r annedd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir o fewn y CCA. Hefyd, bydd ffens sgrinio werdd 1.8 metr uchel yn cael ei lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol.

Lleolir anheddau hefyd tua gogledd a de'r cais. Fodd bynnag, o ystyried y pellter digonol rhwng yr unedau arfaethedig a'r anheddau presennol ynghyd â safle man agored a thir amaethyddol rhwng yr unedau, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r eiddo hynny.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar anheddau gerllaw neu ddeiliaid yr unedau fforddiadwy arfaethedig yn y dyfodol. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i gynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynediad i safle'r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Bydd ffyrdd ystadau yn cael eu hadeiladu ar y safle ymgeisio i wasanaethu'r anheddau arfaethedig.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a gynigir fel rhan o'i argymhelliad.

Draenio:

Cyflwynwyd cynlluniau draenio dangosol a strategaeth ddraenio fel rhan o'r cais.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gofyn am systemau draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu cynllunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Er gwaethaf cymeradwyaeth y SAB, bydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud yn foddhaol o ran draenio a'i effaith ar y Safle Bywyd Gwylt.

Ecoleg:

Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwylt Lleol dynodedig, Cors Efail Newydd. Cafodd Safle Bywyd Gwylt Cors Efail Newydd ei gofnodi gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwylt Gogledd Cymru ac yn ddiweddarach fe'i dynodwyd yn ffurfiol fel dynodiad lleol fel rhan o'r JLDP a'i ddsbarthu fel safle 'naturioldeb'. Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais.

Mae Polisi AMG 6 o'r JLDP yn sicrhau y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi niwed sylweddol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Safleoedd Bywyd Gwylt, oni bai y gellir profi bod angen cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd hollbwysig am y datblygiad, ac nad oes safle addas arall a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol neu bwysigrwydd daearegol lleol. Os caniateir y datblygiad, bydd angen sicrhau bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu yma.

Mae'r Safle Bywyd Gwylt tua 57,959 metr sgwâr. Mae'r rhan o safle'r cais sydd wedi'i lleoli yn y Safle Bywyd Gwylt yn mesur 7,847 metr sgwâr, tua 13.5%.

Nid yw'r safle bywyd gwylt yn cael ei reoli ar hyn o bryd, ac felly mae'n colli ansawdd. Ar ôl cynnal arolygon o'r tir, canfuwyd bod llai o ddi-ddordeb ecolegol yn perthyn i rhai rhannau o'r Safle Bywyd Gwylt Lleol a fydd yn cael eu colli i'r datblygiad arfaethedig ac mae'r tebygolrwydd o unrhyw rywogaethau prin yn yr ardal hon yn sicr yn isel. Mae gweddill y Safle Bywyd Gwylt yn fwy o laswelltir corsiog gyda mwy o botensial na'r tir dan sylw yn y cais.

Nid oes gan yr Awdurdod Lleol bŵer i orfodi unrhyw gam i gadw neu reoli'r safle ac felly mae'n bosibl y bydd y Safle Bywyd Gwyllt yn parhau i ddirywio heb unrhyw ymyrraeth. Er y collir cyfran gymharol fach o'r Safle bywyd gwyllt fel rhan o'r datblygiad preswyl, cynigir mesurau lliniaru a gwella sylweddol o ran camau rheoli a chyfarwyddiadau ar gyfer oes y datblygiad sy'n addas i fod yn sail i'r Cynllun Cadwraeth hirdymor. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli helyg, pori cadwraeth a monitro effeithiol drwy arolygon ac adroddiadau llystyfiant.

Fel y dywedwyd eisoes, nodwyd bod angen am anheddau fforddiadwy yn Benllech ac nad oes unrhyw safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu y gellir eu darparu o fewn amserlen resymol i fynd i'r afael â'r angen. O ystyried yn ofalus y ffaith hon ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig a fydd yn gwella'r Safle Bywyd Gwyllt nas rheolir, ystyrir ar y cyfan bod angen cymdeithasol hollbwysig am y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal â hyn, bydd dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gyfeirio ar gyflymder a reolir i gwrs dŵr sy'n bodoli eisoes o fewn y Safle Bywyd Gwyllt. Bydd hyn yn gwneud y Safle Bywyd Gwyllt yn wlypach a byddai hynny'n ffafriol i statws ecolegol y safle. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gyfer datblygiad tebyg felly ystyrir nad oes safle addas arall ar gael a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol na phwysigrwydd daearegol lleol.

Er bod mesurau rheoli amlinellol wedi'u cyflwyno, bydd cynllun rheoli llawn a chynhwysfawr i sicrhau mesurau lliniaru a gwella priodol yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud drwy gydol oes y datblygiad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn yr AHNE dynodedig. Mae Polisi AMG 1 o'r JLDP yn sicrhau bod yn rhaid i gynnig o fewn y lleoliad neu sy'n effeithio arno / neu ar olygfeydd o bwys tuag at yr AHNE ac ohono, boed yn briodol, roi sylw i Gynllun Rheoli'r AHNE.

Y prif amcan ar gyfer dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynlluniau datblygu sy'n effeithio ar yr AHNE neu ei leoliad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol ardal.

Mae Polisi PS 19 yn nodi y bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir unigryw ardal y Cynllun. Gwrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw a manteision y datblygiad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a mesurau diogelu polisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal honno dan sylw.

Gan fod y safle gerllaw'r anheddiad gyda golygfa gyfyngedig o fannau cyhoeddus a lle gellir ei weld, byddai'r datblygiad arfaethedig i'w weld yng nghyd-destun anheddau presennol. O ganlyniad, ystyrir y byddai effaith niwtral ar harddwch naturiol fel y'i gwelir o'r briffordd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus (PRoW), gan warchod y nodwedd hon o'r AHNE mewn perthynas â'r golygfeydd hyn. Bydd rhan fer o wrych isel yn cael ei symud ac er ei bod yn darparu lefel gyfyngedig o sgrinio, bydd cynllun tirlunio addas yn ei lle.

Ystyrir y byddai effeithiau niwtral ar harddwch naturiol yn sgil y cynnig oherwydd sensitifrwydd is y golygfeydd tuag at y safle - ni fyddai sgrinio oddi ar y safle yn cael ei effeithio. Ystyrir y byddai manylion priodol am y drychiadau gweladwy allanol a'r tirlunio ar y ffin (a sicrhawyd drwy amodau) yn sicrhau ei fod yn cydymfufriho'n well â gofynion AHNE.

Mae'r AHNE yn cael ei ffinio gan gwrtilau preswyl ar hyn o bryd. Mae'r anheddau presennol yn wyn eu lliw yn bennaf, tra bod yr anheddau arfaethedig yn lliw tywyllach. Ystyrir y gallai'r brics, y ffenestri a'r drysau tywyllach sydd wedi'u cynnwys yn yr anheddau arfaethedig newydd ffurfio terfyn gwell a mwy cydnaws â'r anheddiad o'i gymharu â'r ffurf ddatblygu bresennol. Ystyrir hefyd y bydd tirlunio digonol ar y ffin yn helpu i liniaru'r datblygiad arfaethedig ac yn darparu ffin ddiffiniedig newydd well a diffiniedig rhwng ffurf adeiledig y datblygiad a chefn gwlad agored. Ystyrir y bydd y ffin newydd yn creu terfyn diffiniedig clir o amgylch y datblygiad newydd a fydd yn ei gwneud yn anos ymledu ymhellach i'r AHNE.

Materion eraill:

Mae ymgynghoreion gan gynnwys Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd, Draenio/ Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Iechyd yr Amgylchedd, oll wedi rhoi sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy o fewn Benllech. Er bod y cais wedi'i leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ar y cyfan ac ar ôl ystyried yn ofalus y mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a bydd yn darparu angen a nodwyd am anheddau fforddiadwy yn Benllech na ellir eu darparu ar safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl ystyried yn ofalus y pellteroedd rhwng eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn unol ag amodau ac ni fydd yn niweidio'r amwynderau y mae deiliaid yr eiddo gerllaw neu ddeiliaid y dyfodol yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol ag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y tai fforddiadwy, y mesurau gwella ecolegol a'r cyfraniad tuag at le agored.

(01) Rhaid i'r gwaith datblygu ddechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad 18-226-SP-01 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen - 4B6P-404 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen - 4B6P-403 Diwygiad B.
- Drychiad Cefn - 4B6P-402 Diwygiad B.
- Drychiad Blaen - 4B6P-401 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-202 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 4b6c-201 Diwygiad B.
- Cynllun To - 4B6P-203 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-102 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 4B6P-101 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen 2 - 3B5P-404 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen 3B5P-403 Diwygiad C.
- Drychiad Cefn - 3B5P-402 Diwygiad C.
- Drychiad Blaen - 3B5P-401 Diwygiad C.
- Llawr Cyntaf - 3B5P-202 Diwygiad C.
- Llawr Gwaelod - 3B5P-201 Diwygiad C.
- Cynllun To - 3B5P-203 Diwygiad C
- Llawr Cyntaf - 3B5P-102 Diwygiad C
- Llawr Gwaelod - 3b5p-101 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen 2 - 3B5PDC-404 Diwygiad B.

- Drychiad Talcen - 3B5PDC-403 Diwygiad A.
- Drychiad Cefn - 3B5PDC-402 Diwygiad B.
- Drychiad Blaen - 3B5PDC-401 Diwygiad A.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-202 - Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PDC-201 - Diwygiad B.
- Cynllun To - 3B5DC-103 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-102 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod 3B5PDC-101 Diwygiad B.
- Drychiad Ochr - 3B5PB-404 Diwygiad B.
- Drychiad Cefn - 3B5PB-403 - Diwygiad B.
- Drychiad Ochr - 3B5PB-402 Diwygiad A.
- Drychiad Blaen - 3B5PB-401 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-201 Diwygiad A.
- Cynllun To - 3B5PB-102 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-101 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen - 2B4P-404 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen - 2B4P-403 Diwygiad C.
- Drychiad Cefn - 2B4P-402 Diwygiad B.
- Drychiad Blaen - 2B4P-401 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-202 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-201 Diwygiad C.
- Cynllun To - 2B4P-103 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-102 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-101 Diwygiad C.
- Prif Gynllun Cyffredinol y Cynllun Arfaethedig - 18C226-SP03-1 Diwygiad F.
- Cynllun Arfaethedig y Safle - 18-226-SP03-2 Diwygiad F.
- Cynllun Safle Arfaethedig (Taflen 2) - 18-226-SP03-3 - Diwygiad F.
- Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 1 - 18-226-SP04-1 Diwygiad E.
- Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 2 - 18-226-SP03-3 Diwygiad E.

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

(03) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar y Sadwrn y bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(04) Os canfyddir, yn ystod y datblygiad, fod llygredd annisgwyl ar y safle, ni chaniateir datblygu ymhellach nes bod y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth adfer i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cyfryw strategaeth, sy'n manylu ar sut yr ymdrinnir â'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(05) Cyn adeiladu'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno manylion y deunyddiau ar gyfer adeiladu wynebau allanol yr anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y cynnig yn integreiddio'n well ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1

(06) Rhaid i'r holl waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (a gynhwysir yng nghynlluniau Tirwedd a Gwaith Allanol 18-226-SP03-3 Diwygiad E ac 18-226-SP04-1 Diwygiad E) gael ei wneud yn y tymhorau plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad,

p'un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg.

Rheswm: sicrhau bod y planhigion a gynigir ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 4 ac AMG 1 yn sefydlu'n iawn

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn nes bod manylion llawn mesurau osgoi rhesymol ar gyfer amrywiol rywogaethau gwarchoddedig fel yr amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Etive Ecology Ltd) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd rhywogaethau gwarchoddedig.

(08) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cynllor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(09) Rhaid codi'r ffens arfaethedig 1.8 metr o uchder fel y dangosir ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod - Cynllun Safle Arfaethedig 18-226-SP03-2 Diwygiad F & 18-226-SP03-3 - Diwygiad F) cyn defnyddio'r unedau a gymeradwyir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen ailosod / newid y ffens am ba reswm bynnag, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(10) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn bydd neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig wedi hynny.

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

(11) Rhaid cynllunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r ffordd fynediad yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(12) Rhaid bod cwrw ar ffordd / ffyrdd y stad a rhaid gosod goleuadau a gosod wyneb ar gyfer y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn y ddefnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

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

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod mesurau ar waith i sicrhau y bydd y ffyrdd y stad a'r ffyrdd mynediad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo sy'n dangos manylion y canlynol:

o lluniadau hydredol a thrawsluniau trwy'r ffyrdd stad yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig o gymharu â'r lefelau daear presennol a lefelau a gynigir ar gyfer llawr y garej .

o draeniad dŵr wyneb a'r dull o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, diamedrau pibellau, data dylunio ac arllwysiad.

o lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(17) Ni chaniateir cychwyn datblygu nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i mewn ac allan o'r safle.

(ii) Math a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gyda golwg ar leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr di-fodur;

vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i bobl sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos

Rhaid cwblhau'r gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad 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 y briffordd.

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, gan gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy, ynghyd â chynllun cynnal a rheoli ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy a'i effaith ar Gors Efail Newydd, Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Wedi hynny, gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn y datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir ychwanegol gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(19) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F Rhan 1 o Atodlen 2 trwy hyn wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau

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

Pwyllgor Cynllunio: 13/01/2021

7.2

Rhif y Cais: FPL/2019/322

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd eglwys i annedd gyda adeiladu mynedfa cerbydau newydd yn

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod Lleol, Aled Morris Jones, wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2020 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer trosi eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Lleolir safle'r cais ym mhentref gwledig Rhosybol ac mae wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLLC). Mae modd cael mynediad i'r safle o'r brif briffordd i'r gorllewin o'r safle. Lleolir eiddo preswyl i'r gogledd, y de a'r gorllewin.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 5: Rheoli Carbon
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Pryderon ynghylch parcio a lleoliad y cerrig beddi.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Pryderon ynghylch parcio a nad yw'r safle'n addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Pryderon ynghylch y cerrig beddi sydd yno'n barod ac argaeledd lle parcio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau
YGC (Ymgynhoriad Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatâd gydag amodau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau wedi'u cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad
Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys The Representative Body of the Church in Wales	Dim sylw

Hysbysebwyd y cynnig ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd diweddaraf i ben ar 19/11/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn chwe llythyr. Mae crynodeb o'r prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon ynghylch diogelwch y briffordd ac argaeledd parcio.
- Pryderon ynghylch colli coed.
- Pryderon ynghylch bywyd gwyllt.
- Pryderon y byddai'r bwriad yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
- Mae nifer o gerrig beddi wedi'u gwasgaru o amgylch y safle.

Hanes Cynllunio Perthnasol

44C325 – Cais Cynllunio Llawn - Cais llawn i newid defnydd o hen eglwys i annedd yn Eglwys Crist, Rhosybol – Tynnwyd yn ôl 31/10/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gellir gweld y prif gapel o'r brif briffordd ac mae modd cael mynediad iddo o'r gorllewin. Ar hyn o bryd mae'r adeilad wedi mynd â'i ben iddo gan nad yw wedi cael ei ddefnyddio ers 1996 a datganwyd yn 2005 nad oedd defnydd iddo bellach. Adeiladwyd yr eglwys yn 1875 i gynlluniau Henry Kennedy, pensaer, o Fangor. Roedd yn cynnwys corff a changell rhanedig, cyntedd i'r gogledd a festri i'r de, clochdy uwchlaw talcen y gorllewin, a ffenestr i'r dwyrain gyda rhwydwaith trydylllog. Er bod gwerth pensaernïol hanesyddol i'r eglwys, nid yw wedi cael ei Rhestru dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhedredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Bwriedir creu ardal barcio gyda bwrdd troi o flaen y capel. Mae lluniadau manwl o'r trofwrdd wedi eu cyflwyno sy'n cynnwys adran sy'n dangos y bydd y strwythur 100mm o dan lefel y tir. Ni ystyrir y bydd hyn yn cael effaith niweidiol ar y beddau presennol. Mae'r bwriad yn cynnwys trosi'r capel yn adeilad dau lawr drwy gynnwys ffenestri Velux. Bydd hyn yn caniatáu i'r adeilad gynnwys lloffa, cegin / ardal fwyta, ystafell ymolchi, dwy lofft ac ystafell chwaraeon ar y llawr cyntaf.

Ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, diwygiwyd y cynnig ac roedd y newidiadau'n cynnwys bwrdd troi a mesurau lliniaru ar ffurf ffenestri gyda gwydr aneglur.

Ystyriaethau Polisi:

Mae Rhosybol yn cael ei nodi fel Pentref Lleol dan Boli TAI 4 (Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol) yn y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd (PCLL ar y Cyd). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu'n cael eu cymeradwyo os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Gan fod y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Rhosybol, fel y nodir yn y CDLL ar y Cyd, gellir ystyried y cynnig felly yn erbyn Polisi TAI 4. Lleolir safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o fewn ffin ddatblygu Rhosybol ac mae'n agos at ardaloedd amwynder cyhoeddus gerllaw.

Cyfleusterau Cymunedol:

Gan fod y cais ar gyfer trosi eglwys, dylid rhoi ystyriaeth i Bolisi ISA 2 ('Cyfleusterau Cymunedol'). Nod y polisi hwn yw gwarchod cyfleusterau cymunedol sydd eisoes yn bodoli ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo'n briodol. Nod y polisi yw gwrthsefyll colli neu newid cyfleuster cymunedol sy'n bodoli'n barod oni bai y gellir darparu cyfleuster addas yn ei le neu y gellir dangos bod y cyfleuster yn anaddas neu nad oes ei angen mwyach.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gohebiaeth gan Gorff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru sy'n datgan fod yr eglwys wedi cau yn 1996 ac y datganwyd yn 2005 nad oedd ei hangen mwyach. Felly, ystyrir nad oes defnydd i'r eglwys ac felly mae'n bodloni maen prawf 2 ii y Polisi ISA 2.

Yr Iaith Gymraeg:

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Rhosybol dros gyfnod y Cynllun yw 24 uned (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod y cyfrifiad wedi rhoi ystyriaeth i unrhyw amgylchiadau posib nas rhagwelwyd a all ddylanwadu ar y tai sy'n cael eu darparu oherwydd e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ac ati). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2018 cwblhawyd cyfanswm o 5 uned yn Rhosybol. Ym mis Ebrill 2018 roedd y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn 5 (gyda'r tebygrwydd y bydd pob un ohonynt yn cael eu datblygu). Mae hyn yn golygu fod capasiti yn y cyflenwad dangosol ar gyfer aneddiad Rhosybol ar hyn o bryd. Fodd bynnag, cymeradwywyd 15 annedd ar safle hen dafarn y Marquis yn Rhosybol, felly aethpwyd tu hwnt i gapasiti dangosol yr aneddiad. Yn unol â maen prawf 1(b) Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', oherwydd y byddai'r datblygiad hwn wedyn, yn gyfunol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer Rhosybol, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y byddai'r effaith ar yr Iaith Gymraeg yn gymharol fychan.

Cymeriad yr adeilad:

Fel y nodwyd yn flaenorol, nid yw'r eglwys yn adeilad Rhestredig, er bod iddi rhyw gymaint o werth pensaernïol hanesyddol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnal cymeriad yr adeilad. Yn wreiddiol codwyd pryderon gan yr adain Amgylchedd Adeiledig mewn perthynas â nifer yr agoriadau arfaethedig yn y to. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n lleihau maint y ffenestri to arfaethedig ac yn defnyddio ffenestri math cadwraeth yn eu lle, roedd yr adain yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig.

Cerrig Beddi Presennol:

Mae nifer o gerrig beddi o amgylch yr Eglwys. Mae aelodau o'r cyhoedd wedi codi pryderon y byddai caniatáu'r defnydd arfaethedig yn atal y cyhoedd rhag ymweld â'r cerrig beddi. Mae'r ymgeisydd wedi datgan na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn atal ymwelwyr rhag cael mynediad at y cerrig beddi ac y byddai gwelliannau i'r fynedfa'n golygu y byddai'n haws cael mynediad ac yn fwy diogel.

Ystyrir fod y mater hwn yn fater sifil sydd tu allan i gylch gorchwyl cynllunio. Serch hynny, cynhaliwyd ymgynghoriad â Chorff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru ynghylch y datblygiad arfaethedig sydd yn wedi cadernhau nad ydynt am wneud sylwadau ynghylch ar bwriad.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Mae safle'r cais yn ffinio ag eiddo preswyl i'r gogledd a'r de. Mae eiddo preifat wedi'u lleoli i'r gorllewin hefyd, gyferbyn â'r briffordd gyhoeddus.

Mae'r eglwys ar siâp petryal, yn rhedeg i'r gorllewin, o'r gorllewin i'r dwyrain ar draws y safle. Bwriedir gosod ffenestri ar y drychiadau gogleddol, dwyreiniol a deheuol. Maent yn cynnwys cyflwyno ffenestri Velux ar y llawr cyntaf ar y drychiadau gogleddol a deheuol.

Mae annedd a elwir yr Hen Reithordy wedi'i leoli tua drychiad gogleddol y safle tra bod annedd o'r enw Heddfryn wedi leoli i'r de.

Mae ffenestri wedi'u lleoli ar ddrychiad gogleddol y capel a fydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos. Mae pellter o thua 7 metr rhwng y ffenestri hyn a ffin yr Hen Reithordy. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymhell pellter o 10.5 metr. Fodd bynnag, gan fod rhai o'r ffenestri hyn yn cynnwys gwydr aneglur a gan fod llystyfiant wedi'i leoli'n barod ar hyd y ffin, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar yr Hen Reithordy i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn pennu bod rhaid cael pellter o 15m rhwng ffenestri eilradd. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae nifer o ffenestri a leolir ar y drychiad gogleddol yn ffenestri sydd â gwydr aneglur. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid dwy o'r ffenestri llawr cyntaf a leolir agosaf at yr Hen Reithordy i fod yn rhai sy'n cynnwys gwydr aneglur, mae'r ffenestr â gwydr clir ynddi sydd agosaf at ffenestr eilradd tua 15.5 metr i ffwrdd.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae annedd (Heddfryn) wedi'i leoli hefyd i'r de o safle'r cais. Mae'r pellter rhwng yr eglwys a'r ffin, ynghyd â ffenestri ystafelloedd byw, yn fwy na'r pellteroedd a nodir uchod. Mae'r pellter i'r eiddo preswyl a leolir ar draws y briffordd gyhoeddus i'r gorllewin hefyd yn fwy na'r pellteroedd hyn.

Mae Polisi PCYFF2 y CDLL ar y Cyd yn nodi bod rhaid darparu ardaloedd amwynder addas. Gan fod beddi wedi'i gwasgaru o amgylch y safle, nid yw'r ymgeisydd wedi cynnwys y safle cyfan o fewn ardal arfaethedig y cwrtil. O'r herwydd, bwriedir cael perimedr o amgylch yr eglwys ynghyd â llecyn o dir sydd ag arwynebedd o thua 140 metr sgwâr i'r de-ddwyrain fel tir amwynder. Er mwyn darparu ffin benodol rhwng ardal y cwrtil a gweddill y safle sy'n cynnwys nifer o feddi, gosodir amod ar y caniatâd fydd yn sicrhau y bydd triniaeth ffin rhesymol ac addas yn cael ei gynnwys fel rhan o'r datblygiad.

Er y cydnabyddir y gallai'r datblygiad arfaethedig gynyddu niwsans megis sŵn a goleuni o gymharu â'r safle gwag presennol, oherwydd y ffaith fod y safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl gweddol ddwys a gan fod mesurau lliniaru'n cael eu cynnig, nid ystyrir y byddai hyn yn arwain at niwed annerbyniol i amwynder preswyl eiddo cyfagos.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae modd cael mynediad i safle'r cais o'r prif briffyrdd cyhoeddus i'r gorllewin. Fel rhan o'r cais, bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei lledu a bydd bwrdd troi yn cael ei osod ar y safle. Yn wreiddiol, codwyd pryderon gan yr adain briffyrdd na fyddai gan unrhyw gerbyd a fyddai'n cael mynediad i'r safle fawr o le i symud a throï, ac y byddai hynny'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd a diogelwch cerddwyr. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynllun diwygiedig a oedd yn cynnwys bwrdd troi, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau.

Materion Eraill:

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd mewn perthynas â'r cais. Gan mai ychydig iawn o waith daear sy'n cael ei argymhell, nid ystyrir bod angen mesurau lliniaru ar gyfer y gwaith.

Cyflwynwyd Arolwg Ystlumod fel rhan o'r cais. Mae Ecolegydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig ar ôl cynnwys clwydi ar gyfer ystlumod. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ar ôl derbyn cynllun diwygiedig a oedd yn cynnwys bwrdd troi, mae materion priffyrdd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Wedi rhoi ystyriaeth deilwng i ddyluniad ynghyd â phellteroedd rhwng eiddo sydd eisoes yn bodoli, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, gydag amodau.

Argymhelliad

Caniatau y datblygiad gyda amodau

(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.

- Cynllun Lleoliad
- Croestoriad - fccrioa/002
- Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001
- Cynllun Mynediad
- Cynllun Parcio Ceir
- Cynllun Draenio Arfaethedig
- Cynllun Ardal Allanol
- Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir

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

(03) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn yn dechrau tan y bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu ynghyd â'r maes parcio wedi ei gwblhau yn llawn yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma, Bydd y maes parcio wedi hynny yn cael ei gadw at y diben hwnnw a bydd y fynedfa yn cael ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rhesymau: 1. Er mwyn galluogi cerbydau i yrru i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos. 2. Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

(05) Ni wneir gwaith adeiladu ac eithrio rhwng 8:30 a 17:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 9:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni wneir unrhyw waith adeiladu ar ddydd Sul nac ar Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad /neu arwynebau anhydraiddd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus â dŵr, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Cyn i neb symud i fyw i'r uned breswyl a ganiateir drwy hyn, bydd cynllun yn dangos safle, uchder, dyluniad, deunyddiau a mathau o driniaethau i'r ffin a godir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y driniaeth i'r ffin yn cael ei gwblhau, yn unol â'r hyn a gymeradwyd, cyn i'r defnydd gychwyn.

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

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

Rhif y Cais: FPL/2020/166

Ymgeisydd: Mr and Mrs Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeiladau allanol i 4 Uned Gwyliau yn

Lleoliad: Cymunod, Bryngwran, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2021 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy.

Mewn amgylchiadau o'r fath, yn unol â pharagraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion

gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.

Dywed paragraff 4.6.12.2 ymhellach:-

“Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn;

Cynaliadwyedd.

Nid ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy. Byddai'r cynnig yn ddibynol iawn ar ddefnyddio ceir preifat a byddai'n arwain at nifer sylweddol uwch o deithiau mewn car preifat i'r lleoliad hwn. Nid yw'r cynnig yn gwbl hygyrch trwy ddulliau teithio heblaw ceir. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddibynol ar geir ac ni fyddai'n lleihau'r angen i deithio ac mae hynny'n groes i bolisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

Ystyrir bod y cynnig yn groes i Bolisiau PS4 a PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn NCT 18 a Pholisi Cynllunio Cymru

Argymhelliad

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried fod y datblygiad yn tansellio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd o ran ei leoliad. O ganlyniad, byddai'r cais yn ddatblygiad ar ei ben ei hun ac yn ddatblygiad anaddas o lety gwyliau yng nghefn gwlad a fyddai'n groes i Bolisi Strategol PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10) (2018), Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth a Dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)

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: 13/01/2021

12.1

Rhif y Cais: TPO/2020/13

Ymgeisydd: Mrs Kim Hinchcliffe

Bwriad: Cais i dorri coed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn

Lleoliad: Cae Isaf, Llansadwrn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Edward Henderson)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Y Cyngor Sir (yr Adran Briffyrdd) yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn cynnig torri i lawr dair coeden onnen aeddfed tua 10 metr o uchder yr un.

Mae'r coed mewn gwrych sy'n ffinio â'r lôn fechan i fferm Treffos sy'n cychwyn ym mhorthdy fferm Treffos. Mae porthdy fferm Treffos ar yr hen A5025 (Four Crosses i Bentraeth). Ers adlinio'r A5025, mae'r ffordd wedi'i thorri i ffordd gyda thraffig domestig ac amaethyddol yn bennaf i'r nifer fach o eiddo sydd wedi eu lleoli ar hyd y rhan fer o'r ffordd.

Mae'r Gorchymyn Cadw Coed (GCC) 91 Treffos Llansadwrn 1985, wedi'i ganoli o amgylch Treffos ac mae'n cynnwys coetir, lleiniau cysgodi a choed gwrychoedd o rywogaethau collddail cymysg. Rhestrir y coed sydd i'w torri i lawr fel T28, T29 a T30 yn yr atodlen GCC.

Cynigir y gwaith i hwyluso mân waith lliniaru llifogydd a fydd yn golygu gosod pibell blastig yn lle'r cylfat carreg sydd wedi cwmpo yn y lôn, a chlirio'r ffos ddraenio ger y lôn. Ar hyn o bryd mae gwreiddiau bwtres gogleddol y coed o fewn y ffos ac mae'r gwreiddiau hyn yn rhwystro'r llif ac effeithiolrwydd y ffos. Nid oes digon o le rhwng gwreiddiau'r coed a'r lôn i ganiatáu gwro'r ffos rhyw ychydig ac o ganlyniad byddai clirio'r ffos yn niweidio'r gwreiddiau ac yn effeithio ar gyflwr y coed.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw'r effaith debygol ar fwynderau cyhoeddus yn sgil y gwaith y bwriedir ei wneud, ac a oes cyfiawnhad iddo, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i gefnogi'r gwaith.

Polisiâu

Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchymynion Cadw Coed (1997)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Dim Ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiadau na sylwadau ar y gwaith torri coed. Nodwyd yr angen i ailblannu.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 26/11/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu cyflwyno i'r adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Gorchymyn Cadw Coed, Treffos, Llansadwrn, 1985.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r coed wedi'u gwarchod am eu gwerth mwynderol ac maent yn rhan o gymeriad coediog tŷ Treffos a'i gyffiniau. Maent yn goed gwrych tal sy'n weladwy fel grŵp i ddefnyddwyr y briffordd (tua 30 metr i ffwrdd o'r coed) ym mhorthdy fferm Treffos. Nid ydynt yn weladwy y tu hwnt i'r safle ei hun ac nid oes mynediad cyhoeddus ar hyd y lôn. Ychydig iawn o effaith andwyol fyddai eu torri i lawr yn ei gael ar fwynderau lleol. Ni ellir mynd i'r afael â'r effaith andwyol hon yn y tymor byr, ond gall ailblannu gyda choed o rywogaethau eraill geisio adfer y mwynderau tymor hwy hyn.

Roedd adroddiad coedwriaethol (Rhagfyr 2020) a gyflwynwyd gyda'r gwaith yn categoreiddio dau o'r coed fel B1 a'r llall fel C1 (yn ôl BS 5837: 2012 Coed mewn Perthynas â dylunio, dymchwel ac adeiladu - Argymhellion). Gwelir bod rhannau o'r coed wedi marw ac mewn ymweliad a wnaed â'r safle gan swyddog ddechrau mis Hydref cyn cyflwyno'r cais, gwelwyd bod arwyddion cynnar o glefyd gwywiad yr onnen yn y corunau. Mae un o'r coed wedi pydru'n sylweddol yn y gwaelod yn dilyn colli boncyff mawr beth amser yn ôl, sydd wedi golygu bod y goeden hon mewn categori gwerth is.

Archwiliwyd y tair coeden (trwy ddefnyddio Llwyfan Gweithio Uchel a Symudol) gan Enfys Ecology i weld a yw'n debygol bod ystlumod yn eu defnyddio i glwydo. Ni ddarganfuwyd tystiolaeth o hynny ac ar ôl archwilio ymhellach gwelwyd nad oedd y rhannau o'r coed y gallai ystlumod eu defnyddio (craciau yn y boncyffion) yn addas i'r dibenion hynny beth bynnag. Yn dymhorol mae'r coed yn gynefin i ystlumod chwilota am fwyd ac yn lle nythu posib i adar, ac maent yn cynnig y buddion amgylcheddol ehangach sy'n gysylltiedig â choed hefyd; mae'n debygol y collir coed ynn ar raddfa fawr fel rhywogaeth gyffredin yng nghefn gwlad oherwydd clefyd gwywiad yr onnen.

Pan ymwelwyd â'r safle, roedd dŵr yn arllwys i'r lôn a'r briffordd. Mae'r garej ym mhorthdy Fferm Treffos wedi bod yn cael llifogydd yn y gorffennol ac mae'r gwaith lliniaru llifogydd yn ceisio mynd i'r afael â'r bygythiad hwn i eiddo preifat a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

Casgliad

Mae'r coed yn dangos arwyddion o ddirywiad a chynefin sy'n gydnaws â choed aeddfed. Mae cymaint y mae'r gwreiddiau wedi lledaenu i'r ffrwd yn dangos yn glir nad oes modd clirio'r ffos fel rhan o waith lliniaru llifogydd a chadw'r coed hyn yn ddiogel ar yr un pryd. Ar ben hynny, mae dirywiad y coed, ac arwyddion o glefyd gwywiad yr onnen yn golygu bod eu hoes ddefnyddiol yn dirwyn i ben ac (yn seiliedig ar ddirywiad cyflym coed aeddfed tebyg) gall fod yn llai na thair blynedd.

Mae'r ymgeisydd wedi cynnal nifer o archwiliadau i lywio'r broses o weithredu'r prosiect i sicrhau y gellir cadw, gwarchod a gwella nodweddion eraill y cynefin a'r mwynderau

Mae cynllun ailblannu i fynd i'r afael â cholli mwynderau wedi'i gyflwyno a bydd yn amod mewn unrhyw ganiatâd. Argymhellir ailblannu ehangach i wella gwerth cynefin y gwrychoedd ac mae'r ymgeisydd yn ystyried hynny ar hyn o bryd.

Ystyrir bod cyfiawnhad amlwg dros dorri'r coed i lawr a bod yr effeithiau andwyol ar fwynderau yn dderbyniol ac y gellir lleihau'r cyfryw effeithiau trwy blannu coed newydd ar y safle.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid plannu coed newydd fel y nodir yn y cynllun plannu a gyflwynwyd, cyn pen 7 mis ar ôl torri'r coed i lawr fel y cymeradwyir drwy hyn. Os bydd unrhyw un o'r coed o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi neu eu heintio, yn marw neu am ba reswm bynnag yn cael eu tynnu, bydd raid plannu coeden o'r un rhywogaeth a manyleb plannu yn ei lle yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rhif y Cais: FPL/2020/150

Ymgeisydd: Kerry Parry

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 ty ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Lon Newydd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o safle'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Mae'r cais hefyd wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol, y Cynghorydd Nicola Roberts

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i gyflwyno i godi 9 annedd ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cynnwys tai teras a thri thŷ pâr deulawr gyda chymysgedd o unedau 2 a 3 ystafell wely.

Er bod safle'r cais o fewn ffin y ddatblygu ac yng nghanol Llangefni, nid yw'r tir hwn wedi ei neilltuo i ddibenion penodol. Nid yw'r cais yn cynnwys y safle cyfan, dim ond y rhan tuag at yr ymyl ogleddol. Mae'r tir wedi ei gategoreiddio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n wag ar hyn o bryd ar ôl cael ei ddefnyddio fel gweithdy peirianeg amaethyddol ac atgyweirio. Mae'r safle wrth ymyl yr Ardal Gadwraeth.

Gellir cael mynediad i safle'r cais i'r dwyrain o'r briffordd gyhoeddus o'r enw Lôn Newydd. Bydd y mynediad arfaethedig i'r safle hefyd ar y ffin ddwyreiniol, trwy ffordd fynediad well. Darperir pedair ardal barcio i'r de o'r trac mynediad at ddefnydd y gymuned.

Mae gweddill y safle wedi'i leoli ymhlith ystod o wahanol fathau o ddatblygiadau. Mae eiddo preswyl yn rhan ogleddol y safle sy'n ffurfio rhan o Stad Isgraig. Mae mwy o eiddo preswyl i'r gogledd ddwyrain y gellir cael mynediad iddynt o Lon Newydd. Mae cymysgedd o eiddo masnachol a phreswyl i'r de ynghyd â chanolfan gymunedol o'r enw Canolfan Ebenezer. Mae priffordd gyhoeddus sy'n cynnwys dwy gylchfan tuag at ran orllewinol y safle.

Mater(ion) Allweddol

P'un a oes cyfiawnhad dros y cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
 Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb

Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Pryderon ynghylch y system draenio arfaethedig
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau wedi'i cynnwys ym mhrif graidd yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Awgrymu amodau er mwyn amddiffyn deiliaid y dyfodol rhag sŵn ynghyd â rheoli halogiad a'r cyfnod adeiladu
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim gwrthwynebiad i'r cymysgedd arfaethedig o dai
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cynnig amodau mewn perthynas â halogiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Bydd angen SDC fel rhan o unrhyw ganiatad cynllunio
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim angen cyfraniad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy godi rhybudd ar y safle ynghyd ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C614 / ECON - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Ltd, Llangefni - Cymeradwywyd 6/9/2011

34C614A / AAD - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Ltd, Llangefni – dim angen AEA 6/9/2011

34C614B - Newid defnydd tir i ddarparu maes parcio dros dro yn Burgess Ltd, Llangefni - Tynnwyd yn ôl 11/10/2012

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y CDLIC mae Llangefni wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Trefol o dan bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaethau Trefol). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun trwy ddefnyddio safleoedd addas nad ydynt wedi eu neilltuo i ddiobenion penodol o fewn y ffin ddatblygu ac ar yr amod bod maint, math graddfa a dyluniad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr anheddiad.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), cymeradwyir cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle hwn o fewn ffin ddatblygu Llangefni fel y nodwyd yn y CDLIC. Felly gellir rhoi sylw i'r cynnig yn ôl Polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi'i neilltuo yn y Cynllun ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol.

Ystyriaethau Tai:

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 uned (485 uned ar safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai ac 188 uned ar hap-safleoedd) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y swm wedi cymryd i ystyriaeth unrhyw amgylchiadau annisgwyl a allai ddylanwadu ar y gallu i gyflenwi tai oherwydd, ee materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn y cyfnod 2011 i 2019 cwblhawyd cyfanswm o 126 uned yn Llangefni (63 uned ar safleoedd a neilltuwyd a 63 uned ar hap-safleoedd). Cyfanswm y banc tir (hap-safleoedd a rhai a neilltuwyd), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio eisoes, ym mis Ebrill 2019, oedd 301 (287 uned ar safleoedd a neilltuwyd a 14 uned ar hap-safleoedd). Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Llangefni ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ynddo ffigur trothwy o 2 uned neu fwy mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol fel Llangefni. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 9 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Gan fod Llangefni wedi'i leoli yn ardal prisiau tai 'Llangefni' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Oherwydd bod cynnydd o 9 uned yn cael ei gynnig mae hyn yn golygu y dylai 0.9 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys annedd fforddiadwy (plot 2) fel rhan o'r datblygiad arfaethedig sy'n bodloni'r gofyniad hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodwyd y gymuned gyfan. Dylid rhoi sylw i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, rhagamcanion cartrefi 2014 ac ati i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran eu math a'r deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd mewn marchnad dai leol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai dwy a thair ystafell wely. Ymgynghorwyd â'r adran Dai ynghylch y cais ac mae wedi cadarnhau bod y gymysgedd o unedau yn dderbyniol.

Gan fod Maen Prawf (1c) o Bolisi PS 1 'Y Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn nodi y dylid cyflwyno cyfiawnhad dros gynlluniau preswyl o 5 uned neu fwy nad ydynt yn cwrdd ag angen a dystiolaethwyd a galw am dai a gofnodwyd mewn Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth perthnasol eraill. O'r herwydd, mae datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodir bod lefel twf Llangefni (ac o ganlyniad y dyraniad tai dan ystyriaeth) wedi bod yn destun Asesiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI. Daeth i'r casgliad nad oedd y twf a ragwelir yn Llangefni yn debygol o gael effaith negyddol ar y Gymraeg. Mae sicrhau'r math cywir o dai yn y lleoliad cywir yn bwysig o safbwynt cydlyniant a ffabrig cymunedol a bydd hyn, yn ei dro, o fudd i'r Gymraeg. Ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.

Darpariaeth Addysg:

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle na ddarperir y fath gapasiti gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i'r cynnig ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer disgwylidig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad yn yr achos hwn.

Ar hyn o bryd mae safle'r cais yn dir llwyd gwag ac fe'i hystyrir yn ddolur llygad yng nghanol Llangenfi ac ar gyrion yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r safle wedi'i adael heb ei ddatblygu ers amser maith ac mae hynny wedi arwain at lystyfiant wedi gordyfu ac sy'n weladwy dros y ffensys diogel o amgylch y safle. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o ddefnyddiau o amgylch y safle sy'n cynnwys stad o dai breswyl.

Oherwydd y pellter o'r Ardal Gadwraeth a'r hyn y gellir ei weld y tu hwnt i safle'r cais, ystyrir na fydd y cynnig, yn enwedig yr anheddau arfaethedig, yn cael effaith andwyol ar olygfeydd pwysig allan o'r Ardal Gadwraeth.

Codwyd pryderon i ddechrau gan yr Adain Dreftadaeth mewn perthynas â hyd y ffensys pren a gynigir ar ffin dde-orllewinol y safle. Fodd bynnag, cafwyd cynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd a oedd yn cynnwys cynllun tirlunio ynghyd â ffens acwstig lwyd yr ystyrir ei bod yn gydnaws â mwynderau gweledol yr ardal. Ar ôl iddo sefydlu'n llawn, bydd y cynllun tirlunio sy'n cael ei gynnig hefyd yn cuddio'r ffensys.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliad preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddyd sylw i'r mater edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preswyl cyfagos. Fel y nodwyd yn flaenorol, ceir mynediad i safle'r cais o Lon Newydd, o'r dwyrain Mae'r anheddau arfaethedig wedi'u lleoli tuag at ran ogleddol a gorllewinol y safle. Mae plotiau 1-3 yn cynnwys rhes o anheddau teras i'r gogledd tra bod plotiau 4 -9 (tai pâr) wedi'u lleoli ar hyd y ffin orllewinol. Mae anheddau ar stad Isgraig ac ar hyd Ffordd Newydd i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle. Mae plotiau 1 - 4 yn ffinio â chwrtillau'r anheddau hyn.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn mynnu ar bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r pellter rhwng y mwyafrif o'r anheddau a'r ffin yn fwy na hynny. Fodd bynnag, mae rhan fach o blotiau 1 a 3 yn disgyn yn fyr o'r gofynion hyn ac yn darparu pellter o tua 2 fetr.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn dweud bod raid cael pellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf at ffenestr eilaidd gyfredol oddeutu 15 metr i ffwrdd ohoni. Mae hyn yn cyfateb i'r pellter y mynnir arno yn y canllawiau.

Mae unedau preswyl hefyd wedi'u lleoli yn rhan ddeheuol safle'r cais. Fodd bynnag, o ystyried bod digon o bellter rhwng yr unedau arfaethedig, ni chredir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r anheddau hynny.

Cynigir ffens 2 fetr o uchder ar hyd y ffiniau a fydd o gymorth pellach i liniaru'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Er nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio'n llwyr â gofynion y CCA mewn rhai manau, o ystyried lleoliad y safle ynghyd â'r mesurau liniaru sy'n cael eu cynnig, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau deiliad eiddo preswyl cyfagos. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd sy'n cyfyngu ac yn rheoli gwaith adeiladu.

Effaith ar Ddeiliaid y Dyfodol:

Mae safle'r cais wrth ymyl archfarchnad fawr a chylchfannau prysur sy'n gwasanaethu Stryd y Felin, Stryd y Bont a'r Stryd Fawr. Bydd plotiau 4 - 9 yn agos i'r briffordd gyhoeddus ac felly gofynnodd yr Adain Gwarchod y Cyhoedd am Asesiad o Effaith Sŵn fel rhan o'r cais.

Mae'r cyfryw asesiad wedi'i gyflwyno ac mae'n nodi'r prif ffynonellau sŵn o amgylch y safle ac yn asesu effaith y sŵn o bob ffynhonnell ar y safle. Mae'r ffynonellau sŵn amrywiol yn cynnwys traffig ar y ffyrdd a mesuriadau sŵn o archfarchnad gyfagos. Daeth yr Asesiad Sŵn i'r casgliad bod angen mesurau lliniaru i sicrhau nad yw lefelau sŵn allanol a mewnol yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid i'r dyfodol. Mae'r argymhelliad yn cynnwys y dylai'r gwydrau a'r fentiau gwrdd â safonau perthnasol ac y dylid adeiladu ffens acwstig 2 fetr rhwng plotiau 4 - 9 a'r briffordd gyhoeddus gyfagos. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd er mwyn sicrhau bod manylion yn cael eu cytuno a'u gweithredu wedi hynny er mwyn diogelu mwynnderau preswylwyr y dyfodol.

Oherwydd y defnydd a wnaed o'r safle yn y gorffennol, mae Adroddiad Halogiad Cam 1 hefyd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn argymhell bod gwaith archwilio pellach yn cael ei wneud a gosodir amodau ar y fath waith.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynediad gwell i'r anheddau arfaethedig o Lôn Newydd i'r gogledd. Er yr ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy iawn, darperir manau parcio preifat i bob annedd. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, darperir lleoedd parcio yn agos at y mynediad i'r safle y gellid eu defnyddio ar gyfer y cyfleuster cymunedol cyfagos.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent o'r farn, gan fod defnydd masnachol yn cael ei wneud o'r safle hwn, na ddylai'r datblygiad gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd. O'r herwydd, nid oes angen unrhyw welliannau ychwanegol oddi ar y safle. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd yn unol â hynny.

Tirwedd a Bioamrywiaeth:

Mae cynllun tirlunio manwl ynghyd â mesurau lliniaru megis cynnwys blychau ystlumod a blychau nythu i adar to yn rhan o'r cais. Mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig wedi croesawu'r rhain fel gwelliant i gyflwr presennol y safle.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a bydd yn darparu datblygiad preswyl mewn lleoliad cynaliadwy iawn yn Llangefni. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle i ailddatblygu tir gwag sydd wedi bod yn dipyn o ddolur llygad yng nghanol Llangefni.

Argymhelliad

Argymhellir bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais gydag amodau a chytundeb adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy.

(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.

- **Location Plan 2600:18:1**
- **Cynnig Tirweddu Meddal - 20/31 / PP / 01 Diwygiad A.**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - 2765: 20: 3C**
- **Cynllun Tirlunio Arfaethedig - 2765: 20: 7F**

- **Annedd arfaethedig 2 Ystafell Wely 4 Person - 2765: 20: 4C**
- **Annedd Arfaethedig 3 Ystafell Wely 5 Person - 2765: 20: 5C**
- **Annedd Arfaethedig 2 Ystafell Wely 3 Pherson - 2765: 20: 6E**
- **Cynllun Draenio**

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

(03) Ni chaniateir gweithredu unrhyw beiriannau trwm na pheiriannau safle, ni chaniateir cynnal unrhyw broses ac ni chaniateir derbyn nac anfon nwyddau sy'n ymwneud â gwaith dymchwel o'r safle ac eithrio rhwng 08: 00awr - 18: 00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener ac 08: 00awr - 13: 00 awr ddydd Sadwrn a byth ar ddydd Sul, gwyliau banc neu wyliau cyhoeddus.

Rheswm: Diogelu mwynderau'r ardal, yn enwedig i bobl sy'n byw a / neu'n gweithio gerllaw.

(04) Rhaid cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn Adroddiad Ymchwiliad Halogiad Tir Cam 1 Cyfnod 2. Er gwaethaf yr adroddiad hwnnw, pe deuir o hyd i halogiad dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Rhaid i'r Strategaeth Adfer gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm. Er diogelu mwynderau deiliaid i'r dyfodol.

(05) Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn yr Adroddiad gan Martec Environmental Consultant Ltd - Noise Assessment.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr y dyfodol.

(06) Rhaid gwneud yr holl waith plannu a gymeradwyir yn y manylion tirlunio a gynhwysir yng nghynnydd Tirwedd Meddal Tirlun Barr 20/31/ PP/ 01 Diwygiad 1 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor plannu nesaf sydd o faint a rhywogaeth debyg.

Rheswm. Fel bod y cynnig yn integreiddo o fewn yr ardal fel In order that the proposal integrates into the area as required in JLDP Policy PCYFF 4.

(07) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei 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 fynedfa.

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

Rheswm: Darparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Ni chaniateir i wal derfyn / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod fwy nag 1 metr yn uwch na lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd ffin gyfan y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim sy'n uwch na hynny o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd.

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

(10) Rhaid cwblhau'r mynediad gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.

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

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn unol â'r manylion a gymeradwyir drwy hyn cyn y bydd neb yn byw yn yr anheddau ac wedi hynny bydd raid eu cadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau barcio, dod oddi ar y lôn a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12) Rhaid i ffyrdd y stad a'r mynediad iddi gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(13) Rhaid bod cwrw ar ffordd (ffyrdd) y stad a bydd raid sicrhau bod wyneb derfynol ar y troedffyrdd a'u bod wedi eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(14) Rhaid cwblhau'r gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn unol â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol AMP Construction and Groundworks LTD dyddiedig 08/12/2020.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd ac i ddiogelu amwynder eiddo preswyl cyfagos.

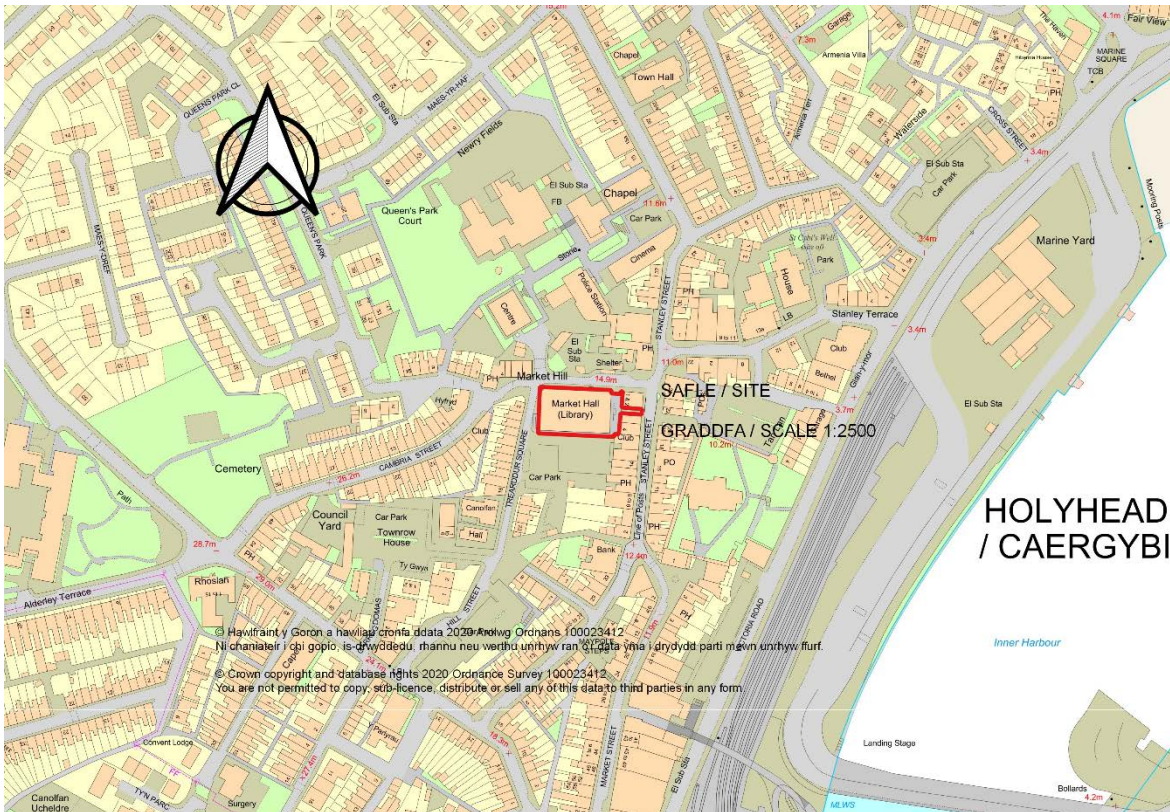
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: MAO/2020/22

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Mon

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan ganiatád cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR er mwyn ychwanegu amod i sicrhau bod y dabtygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ynghyd a diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beics yn

Lleoliad: Neuadd Farchnad, Stryd Stanley, Caerdybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (D Craig Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer gwneud newidiadau nad ydynt yn rhai materol i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan ganiatád cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR er mwyn ychwanegu amod i sicrhau bod y dabtygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ynghyd a diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beics yn

Mater(ion) Allweddol

Prif fater y cais yw a fyddai dyluniad diwygiedig, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a standiau beiciau'n cael effaith negyddol ar Adeilad Rhestredig Neuadd y Farchnad gerllaw a'r ardal o'i amgylch.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynghorydd Treftadaeth – O safbwynt treftadaeth adeiledig nid oes gennyf sylwadau i'w gwneud ar y cais uchod.

Ymateb i gyhoedduswydd

Anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 07/12/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA1025/CC - Full application for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at Market Hall, Holyhead Approved 10/12/2015

19LPA1025A/LB/CC - Application for Listed Building Consent for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at Market Hall, Holyhead No decision to date

19LPA1025B/CC/DIS – Condition discharged 18/03/2016.

19LPA1025C/CC/MIN - Mân newid i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC er mwyn cynnwys amod sydd yn cyfeirio at cynlluniau a gymeradwywyd yn / Minor amendment to scheme previously approved under planning permission 19LPA1025/CC so as to include a condition that refers to approved plans at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. GRANTED 09/02/2017

19LPA1025D/CC/DIS - Cais i ryddhau amod (04) (Rheolaeth traffig) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC yn / Application to discharge condition (04) (Traffic management) from planning permission 19LPA1025/CC at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. WITHDRAWN 07/04/2017

19LPA1025E/CC/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) (rhestr waith) a (04) (cynllun rheoli traffig) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r gwybodaeth mewn camau graddol yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) (schedule of works) and (04) (traffic management plan) from planning permission reference 19LPA1025/CC (change of use of former market hall into a library, offices and ancillary coffee shop) so as to allow the details to be submitted at agreed phased stages at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. GRANTED 15/06/2017

19LPA1025F/CC/LB/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (manylion y paneli arwyddion efydd), (04) (paneli solar) a (06) (manylion cerrig) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025A/LB/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r

wybodaeth mewn camau graddol yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (03) (details of bronze signage panels), (04) (solar panels) and (06) (stone details) from planning permission reference 19LPA1025A/LB/CC (change of use of former market hall into library, offices and ancillary coffee shop) so as to allow the details to be submitted at agreed phased stages at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. Granted 22/12/2017

19LPA1025G/CC/LB/DIS - Cais i ryddhau amodau (03)(Sampl o baneli arwyddion ac awyrellau Efydd), (04)(Ffitiadau, manylion llawn a manylebau Paneli Solar thermol a phaneli ffotofoltäig thermol) a (05)(Manylion llawn a manylebau staciau simnai) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025A/LB/CC (Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol) yn/ Application to discharge conditions (03)(Sample of bronze signage panels and vents), (04)(Fixings, full details and specifications of Solar Thermal Panels and Thermal Photovoltaic Panels) and (05)(Full details and specifications of Chimney Stacks) of planning permission 19LPA1025A/LB/CC (Application for Listed Building Consent for the change of use of former market hall into a library, offices and ancillary coffee shop) at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. RETURNED TO APPLICANT AFTER NO RESPONSE 18/07/2018. CONDITIONS DISCHARGED 23/10/2018

19LPA1025H/CC/DIS - Cais i ryddhau amodau (02)(Rhestr waith ar gyfer y deunydd gorffenwaith mewnol ac allanol) a (03)(Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR (Cais i amrywio amodau (02) a (04) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC (Newid defnydd hen neuadd y farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd a siop goffi ategol) fel y gellir cyflwyno manylion ar adegau y cytunwyd arnynt) yn / Application to discharge conditions (02)(Schedule of works to internal and external finishing materials) and (03)(Traffic management plan) of planning permission 19LPA1025E/CC/VAR (Application for variation of conditions (02) and (04) from planning permission 19LPA1025/CC (Change of use of former market hall into library, offices and ancillary coffee shop) so as allow details to be submitted at agreed phased stages) at Neuadd Farchnad/Market Hall, Stryd Stanley Street, Caergybi/Holyhead. CONDITIONS DISCHARGED 23/10/2018

19C627 - Cais am dystysgrif datblygiad arall priodol sef, (1) siop manwerthu, (2) canolfan siopau, (3) tai y gellir ei fforddio, yn/ Application for certificate of appropriate alternative development for (1) retail store, (2) shopping precinct, (3) affordable housing, at Market Hall, Stanley Street, Holyhead. APPROVAL 24/11/1995

19C627A/LB - Cais Adeilad Rhestredig i newid defnydd llawr isaf i greu lle chwarae, caff\ty bwyta, newid defnydd y llawr 1af & 2ail i 11 uned, ynghyd a chodi bloc fflatiau 3 llawr ar wahan i greu 11 uned yn / Listed Building for the change of use of ground floor to create a play area,cafe\restaurant, change of use of the 1 & 2 floor into 11 units together with erection of a detached three storey apartment block to create 11 unit at Market Hall,Stanley Street,Holyhead APPROVED 23/05/2011

19C627B - Newid defnydd llawr isaf i greu lle chwarae, caff\ty bwyta, newid defnydd y llawr 1af & 2ail i 11 uned, ynghyd a chodi bloc fflatiau 3 llawr ar wahan i greu 11 uned yn / Change of use of ground floor to create a play area,cafe\restaurant, change of use of the 1 & 2 floor into 11 units together with erection of a detached three storey apartment block to create 11 unit at Market Hall,Stanley Street,Holyhead APPROVED 09/11/2012

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae 'Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes' Llywodraeth Cymru yn amlinellu canllawiau ynghylch yr hyn yr ystyrir yn ddiwygiad 'ansylweddol'. Mae'n datgan:

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

- (a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;
- (a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
- (b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,
- (c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Roedd caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025/CC yn cymeradwyo gosod storfa finiau gyda tho a standiau beiciau gyda tho tu allan i ffasâd blaen Neuadd y Farchnad. Roedd y storfa finiau â ffrâm ddur a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2.5 metr o led, 1.8 metr o ddyfnder ac roedd ganddo do tefflon 2.2 metr o uchder. Fe'i lleolwyd wrth ochr y grisiau mynediad i do rhif 4 ('Picnics' a 'Creative Claws'), stryd fawr, Caerdybi. Erbyn hyn mae'r storfa feiciau â ffrâm ddur yn 4.5 metr o led, 1.8 metr o ddyfnder ac 1.8 metr o uchder ac nid oes bwriad i orchuddio'r to. Bydd ei leoliad arfaethedig newydd o flaen y grisiau mynediad i do rhif 4, 1.5 metr oddi wrth waelod y grisiau. Mae cynnydd o 2m yn lled y storfa finiau er mwyn cynyddu capasiti storio'r storfa er mwyn cadw 3 bin yn hytrach yn hytrach na'r gofod blaenorol ar gyfer 2 fin. O ran edrychiad, mae'n parhau i fod yn storfa ddur delltlog a'r prif wahaniaeth yw'r cynnydd yn ei faint a hefyd cael gwared â'r to tefflon a gymeradwywyd yn flaenorol.

Roedd y Stand Beiciau a gymeradwywyd yn flaenorol wedi'i adeiladu o 3 cylch dur yn mesur 0.75 o uchder a rhwng 0.75 a 1 metr o led gyda strwythur dur i gynnal y to fyddai'n cael ei orchuddio â thefflon. Roedd yn mesur 3.2 metr o led, 2.1 metr o ddyfnder a 2.2 metr o uchder. Fe'i lleolwyd o flaen y grisiau mynediad i do rhif 4. Erbyn hyn mae'r Standiau Beiciau arfaethedig yn cynnwys 6 cylch dur gyda'r un mesuriadau ag a gymeradwywyd yn flaenorol, ond nid oes unrhyw gynnig ar gyfer strwythur to uwchben. Byddai'r cylchoedd dur hyn yn cymryd lle ym mesur tua 5.7 metr o led a 0.7 metr o ddyfnder gyda'r cylchoedd yn cael eu lleoli yng nghefn rhif 1+2 ('Williams & Goodwin'), stryd fawr, Caerdybi. Mae maint ac edrychiad y stand beiciau wedi newid a chafwyd gwared â'r to a gymeradwywyd yn flaenorol a chynyddwyd nifer y cylchoedd i ddal beiciau o 3 i 6. Newidiwyd ei leoliad hefyd gyda'r standiau'n cael eu symud i gefn rhif 1 a 2 yn hytrach na'u gosod tu ôl i rif 4.

Casgliad

Mae'r newidiadau arfaethedig fel rhan o'r cais hwn ar gyfer diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beiciau. Ni fydd y newidiadau bychan hyn yn cael effaith negyddol ar Lyfrgell Neuadd y Farchnad a gymeradwywyd nac ar yr ardal o'i amgylch ac mae'n cydymffurfio â pholisïau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y Cyngor.

Ar ôl ystyried y newidiadau arfaethedig, bernir nad ydynt yn rhai materol.

Argymhelliad

Caniatáu'r newidiadau arfaethedig nad ydynt yn rhai materol.

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