

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

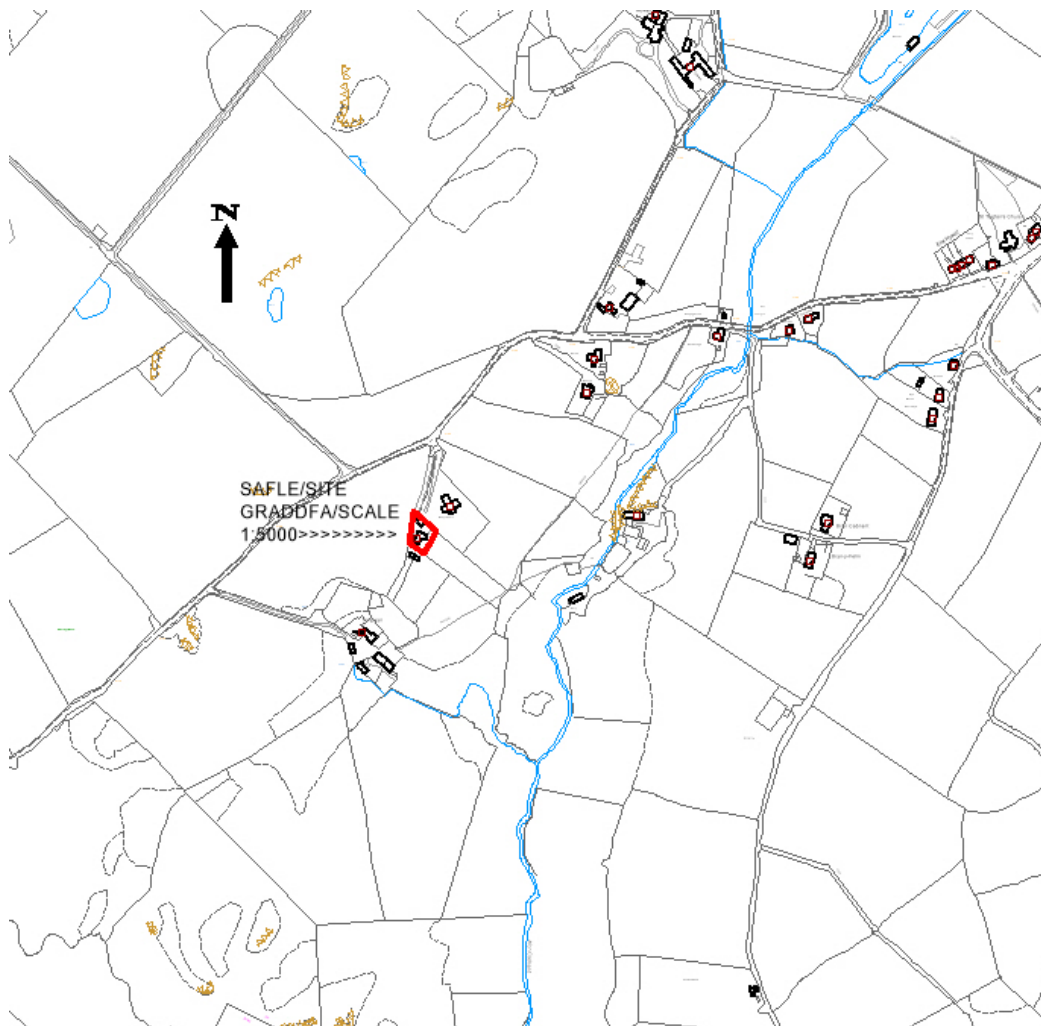
Rhif y Cais: 17C226H Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Williams

Cais llawn i addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions to

Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

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

**Argymhelliad:**

Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

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

**1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais llawn yw hwn i wneud gwaith altro ac ehangu yn Ger Nant, Llandfegfan.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Policy 42 - Dyluniad

Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allannol

Polisi 58 - Estyniadau

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP7a – Estyniadau

Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

**Polisi Cynllunio Cymru (9<sup>fed</sup> Argraffiad), Ionawr 2016**

**Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

**Aelod Lleol Lewis Davies** – Galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

**Aelod Lleol Carwyn Jones** – Galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

**Aelod Lleol Alwyn Rowlands** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyngor Cymuned** – Cefnogi'r cais.

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

- Edrych drosodd oherwydd ffenestr yn y talcen

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a gafwyd.

Mae'r ymgeisydd wedi tynnu'r ffenestr yn y talcen allan o'r cais i leddfu unrhyw bryderon a godwyd gan y cymydog.

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

17C226 - Codi bloc stablau ar dir yn Nant y Wennol, Llandegfan – Caniatwyd 7/3/94

17C226A - Addasu bloc stablau er mwyn creu annedd ynghyd â gwaith altro ac ehangu a gosod tanc septig newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan – Caniatwyd 14/12/04

17C226B - Cynlluniau diwygiedig ar gyfer 17C226A a gymeradwywyd yn ddiweddar i droi bloc stablau yn annedd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Gwrthodwyd 09/12/05

17C226D – Gwaith addasu ac ehangu ynghyd a ffurfio rhodfa newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan – Caniatwyd 05/10/06

17C226E - Codi garej ddwbl ar wahân yn Gernant, Llandegfan - Cymeradwywyd 20/12/10

17C226F - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i Gernant, Llandegfan - Tynnwyd yn ôl 24/3/16.

17C226G - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau - Gwrthodwyd 6/10/16

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Cefndir i gais y safle.**

Rhoddwyd caniatâd cynllunio dan gais cynllunio 17C226A i addasu bloc stablau er mwyn creu annedd, a hynny'n unol â darpariaethau Polisi 55 (Addasiadau) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

### **Ystyriaethau Polisi**

Mae Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud;

Caniateir addasu adeilad nad yw wedi ei leoli o fewn neu ar ymyl anheddiad i greu annedd neu lety gwyliau dim ond : -

- Os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu neu estyn sylweddol sy'n cyfateb i godi annedd newydd.
- Os cedwir nodweddion cynhenid yr adeilad ac os bydd nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu.
- Os bydd y gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, maint a gosodiad yr annedd gyfredol ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes modd dangos y bydd y gwaith yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

iv. Os na fydd y cynnig, gan gynnwys y libart sydd ynghlwm wrtho a'r isadeiledd, yn ymwthio'n annymunol i'r dirwedd nac yn amharu ar fwynderau'r cyffiniau.

v. Os gwnaed darpariaeth foddhaol ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth

Mae Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan;

Caniateir addasu adeilad sydd wedi ei leoli mewn clwstwr, pentrefan, neu yng nghefn gwlad agored dim ond:

i) os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac yn un y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd; a

ii) os cedwir nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad ac os bydd unrhyw nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu; ac

iii) os bydd y cynllun addasu yn parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol, ac yn golygu dim ond mân newidiadau allanol, oni bai y gellir dangos y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol; ac

iv) os na fyddai'r cynnig, gan gynnwys unrhyw gwrtil ac isadeiledd cysylltiedig, yn ymwithiad annymunol i'r dirwedd neu'n niweidio mwynderau'r ardal leol; ac

v) os yw'r ddarpariaeth ar gyfer mynediad, parcio, llecynnau mwynderau a charthffosiaeth yn foddhaol.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Addasiadau Gwledig yn datgan bod yn rhaid i estyniadau fod yn eilaidd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid ei ymddangosiad yn radical i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio.**

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn anheddiad neu ffin gydnabyddedig ac mae yn y cefn gwlad agored.

'Roedd y bloc stablau gwreiddiol yn 83.16 metr sgwâr a chymeradwywyd addasiadau ac estyniadau'n ddiweddarach dan gais cyfeirnod 17C226D oedd yn cyfateb i estyniad o 25.65 metr sgwâr (sef cynnydd o 30%). Cymeradwywyd cais arall wedi hynny ar gyfer garej ddwbl ar wahân a oedd yn 92.02 o fetrau sgwâr.

### **Y Cynnig**

Cais yw hwn am newidiadau ac estyniadau pellach i'r adeilad sy'n 92.02 o fetrau sgwâr. Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 111% o gymharu â'r adeilad allanol gwreiddiol sydd yn y cefn gwlad agored.

Mae'r adeilad eisoes wedi cael caniatâd ar gyfer estyniad 25.65 metr sgwâr o dan gais 17C226D, (sy'n cyfateb i gynnydd o 30%). Os bydd y cais hwn yn cael ei gymeradwyo byddai'n golygu y byddai'r estyniadau newydd yn cyfateb i gynnydd o 141% o gymharu â maint yr adeilad allanol gwreiddiol.

Gwrthodwyd cais blaenorol gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref i godi estyniad 100.94 o fetrau sgwâr. Nid yw'r cais hwn ond 18.92 o fetrau sgwâr yn llai.

Bu trafodaethau rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Ymgeisydd i geisio dod i gyfaddawd ar faint yr estyniad ond nid oedd yr ymgeisydd yn fodlon lleihau maint yr estyniad ac mae wedi gofyn i ni ymdrin â'r cais fel y'i cyflwynwyd.

Tra'n derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad nid ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad adeiladau cyfredol. Dywed y polisi hefyd y dylid medru addasu'r adeilad heb wneud gwaith ailadeiladu neu ehangu helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd.

## **7. Casgliad**

Nid yw'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'r cynnig yn gynydd pellach o 111% yn yr arwynebedd llawr sydd y tu hwnt i'r meini prawf yn y polisïau a nodir uchod. Pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cysail ar gyfer cymeradwyo ceisiadau pellach y dyfodol.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân-waith altro allanol. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

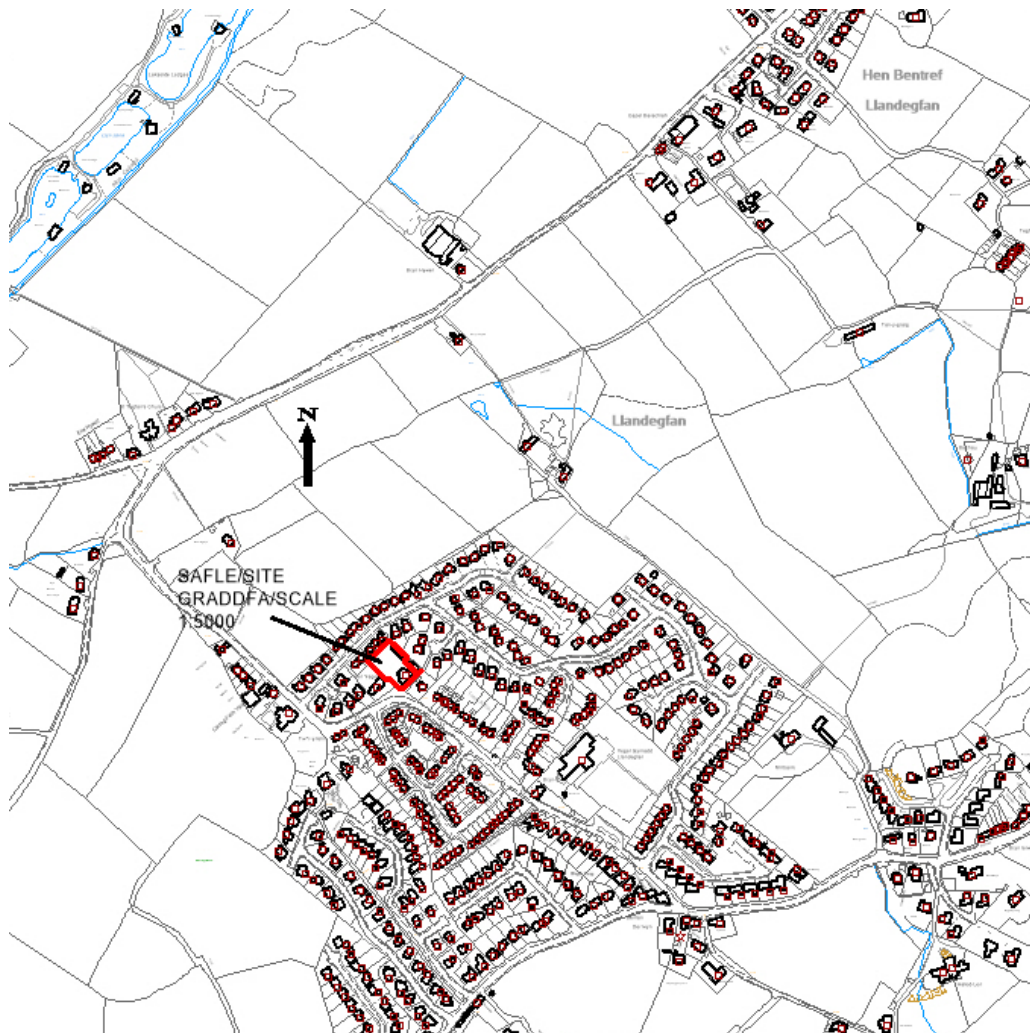
Rhif y Cais: 17C511 Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Clwyd Alyn Housing Association**

**Cais llawn i ddymchwel yr ysgol presennol, codi pump annedd newydd ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol yn / Full application for the demolition of the existing school, the erection of five dwellings together with improvements to the existing vehicular access at**

**Hen Ysgol / Former School, Bro Llewelyn, Llandegfan**



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn gais llawn i ddymchwel yr ysgol bresennol, a chodi 3 thŷ pâr a 2 fflat yn ei lle, ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn yr Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandegfan.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw'r rheini a nodir isod: -

1. Ydi polisiâu'r cynllun datblygu yn cefnogi'r datblygiad?
2. Diogelwch y briffordd a draenio
3. A fyddai'n cael effaith ar fwynderau preswyl?
4. Yr effaith ar yr Adeiladau Rhestredig gerllaw

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 31 – Tirwedd  
Polisi 35 – Cadwraeth Natur  
Polisi 41 - Diogelu Adeiladau  
Polisi 42 – Dyluniad  
Polisi 48 – Meini Prawf Tai  
Polisi 49- Anheddau Diffinedig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tir ar gyfer tai  
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol  
Polisi D4 – Safle a Dyluniad  
Polisi D20 – Disbyddion carthion  
Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi EN4 - Bioamrwywiaeth  
Polisi HP2 – Dwysedd Tai  
Polisi HP4 – Pentrefi  
Polisi EN1 – Tirwedd  
Polisi EN13 –Cadwraeth Adeiladau

#### 4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

**Cyngor Cymuned** – yn cefnogi'r cynllun diwygiedig mewn perthynas â dau fflat ac yn cefnogi sylwadau'r Adain Amgylchedd Adeiledig ynghylch y Tŷ Ffynnon Rhestredig.

**Aelod Lleol (Lewis Davies)** – yn cefnogi'r cais ar gyfer 5 annedd fforddiadwy yn Llandegfan.

**Aelod Lleol (Carwyn Jones)** – yn cefnogi'r cais gan fod angen tai fforddiadwy. Bydd y cynnig yn gwella'r safle.

**Aelod Lleol (Alwyn Rowlands)** - dim gwrthwynebiad

**Iechyd yr Amgylchedd** - cymeradwyaeth amodol ar dir llygredig.

**Dŵr Cymru** - cymeradwyaeth amodol

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - dim gwrthwynebiad

**Adran Priffyrdd** - cymeradwyaeth amodol

**Adran Draenio** - sylwadau

**Swyddog Llwybrau Troed** - sylwadau

**Gwasanaeth Cynllunio Archaolegol Gwynedd** - cymeradwyaeth amodol

Codwyd rhybuddion ger y safle, Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/1/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd 3 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law. Y prif resymau dros wrthwynebu oedd: -

- Colli adeilad rhestredig
- Effaith andwyol ar yr Adeiladau Rhestredig a gedwir
- Edrych drosodd / Colli preifatrwydd
- Effaith ar ddiogelwch y briffordd/ffyrdd
- Dwysedd annerbyniol y datblygiad
- Parcio
- Problemau draenio

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd: -

- Nid yw'r adeilad a gaiff ei ddymchwel yn adeilad rhestredig
- Cyflynwyd Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth gyda'r cais. Mae Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor wedi gwneud sylwadau na fydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn achosi digon o edrych drosodd i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pellteroedd rhwng yr eiddo a'r tai cyfagos yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar agosrwydd datblygiadau.
- Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda threfniadau parcio a mynediad.
- Mae Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r Cyngor yn fodlon gyda'r trefniadau draenio a dŵr wyneb ar y safle gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

#### 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim



## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais llawn yw hwn i ddymchwel yr ysgol bresennol, ynghyd â chodi 3 annedd pâr a 2 fflat yn ei lle, ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn yr Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandegfan

### 1. Ydi polisïau'r cynllun datblygu yn cefnogi'r datblygiad?

Mae'r safle ym mhentref Llandegfan sy'n anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn lle caniateir tai o fewn y ffin ddatblygu. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r pentref fel y diffinnir hi dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygu nifer anghyfyngedig o blotiau. Cais yw hwn i ddymchwel yr hen ysgol a chodi 5 annedd. Mae'r safle wedi ei leoli ymysg datblygiadau preswyl sydd yno'n barod a chyflwynwyd y cais gan Gymdeithas Tai Clwyd Alun.

Tai Fforddiadwy – Mae Polisi HP7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd - Tai Fforddiadwy - Angen am Dai - yn nodi y dylai ceisiadau am 5 neu fwy o anheddau mewn pentrefi geisio cynnwys darpariaeth bod 30% o'r unedau yn rhai fforddiadwy. Yn gyffredinol felly, byddai disgwyl i'r safle ddarparu 2 uned fforddiadwy fel cyfraniad i'r ddarpariaeth hon. Fodd bynnag, cafwyd ar ddeall y bydd y cais mewn gwirionedd yn sicrhau y bydd pob un o'r 5 yn unedau fforddiadwy ar gyfer pobl leol ac fe gytunir a llofnodir ymrwymiad unochrog i'r perwyl cyn i'r caniatâd gael ei ryddhau.

### 2. Diogelwch y briffordd a draenio

Mae polisïau FF11 a FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1 a 26 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) ar Drafnidiaeth, Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a Pholisïau GP1 a TR10 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwyr am y fynedfa bresennol a pharcio. Fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod y gosodir amodau ar y caniatâd.

Mae Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y draenio yn dderbyniol mewn egwyddor os gosodir amodau wedi'u geirio'n briodol gyda'r caniatâd.

### 3. A fyddai'n cael effaith ar fwynderau preswyl.

**Materion Dylunio a Phreifatrwydd:** Mae yna nifer o wahanol fathau o anheddau yng nghyffiniau'r safle. Ystyrir bod dyluniad yr anheddau newydd arfaethedig yn gydnaws â'r ardal ac na fyddant yn edrych allan o le. Mynegwyd pryderon y bydd y datblygiad yn arwain at edrych drosodd o ran eiddo cyfagos. Nid ystyrir y byddai'r tai newydd arfaethedig yn effeithio'n ormodol ar fwynderau cyfredol oherwydd y pellteroedd a chyfeiriadedd yr eiddo. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Amgylcheddau Trefol a Gwledig.

Mae plot 3 tua 16 metr o ddrychiad ochr y ganolfan gymunedol i'r de-orllewin o'r safle. Dywed y Canllawiau Cynllunio Atodol y dylai bod pellter o 12m at brif ddrychiad / drychiad ochr yr eiddo cyfagos ar y llawr gwaelod.

Mae Plot 1 wedi ei leoli 4.9 metr i ffwrdd o ffin stad Carreg Felin. Mae'r CCA yn nodi y dylai bod 2.5 metr rhwng drychiadau ochr a ffiniau

Mae plotiau 1, 2, a 3 wedi eu lleoli 9.8 metr i ffwrdd o ffin ogledd-ddwyreiniol y safle. Mae'r CCA yn nodi y dylai bod pellter o 10.5 metr rhwng y prif ddrychiad ar y llawr gwaelod a'r ffin. Fodd bynnag, codir ffens 1.8 metr o uchder ar y ffin ogledd-ddwyreiniol.

Mae'r fflatiau ar blotiau 4 a 5 wedi eu lleoli 12 metr i ffwrdd o Ardd yr Hen Ysgol. Mae'r CCA yn nodi y dylai bod pellter o 12 metr at brif ddrychiadau / drychiadau ochr ar y llawr gwaelod.

Mae fflatiau 4 a 5 wedi eu lleoli 2.2 metr i ffwrdd o'r Tŷ Ysgol. Mae'r CCA yn datgan y dylai bod pellter o 3.5 metr rhwng drychiadau ochr. Fodd bynnag, 'roedd yr hen ysgol yn llawer agosach at y Tŷ Ysgol (0.9metr), felly ystyrir y byddai'r cynnig yn cael llai o effaith na'r adeilad gwreiddiol.

#### **4. Effaith ar Adeiladau Rhestredig sydd gerllaw**

Mae safle'r cais gerllaw dau adeilad rhestredig graddfa II; Hen Ysgol a Tŷ Ffynnon. Cyflynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Dreftadaeth gyda'r cais.

Dywed Polisi 41 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u lleoliadau rhag datblygiadau anghydnaws.

Dywed Adran 66 (1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 y dylai'r awdurdod cynllunio lleol, neu'r Ysgrifennydd Gwladol fel y bo'n berthnasol, wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio sy'n cael effaith ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

Ystyrir na ddylai'r cynnig gael effaith ar nodweddion arbennig yr adeiladau rhestredig cyfagos gan fod y datblygiad bellter derbynol i ffwrdd o'r Hen Ysgol a'r Tŷ Ffynnon ac felly ni fydd yn cael effaith negyddol ar amgylchedd yr adeiladau rhestredig.

**Ecoleg:** Cynhaliwyd arolwg ecolegol o'r ddau adeilad ar y safle. Mae'r arolwg yn dangos nad oes ystlumod yn yr adeiladau ar hyn o bryd. Fodd bynnag, gwneir argymhellion arfer gorau.

#### **7. Casgliad**

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau ac nid yw'r ymgylgoreion wedi codi unrhyw bryderon.

#### **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** cais gydag amodau ac ar yr amod y llofnodir cytundeb unochrog ar gyfer tai fforddiadwy.

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(03) Byddai'r Awdurdod Priffyrdd am i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma. Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys:-**

- i. **Parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr**
- ii. **Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**
- iii. **Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd i adeiladu'r dabtlygiad.**
- iv. **Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**

- v. **Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.**

**Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(04) Os deuir o hyd i unrwy lygredd, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle a dylid ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn cael ei wneud.**

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

**(05) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei 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, ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny bydd raid gweithredu'r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw 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 llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(06) Rhaid cymeryd cofnod ffotograffig llawn o'r adeiladu yn unol a gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau. Rhaid i'r cofnod gael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cael ei roi ar adnau gyda'r Cofnodiadau Amgylchedd Henesyddol Rhanbarthol.**

Rheswm: Sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod ar gael i'r cyhoedd i ddibenion gwaith ymchwil ac i gyfeirio ato.

**(07) Bydd y manylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budur a dŵr wyneb yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

**(08) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 17C511.**

<b>Cynllun Lleoliad</b>	<b>1.01 Rev B</b>	<b>22/11/16</b>
<b>Cynllun Safle Arfaethedig</b>	<b>1.03 Rev C</b>	<b>09/12/16</b>
<b>Gosodiad Draenio</b>	<b>16254/501</b>	<b>12/01/17</b>

<b>Cynllun Draenio</b>		<b>06/01/17</b>
<b>Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig - Plotiau 1, 2 + 3</b>	<b>2.01 Rev A</b>	<b>22/11/16</b>
<b>Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig - Plotiau 4+5</b>	<b>2.02 Rev B</b>	<b>22/11/16</b>
<b>Arolwg Rhywogaethau a Warchodir</b>	<b>Ecological Design Consultants</b>	<b>04/11/16</b>

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

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

## **9. Polisiau Eraill**

Canllawiau Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 –  
4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy dylunio da

Nodyn Cyngor\_Technegol 12: Dylunio

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig

Adran 66(1) Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth)

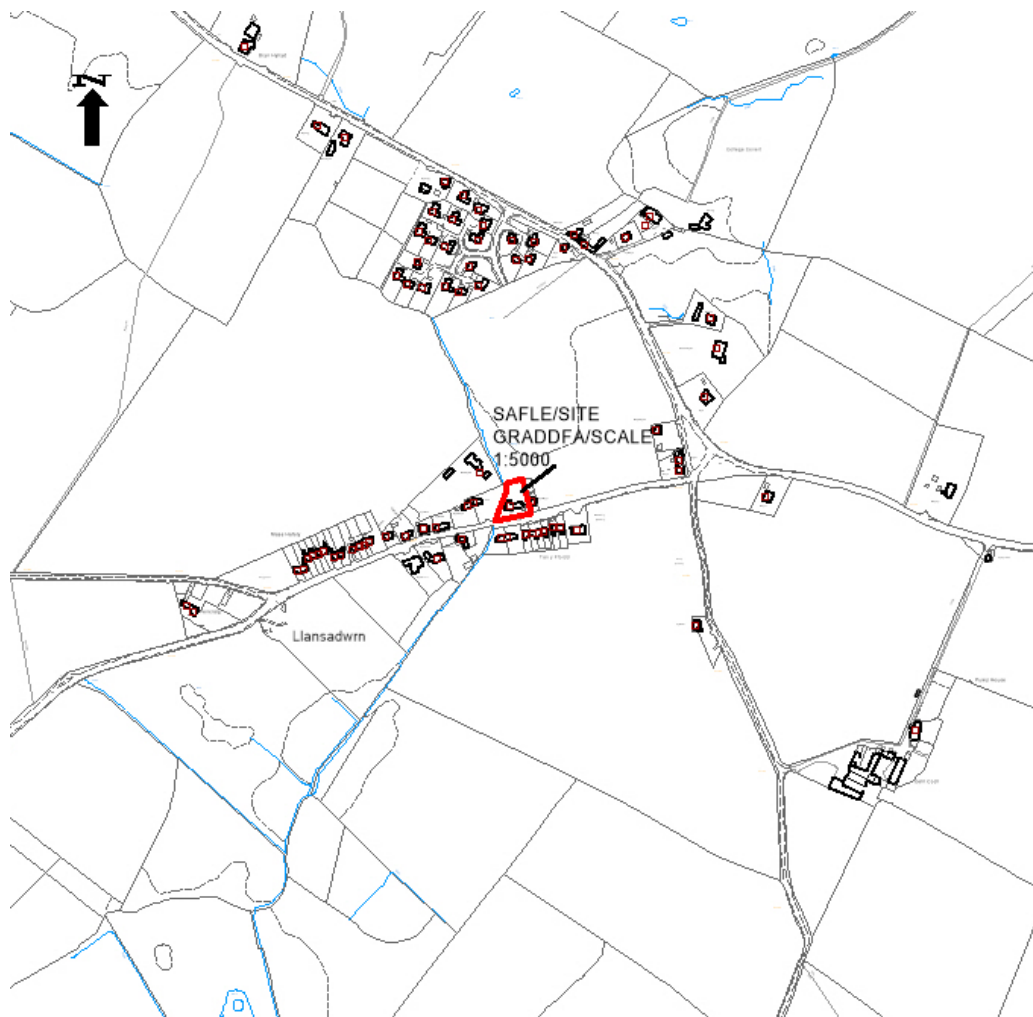
Rhif y Cais: 17C512 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Clwyd Alun Housing Association

Cais llawn ar gyfer dymchwel y neuadd gymuned, codi pedwar annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau yn / Full application for demolition of the community centre, the erection of four dwellings together with the construction of a vehicular access at

Neuadd Llansadwrn Hall, Llansadwrn



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

ae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi 4 annedd yng Nghanolfan Gymunedol, Llansadwrn.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol; diogelwch priffyrdd a draeniad; materion ecolegol, a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 35 – Cadwraeth Natur

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tir ar gyfer tai

Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Polisi D20 – Disbyddion carthion

Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN4 - Bioamrwywiaeth

Polisi HP5 – Pentrefan a Chlwstwr Cefn Gwlad

Polisi EN1 – Tirwedd

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymdeithas** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol – (Lewis Davies)** – Cefnogi

**Aelod Lleol (Carwyn Jones)** – Cefnogi

**Aelod Lleol (Alwyn Rowlands)** – Dim ymateb

**Dŵr Cymru** – Cymeradwyaeth amodol

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Cyngor safonol

**Adran Briffyrdd** – Cymeradwyaeth Amodol

**Adran Ddraenio** – Cymeradwyaeth Amodol

**GAPS** – Cymeradwyaeth Amodol

Rhodddwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/1/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 2 lythyr o wrthwynebiad wedi'u derbyn. Roedd y prif resymau am wrthwynebu fel â ganlyn:-

- Dylid darparu palmentydd yn nhu blaen safle'r cais
- Dylid cynnal arolwg ystumod ar yr adeilad allanol gwreiddiol

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd

- Mae palmant bellach wedi'i ddarparu o flaen y safle.
- Mae arolwg ystumod wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor yn fodlon â'r adroddiad.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

17LPA639/CC – Gwelliannau i'r fynedfa bresennol yng Nghanolfan Llansadwrn, Llansadwrn.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais yn un ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi 4 annedd newydd. Mae'r safle wedi'i leoli ymysg datblygiad preswyl presennol ac mae'r cais wedi'i gyflwyno gan Gymdeithas Tai Clwyd Alun.

**Egwyddor y Datblygiad** – Mae Llansadwrn wedi'i adnabod fel setliad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sydd fel arfer yn caniatáu i anheddau sengl gael eu hadeiladu o fewn neu ar gyrion y setliad. Yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, nodir Llansadwrn fel ardal Pentrefan a Chlwstwr fel y diffinnir hynny dan bolisi HP5 sy'n nodi y bydd anheddau sengl yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r setliad.

Mae digon o le ar gyfer 4 annedd ar y llain hon. Ystyrir y cais fel yn mewnlenwi gan sy'n parchu'r patrwm o ddatblygiad ffryntiad. Er nad yw'n cydymffurfio yn gyfan gwbl â'r rhan o bolisi 50 sy'n ymwneud â phlotiau sengl (er y byddai petai'r ceisiadau wedi eu cyflwyno ar wahân), nid ystyrir y bydd niwed sylweddol yn codi o ganlyniad i gymeradwyo datblygiad 4 annedd fel mewnlenwad yn y lleoliad hwn.

**Priffyrdd** - Mae polisi FF11 a FF12 o Gynllun Strwythur Gwynedd sydd wedi'i fabwysiadu a Pholisi 1 a 26 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Cludiant, Safonau Parcio Ynys Môn (10/994) a GP1 a TR10 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â pharcio ac ystyriaethau mynediad. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais, gydag amodau. Bydd yr ymgeisydd yn darparu llwybr troed 1.8 metr o led ar hyd safle'r cais.

**Draeniad** - Mae adran ddraeniad y Cyngor wedi cadarnhau bod y systemau draenio yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor.

**Materion Dylunio a Phreifatrwydd** - Mae nifer o wahanol fathau o anheddau yn ardal y safle. Ystyrir bod dyluniad yr anheddau newydd arfaethedig yn cydweddu â'r ardal ac ni fyddant yn edrych allan o le. Nid ystyrir y bydd yr anheddau newydd yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau presennol o ganlyniad i bellter a chyfeiriadedd yr eiddo.

**Ecoleg** - Mae arolwg ecolegol wedi'i gynnal ar yr adeilad. Mae'r arolwg yn dynodi nad oes ystlumod yn yr adeilad ar hyn o bryd. Fodd bynnag, gwneir argymhellion arferion gorau.

## 7. Casgliad

Ystyrir y cynnig yn safle mewnlenni a fyddai'n parchu patrwm y datblygiad yn yr ardal. Mae Polisi 50 yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn gyffredinol ond yn cael ei roi ar gyfer 'anheddau sengl', fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ffisegol neu gymdeithasol yr ardal.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** cais yn amodol ar amodau

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(05) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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



Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(07) Byddai'r Awdurdod Priffyrdd am i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma.**

**Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys:-**

- i. Parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr**
- ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**
  
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd i adeiladu'r dabtlygiad**
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.**

**Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(08) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(09) O fewn mis o gychwyn defnyddio'r fynedfa a ganiateir yma am y tro cyntaf, bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau'n barhaol a bydd terfyn y briffordd yn cael ei adfer yn unol â'r manylion sydd i'w cytuno arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(10) Bydd llwybr troed 1.8 metr o led i gerddwyr yn cael ei adeiladu ar hyd holl ffyrntiad y safle ger y briffordd gyhoeddus. Bydd manylion y dyluniad a gwneuthuriad y llwybr troed yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn dechrau ar weddill y datblygiad. Bydd y llwybr troed yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo cyn y bydd unrhyw un yn byw mewn unrhyw annedd a gymeradwywyd yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau bod y ffyrdd mynediad a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw'n unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn cynnwys trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy ei oes.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(12) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd yn achosi niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru.

**(13) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig gyda'r lleoliad bras yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffos Gyhoeddus Statudol cysylltiedig. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei gyfarpar ar bob adeg. Rhaid i unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu ostwng lefel y tir) fod o fewn 3 medr i llinell ganol y garthffos gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanwydd y (garthffos/carthffosydd) gyhoeddus ac er mwyn osgoi difrod iddi/iddynt, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(14) Ni fydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i gynnal yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau a'r arolwg a gyflwynwyd i ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau y cedwir cofnod digonol o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer y dyfodol ac ymchwil.

**(15) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(15) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 17C512.**

<b>Cynllun Lleoliad</b>	<b>1.01</b>	<b>25/10/16</b>
<b>Cynllun Safle Arfaethedig</b>	<b>103B</b>	<b>16/12/16</b>
<b>Edrychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig Plot 3 &amp; 4</b>	<b>2.02D</b>	<b>16/12/16</b>
<b>Edrychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig Plot 1 &amp; 2</b>	<b>2.01B</b>	<b>16/12/16</b>
<b>Cynllun Draenio</b>		<b>16/12/16</b>

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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.

## **9. Polisiâu Eraill**

Arweiniad Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9 – 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddyluniad da

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

SPG – Yr Arweiniad Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

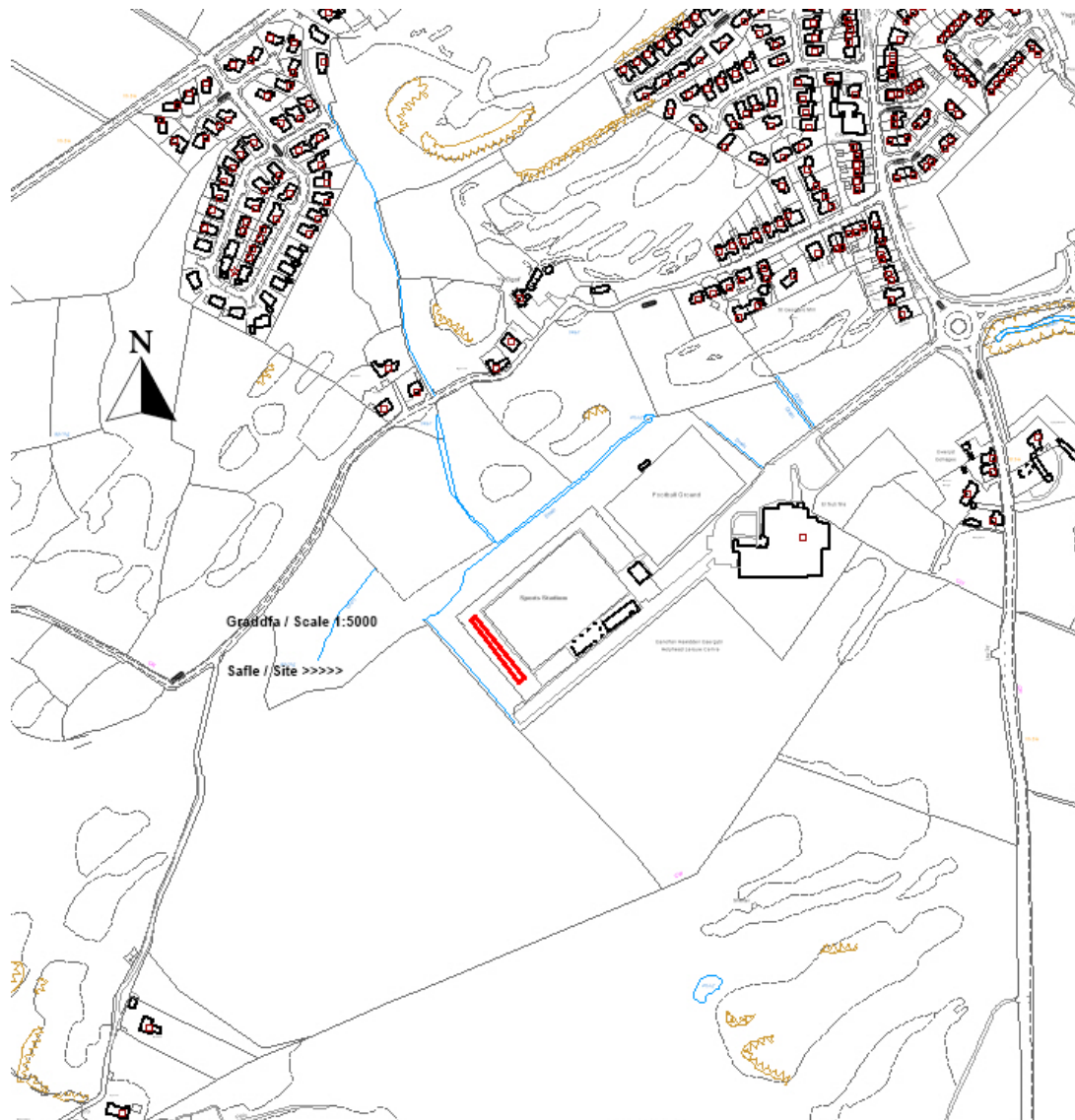
Rhif y Cais: **19C845K** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Richard Parry**

**Cais llawn ar gyfer codi ardal sefyll 65m o hyd wedi'i gysgod i wylwyr yn / Full application for the erection of a 65m covered spectator standing area at**

**Holyhead Hotspur Football Club, Canolfan Hamdden Caergybi/Holyhead Leisure Centre**



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AL)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynir y cais gan yr Awdurdod Lleol.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Safle'r cais yw cae pêl-droed Holyhead Hotspur ger Canolfan Hamdden Caergybi. Mae'r cais yn un i godi llecyn newydd wedi ei orchuddio lle gall gwylwyr sefyll.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar eiddo cyfagos a'u mwynderau.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 - Dyluniad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

### **Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Ionawr 2016**

#### **Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol Arwel Roberts** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Aelod Lleol Raymond Jones** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

**Aelod Lleol Robert Jones** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

**Cyngor Tref** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 03/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C845 – Lleoli cysgodfan newydd i wylwyr yn y New Oval, Canolfan Hamdden Caergybi – Cymeradwywyd ar 04/03/2004

19C845A – Newid defnydd tir ar gyfer lleoli adeilad parod i'w ddefnyddio fel tŷ clwb yn y Ganolfan Hamdden yng Nghaergybi. Cymeradwywyd ar 27/07/2006

19C845B – Codi ystafell ffisiotherapi dan stand y gwylwyr yn yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi. Cymeradwywyd ar 14/04/2008

19C845C – Cadw'r gwaith altro ac ehangu a wnaed yn y Tŷ Clwb, Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi. Cymeradwywyd ar 16/01/2009

19C845D – Cais i godi lle sefyll i wylwyr yng Nghanolfan Hamdden Caergybi, Kingsland, Caergybi. Cymeradwywyd ar 08/04/2010

19C845E – Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845A i ganiatáu estyniad i'r cyfnod ar gyfer lleoli'r tŷ clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Kingsland, Caergybi. Cymeradwywyd ar 16/08/2011

19B845F - Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845C i ganiatáu estyniad i'r cyfnod ar gyfer lleoli'r tŷ clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Kingsland, Caergybi. Cymeradwywyd ar 16/08/2011

19C845G – Cais ôl-ddyddiedig i gadw'r estyniad i'r tŷ clwb yn nhŷ clwb Holyhead Hotspurs, Caergybi. Cymeradwywyd ar 22/01/2013.

19C845H – Cais llawn i leoli portacabin ar y safle i'w ddefnyddio fel siop gwerthu deunydd marchnata'r clwb pêl-droed yn Nhŷ Clwb Holyhead Hotspurs, Caergybi. Cymeradwywyd ar 04/08/2015

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi llecyn sefyll newydd wedi ei orchuddio ym mhen de-orllewinol y cae pêl-droed. Bydd y strwythur 65m o hyd a 2.8m o uchder a bydd wedi ei wneuthur o ddalennau dur proffil boc. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol. Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau neu ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

## 7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, yn fy marn i, dylid ei ganiatáu gydag amodau ac ar yr amod na ddaw unrhyw sylwadau anffafriol i law yn dilyn rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar y 19/12/2016 o dan cais cynllunio rhif 19C845K.**

<b>Rhif Dyluniad</b>	<b>Dyddiad a dderbyniwyd</b>	<b>Disgrifiad Dyluniad</b>
<b>1357-A3-01</b>	<b>19/12/2016</b>	<b>Cynllun lleoliad a safle</b>
<b>1357-A1-02</b>	<b>19/12/2016</b>	<b>Drychiad arfaethedig</b>

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

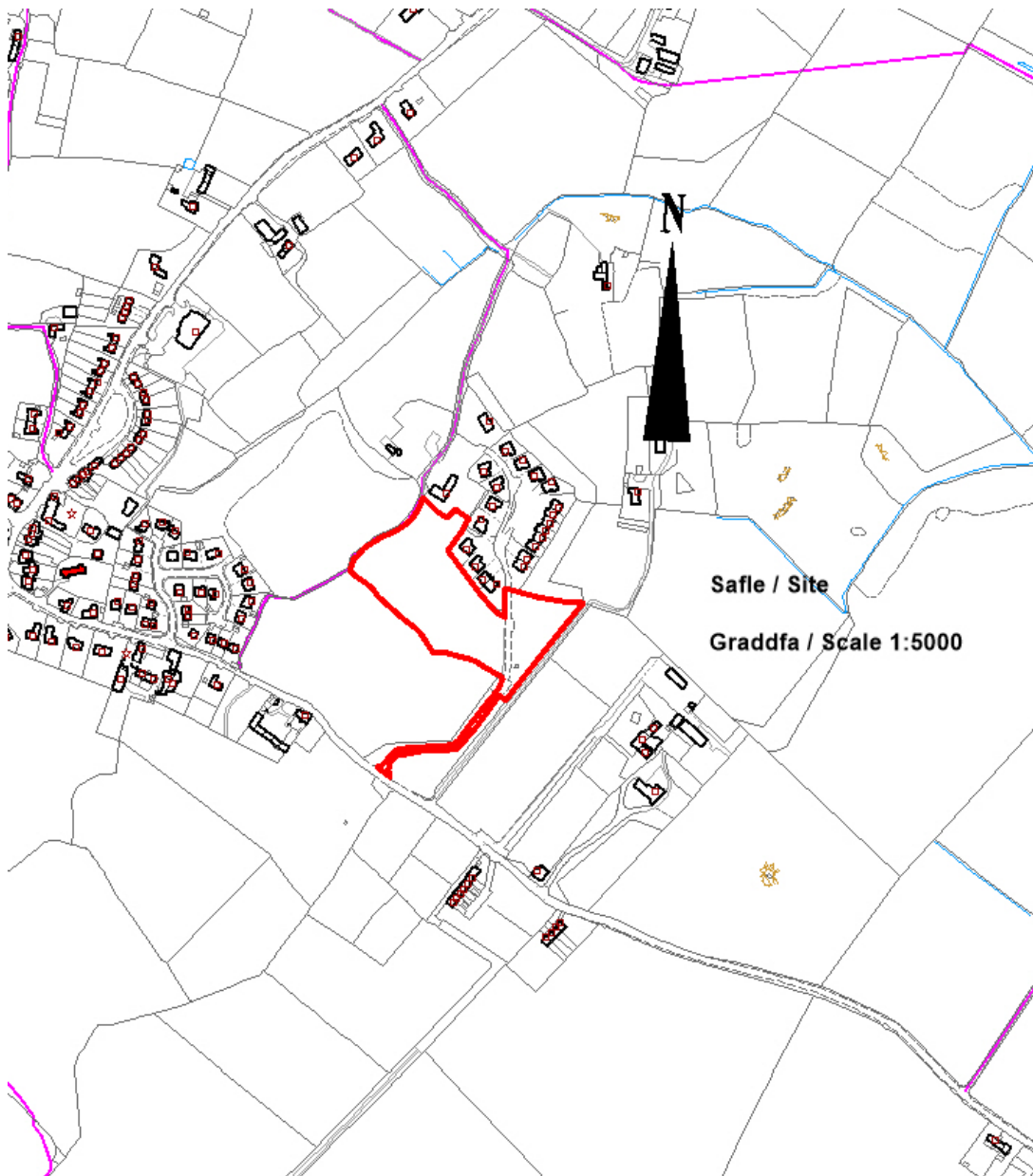
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr. Geoff Green**

**Cais llawn ar gyfer codi 10 unedau gwyliau ychwanegol yn / Full application for the erection of 10 additional holiday units at**

**Parc Eurach, Llanddaniel Fab**





## **Pwyllgor Cynllunio:**

### **Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)**

#### **Argymhelliad:**

Caniatáu.

#### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Hywel E Jones.

#### **1. Y Safle a'r Cynnig**

Bwriedir adeiladu 10 o unedau gwyliau o safon uchel ynghyd â chreu llyn a gwaith plannu cysylltiedig.

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Llanddaniel wrth ymyl Parc Gwyliau Parc Eurach.

#### **2. Mater(ion) Allweddol**

Egwyddor y datblygiad a materion  
cynaliadwyedd  
Tirwedd  
Priffyrdd  
Mwynderau preswyl  
Materion technegol

#### **3. Prif Bolisiâu**

##### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi B1: Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth  
Polisi CH1 Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth  
Polisi CH2 Llety Gwyliau Ansawdd Uchel  
Polisi D3 Tirwedd  
Polisi D4 Safle a Dyluniad  
Polisi D29 Dyluniad  
Polisi D32 Tirlunio  
Polisi FF12 Parcio

##### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 Polisi Cyffredinol  
Polisi 2 Swyddi Newydd  
Polisi 8 Llety Gwyliau  
Polisi 26 Safonau Parcio  
Polisi 31 Tirwedd  
Polisi 42 Dylunio.

##### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd)**

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu  
Polisi GP2 Dyluniad  
Polisi TR10 Safonau Parcio  
Polisi TO2 Llety Gwyliau  
Polisi EN1Cymeriad Tirwedd  
Polisi EN4 Bioamrywiaeth

Polisi SG4 Cael Gwared ar Garthion  
Polisi SG6 Arllwys Dŵr Wyneb

## **Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)**

**NCT 12 Dylunio**  
**NCT 13 Twristiaeth**  
**NCT 18 Cludiant**

**CCA Llety Gwyliau**  
**CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol, Y Cynghorydd H. Jones:** Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

**Cyngor Cymuned:** Gwrthwynebu, yn ystyried nad yw'r parc cyfredol wedi cadw at ei amodau gwreiddiol

**Priffyrdd:** Amodau

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Sylwadau yn gofyn am eglurhad

**Dŵr Cymru:** Amodau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu dair gwaith.

Yn dilyn ail ymgynghori pan newidiwyd y cynllun i 10 uned, cafwyd 27 o lythyrau. Dylid nodi bod rhai pobl wedi ysgrifennu fwy nag unwaith. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- i. Mae ein heiddo 40m i ffwrdd a byddwn yn colli preifatrwydd ac yn cael llifogydd
- ii. Mae'r safle y tu allan i'r pentref
- iii. Ymddengys bod y parc gwreiddiol ar gyfer tai cyffredinol
- iv. Byddai'n achosi problemau traffig
- v. Llyn yn bryder ychwanegol o ran llifogydd
- vi. Mae'r cyfadeilad cyfredol yn cael ei reoli'n wael
- vii. Pa sicrwydd sydd na fydd y rhain yn dai cyffredinol
- viii. Ni fydd y safle'n cael ei sgrinio
- ix. Pwy fydd yn atgyweirio'r difrod (mater preifat)
- x. Cwestiynau am y trydan a'r orsaf bwmpio (mater preifat)
- xi. Pryderon am agosrwydd llwybr troed
- xii. Dylid symud y groesfan i gerddwyr a'r daith gerdded natur
- xiii. Bydd cerddwyr yn lleihau preifatrwydd
- xiv. Gall fod difrod i wasanaethau gan wreiddiau coed a blannir
- xv. Dim lle chwarae i blant
- xvi. Ychydig o alw yn Llanddaniel
- xvii. Unedau ddim yn gweddu
- xviii. Pwmp carthion yn gweithredu ar ei gapasiti llawn
- xix. Materion edrych drosodd
- xx. Dim palmant i ysgolion ac ati

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Rhoddyd caniatâd ar gyfer y parc gwyliau cyfagos yn 2002.

Cymeradwywyd y cais diweddaraf ym mis Hydref 2010. 'Roedd hyn yn caniatáu defnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn, ond dim ond i ddibenion gwyliau ac nid fel prif breswylfa.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Yr Egwyddor o Ddatblygu a materion cynaliadwyedd**

Mae polisiau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisiau'r Cynllun Datblygu hefyd yn ceisio gwarchod y tirlun a mwynderau lleol. Rhaid pwysu a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisiau cynllunio perthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol a rhaid bod yn gytbwys wrth benderfynu ar y cais.

Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad yn union wrth ymyl Pentref Gwyliau Parc Eurach sy'n cynnwys 20 uned. Mae wedi ei leoli tua 80m o anheddiad Llanddaniel ac mae llwybr cyhoeddus sy'n darparu mynediad uniongyrchol oddi ar y ffordd.

Mae gan bentref Llanddaniel ei hun gysylltiadau da i'r rhwydweithiau cludiant cyhoeddus ac mae gwasanaethau bus ar gael i leoliadau eraill megis Bangor, Llangefni a thu hwnt. Ar ben hynny, taith fer yw hi ar fws i Lanfair PG lle gellir dal trên ar rwydwaith trenau Gogledd Cymru.

Mae'r safle hefyd yn agos at lwybr beicio swyddogol.

Mae'n amlwg na fydd y defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gwbl ddibynnol ar geir preifat. Ceir mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn hawdd ar droed ac, o ystyried lefel y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael, ystyrir bod y safle yn gynaliadwy o ran trafndiaeth.

### **Tirwedd**

Mae'r safle union wrth ymyl y Pentref Gwyliau a gellir ei weld ochr yn ochr ag ef ac anheddiad Llanddaniel.

Er gwaethaf yr uchod, bwriedir gwneud gwaith plannu sylweddol a darparu llyn ac ardal goediog gyda thaith gerdded natur drwyddi. Ystyrir y bydd hyn nid yn unig yn gwella lleoliad y cynigion ond hefyd y datblygiad sydd yno eisoes a'r lleoliad.

Ar ben hynny, ystyrir bod ansawdd yr adeiladwaith yn briodol yn y lleoliad hwn, sef pren, llechi a rendr.

### **Priffyrdd**

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun ac mae'n awgrymu amodau.

### **Mwynderau preswyl**

O ystyried y pellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau deiliaid yr eiddo hynny.

### **Materion technegol**

Er y cafwyd sylwadau yn wreiddiol am lifogydd a draenio, ystyrir y gellir draenio'r safle'n briodol. Dros y blynyddoedd mae'r ymgeisydd wedi gwella'r isadeiledd i atal unrhyw broblemau draenio, gan ddatgan;

*“Surface water. When we purchased the site there was no effective surface water solution to deal with storm surges. (There was a lagoon in the middle of phase one but it wasn't connected and didn't have a restrictor or a swale) We had a system built that restricts the flow and when necessary diverts the excess into the new swale (designed by EWP Colwyn Bay) thus protecting the land*

downhill from saturation. The cost of the scheme including the reconfiguration of the drainage system was circa £41,000.

*Foul: This was and is a pumped system from a tank. When we purchased the original site it did work but not consistently well. To remedy the issues we had it cleaned and replaced the pumps with ones that had a capacity to pump a more than adequate amount of sewage.*

*Going forward: The advice we have had is that the critical factor with the foul sewage system is the capability of the pumps rather than the capacity of the chamber. The other important factor to take account of is that the pumps should be maintained regularly in a preventive regime rather than waiting for them to break down. It is of critical importance that the adjacent watercourse isn't polluted. It would be our intention to put this in place regardless of whether any existing arrangement is in place."*

Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu amodau safonol mewn perthynas â'r datblygiad ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn dweud bod digon o le yn yr isadeiledd carthffosiaeth ar y safle ar gyfer y llwyth ychwanegol a chan fod y safle o fewn ardal â charthffosiaeth gyhoeddus dylai'r cysylltiad fod i'r brif system garthffosiaeth

Gan fod yr egwyddor yn cael ei derbyn ystyrir ei bod yn briodol gosod amod gydag unrhyw benderfyniad fel yr argymhellir gan ymgynghoreion.

## **7. Casgliad**

Ystyrir y bydd y datblygiad yn cael ei leoli mewn lle cynaliadwy nad yw'n gwbl ddbynnol ar ddefnyddio cerbydau modur preifat. Bydd y datblygiad ynghlwm wrth y pentref gwyliau sydd yno ar hyn o bryd a bydd y gwaith plannu cysylltiedig yn gwella ymddangosiad y lleoliad.

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer llety gwyliau o safon uchel ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â pholisïau neu gyngor arall. Y farn gytbwys yma yw y gellir cymeradwyo'r datblygiad heb achosi niwed i unrhyw fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig ac, yn wir, croesewir y cyfraniad cadarnhaol i economi'r ynys.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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

**(02) Rhaid defnyddio'r unedau a ganiateir drwy hyn i ddibenion gwyliau yn unig ac nid fel prif breswylfa. Rhaid i'r perchennog gadw cofrestr gyfredol o bawb fydd yn defnyddio'r unedau gwyliau.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(03) Rhaid cytuno ar gynllun tirlunio'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith datblygu ar y safle. Bydd y cynllun yn cynnwys rhaglen gynnal a chadw 15 mlynedd ar gyfer plannu, gan gynnwys plannu o'r newydd, tynnu a chael gwared ar ffyn, rheoli chwyn, tocio a theneuo am gyfnod o 15 mlynedd. Bydd raid gweithredu'r cynllun yn llawn cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r unedau a bydd raid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig ei fod wedi ei gwblhau a thrwy hynny gychwyn y rhaglen gynnal a chadw.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(04) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

**(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(06) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

**(07) Ni chaniateir gosod strwythur o fewn 3 metr i linell ganol y brif bibell ddŵr. Felly rhaid lleoli a marcio llinell y bibell yn gywir yn gynnar yn y gwaith fel bod y datblygwr neu eraill yn deall yn glir y terfynau y maent wedi'u cyfyngu iddynt o ran cyfarpar y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y cwmni ddangos a marcio prif bibellau dŵr o'r fath ar gais y datblygwr.**

Rheswm:

**(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:**

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(11) Bydd raid i fanylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(12) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gynllun rheoli a chynnal addas er mwyn gweithredu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(13) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn unol â'r cynlluniau:**

**Cynllun safle D117/04/c  
Drychiadau D117/07**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

12.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

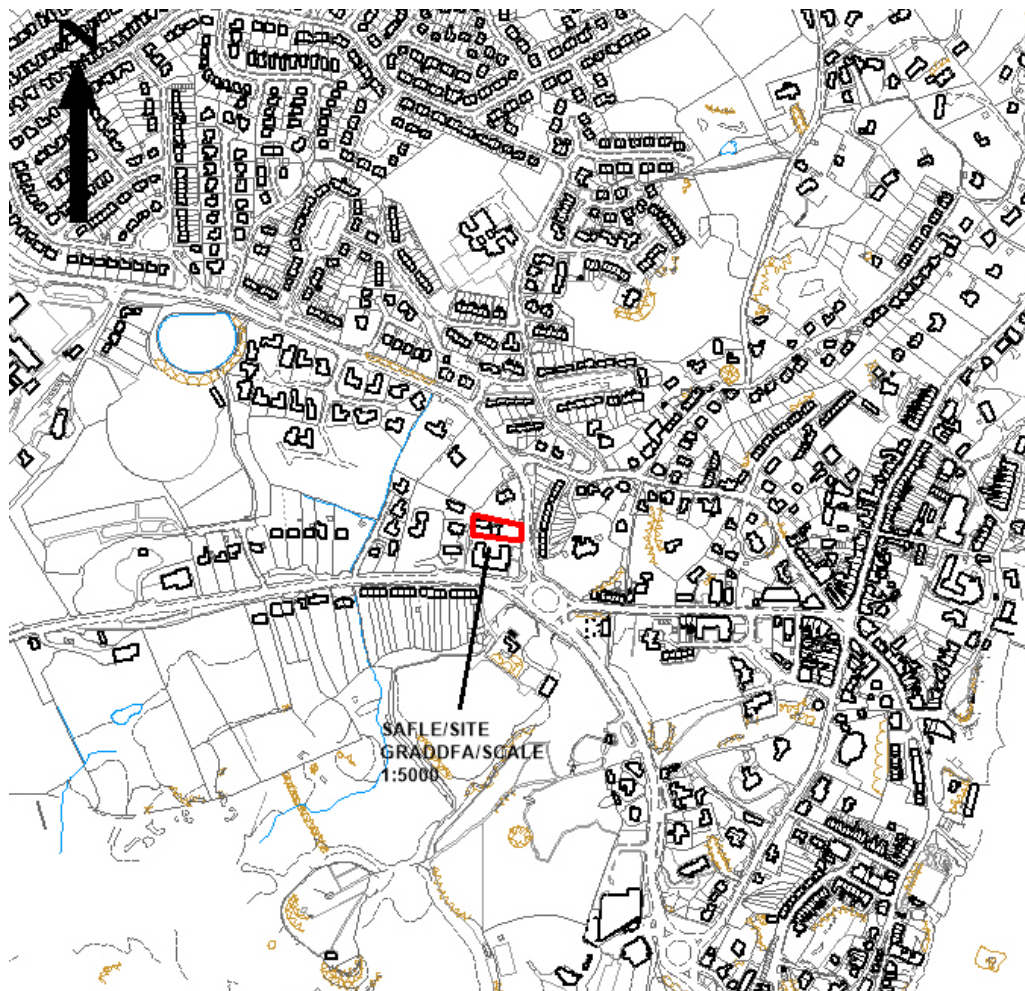
Rhif y Cais: **39LPA1014B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways, Waste & Property)

Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar yr hen safe / Outline application for the erection of two dwellings with all matters reserved on land at the former

Ysgol Feithrin/Nursery School, Porthaethwy/Menai Bridge



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn un ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw ar gyfer codi anheddau tai pâr yn yr hen Feithrinfa, Porthaethwy.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Gellir nodi'r prif faterion fel â ganlyn:-

1. A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu.
2. Diogelwch Priffyrdd a Draeniad
3. A fyddai amwynderau preswyl yn cael eu heffeithio
4. Effaith ar Adeiladau Rhestredig cyfagos

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tir ar gyfer tai  
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol  
Polisi D4 – Safle a Dyluniad  
Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 31 – Tirwedd  
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau  
Polisi 42 – Dyluniad  
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai  
Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi EN1 –Cymeriad Tirwedd  
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau  
Polisi HP3 – Canolfannau Eilaidd

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol (Cyng Alun Mummery)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol (Cyng Meirion Jones)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad



**Aelod Lleol (Cyng Jim Evans)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

**Adran Briffyrdd** – Cymeradwyaeth Amodol

**Adran Ddraenio** – Sylwadau Sylfaenol

**Dŵr Cymru** – Cymeradwyaeth Amodol

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Cyngor Safonol

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos hysbysiad ar y safle ac yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y safle'n agos at yr Adeilad Rhestredig cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Chwefror, 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

39LPA1014/CC – Rhybudd ymlaen llaw o o'r bwriad i ddimchweliad dau adeilad yn yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – Tynnwyd yn ôl 25/11/15.

39LPA1014A/CC – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer dymchwel adeiladau ar dir yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – Datblygiad a Ganiatawyd 04/08/16

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **1. Yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu**

Mae Porthaethwy wedi ei adnabod fel Anheddiad Diffiniedig o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn sy'n golygu y gellir codi tai newydd o fewn y ffin ddatblygu. Mae'r safle wedi'i nodi fel Canolfan Uwchradd ym Mholisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r cynnig yn gais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd a fydd yn dai pâr gyda'r holl faterion wedi'u cadw yn ôl.

### **2. Diogelwch Priffyrdd a Draenio**

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau bod y datblygiad yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig ac maent wedi gwneud cais i amod gael ei osod ar y caniatâd er mwyn darparu manylion pellach am ddŵr budur a dŵr wyneb.

### **3. A fyddai amwynderau preswyl yn cael eu heffeithio arnynt**

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Dinesig yn rhoi arweiniad ar bellteroedd rhwng anheddau i erddi preifat a sicrhau golygfa ddigonol o ffenestri. O ganlyniad i'r pellteroedd hyn, ni ragwelir y bydd yr anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

Bydd drychiad cefn yr eiddo newydd arfaethedig wedi'i leoli 13 metr i ffwrdd o derfyn cefn y safle. Mae'r Arweiniad Cynllunio Atodol yn nodi y dylai'r datblygiad, o'r Prif Lawr Gwaelod i'r terfyn fod yn bellter o 10.5 metr.

Bydd pellter o 2 fetr o ddrychiad ochr y terfyn. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau 2.5 metr o ddrychiad ochr i'r terfyn. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r pellter i'r eiddo y cyfeirir ato fel Cornelyn a Safle'r Hen Ysgol ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr amwynder sy'n cael ei fwynhau gan yr eiddo hynny ar hyn o bryd.

### **Effaith ar yr Adeiladau Rhestredig cyfagos**

Mae safle'r cais yn ardal adeilad rhestredig cyfagos.

Mae Polisi 41 o Gynllun a Pholisi Lleol Ynys Môn EN13 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn nodi y bydd adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a'u lleoliadau yn cael eu gwarchod rhag datblygiadau nad ydynt yn rhai sympathetig.

Mae Adran 66(1) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Gwarchodaeth) 1990 yn nodi, wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu, yn ôl yr angen, yr Ysgrifennydd Gwladol, yn rhoi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion sydd o ddiddordeb pensaernïol arbennig neu sydd o ddiddordeb hanesyddol.

Ystyrir na ddylai'r cynnig gael effaith ar nodweddion arbennig yr adeilad rhestredig cyfagos o ganlyniad i'r gwahaniad o ran pellter a phlannu tirlunio.

### **7. Casgliad**

Ystyrir y cynnig yn dderbyniol o ran polisi. Ni ddylai'r cynnig gael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos na nodweddion arbennig yr adeilad rhestredig cyfagos.

### **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, dyluniad, gwedd allanol yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.**

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

**(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.**

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

**(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 199

**(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir**

**i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(06) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeedig HMTPA fig, 1 ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(12) Byddai'r Awdurdod Priffyrdd am i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma. Caniatáu'r datblygiad gydag amodau. Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys:-**

- i. Parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr**
- ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd i adeiladu'r datblygiad.**
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.**

**Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno a'i gadarnhau yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun fel arfer yn darparu ar gyfer gwarediad dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwyir cyn i unrhyw un symud i fyw yn y datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr pellach, dŵr wyneb na draeniad tir yn cael ei ganiatáu i gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion a sicrhau nad oes unrhyw lygredd nac effaith ar yr amgylchedd.

**(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 39LPA1014B/CC.**

<b>Cynllun Bloc Arfaethedig</b>	<b>15/12/2016</b>
<b>Cynllun Lleoliad</b>	<b>15/12/2016</b>

Reason: For the avoidance of doubt.

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.

## **9. Polisiau Eraill**

Canllawiau Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9 – 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddyluniad da 6.4.9 a 6.5.11

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

SPG - Y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96

Adran 66(1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Gwarchodaeth) 1990.

12.7

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

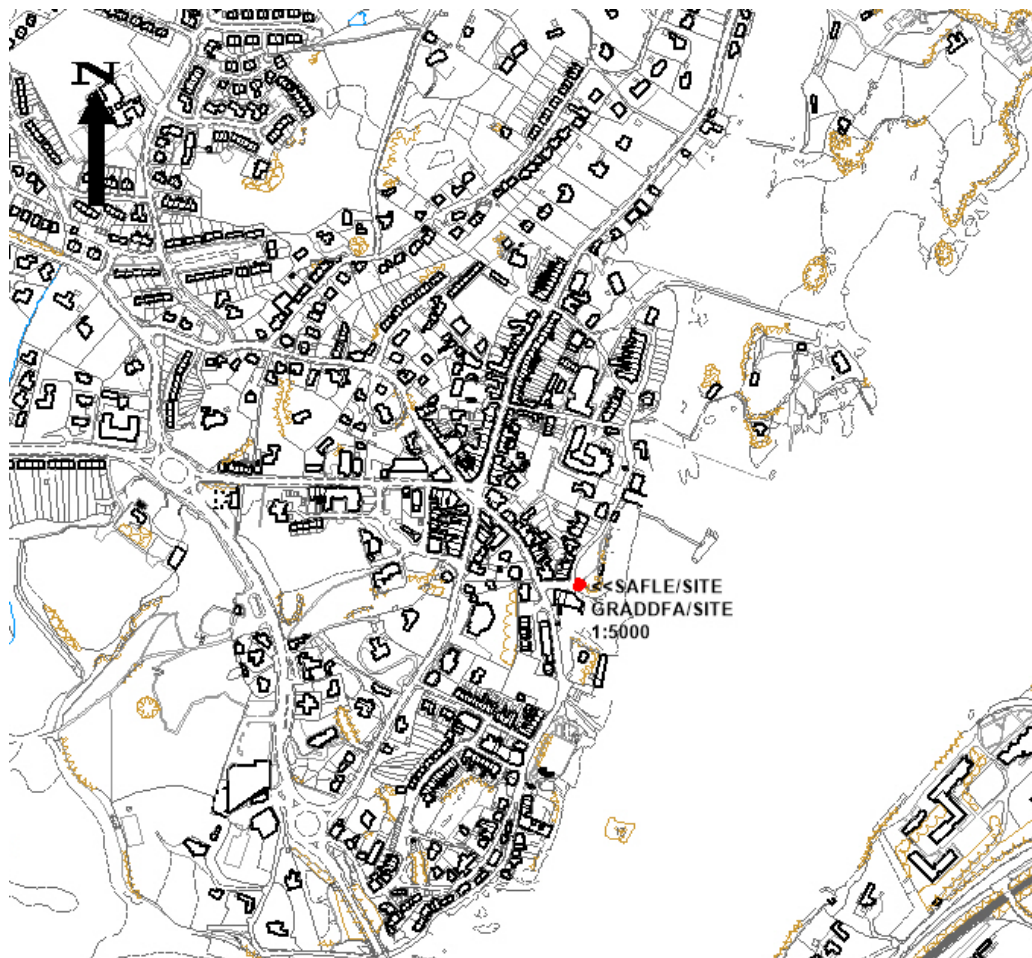
Rhif y Cais: **39C295B/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Red Boat Beaumaris**

**Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwneud gwaith trwsio yn / Listed Building Consent for repairs to the**

**Pier Booking Office, Ffordd Cynan/St. Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge**



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DB)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog yr adeilad.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i wneud gwaith trwsio ar Swyddfa Docynnau'r Pier, Porthaethwy.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol y mae angen rhoi sylw iddynt yw'r dyluniad a'r effaith ar yr Adeilad Rhestredig (Gradd II) ac Ardal Gadwraeth Porthaethwy.

### **3. Brif Bolisiâu**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 40 - Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 – Dyluniad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Policy EN13 - Cadwraeth Adeiladau.

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Tref** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol (Alun Mummery)** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol (Meirion Jones)** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol (Jim Evans)** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Amgylchedd Adeiledig** - Cefnogi

**Y Gymdeithas Fictoraidd** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Gymdeithas er Diogelu Adeiladau Hynafol** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Cyngor ar gyfer Archeoleg Prydeinig** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Grŵp Sioraidd** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Comisiwn Brenhinol ar Henebion Hynafol a Hanesyddol Cymru** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Gymdeithas Henebion** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cais trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at breswylwyr cyfagos a gosod hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/12/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C295/LB - Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newidiadau i The Gate House, Pier San Siôr, Porthaethwy. Cymeradwywyd 12/10/1999

39C295A/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi plac llechen yn The Gate House, Pier San Siôr, Porthaethwy. Cymeradwywyd 09/01/2001.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i wneud gwaith i atgyweirio ffabrig mewnol yr adeilad (gosod byrddau weyroc yn lle lloriau leino, gwaith trwsio ffenestri a gorffeniad gwyn golch cerrig a chalch yn lle plastrfwrdd mewnol) ynghyd â gosod cyflenwad trydan yn Swyddfa Docynnau'r Pier, Porthaethwy.

Bydd y rhan fwyaf o'r gwaith yn cael ei wneud y tu mewn i'r adeilad ac nid yw'r Adran Amgylchedd Adeiledig yn ystyried y byddai'r cynnig yn andwyol i'r Adeilad Rhestredig na'r ardal ddynodedig.

Oherwydd lleoliad yr adeilad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at unrhyw effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos.

## 7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi gan y bydd y gwaith atgyweirio yn gwella'r tu mewn i'r adeilad, heb niweidio mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a'r cynlluniau o dan gais cynllunio rhif 39C295B/LB.**

Lluniad	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
428.01	22/11/16	Cynllun Lleoliad

<b>428.03</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Drychiadau cyfredol</b>
<b>428.04</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Drychiadau cyfredol</b>
<b>428.02</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Cynllun Llawr Gwaelod a Chroestoriad - cyfredol</b>
<b>428.05</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Cynllun Llawr Gwaelod a Chroestoriad - arfaethedig</b>
<b>428.06</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Drychiadau arfaethedig</b>
<b>428.07</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Drychiadau arfaethedig</b>
<b>QAS 229288</b>	<b>22/11/16</b>	<b>Cynllun Gosod Trydan</b>
	<b>22/11/16</b>	<b>Datganiad Dylunio a Mynediad</b>

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

## **9. Polisiau Eraill**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad



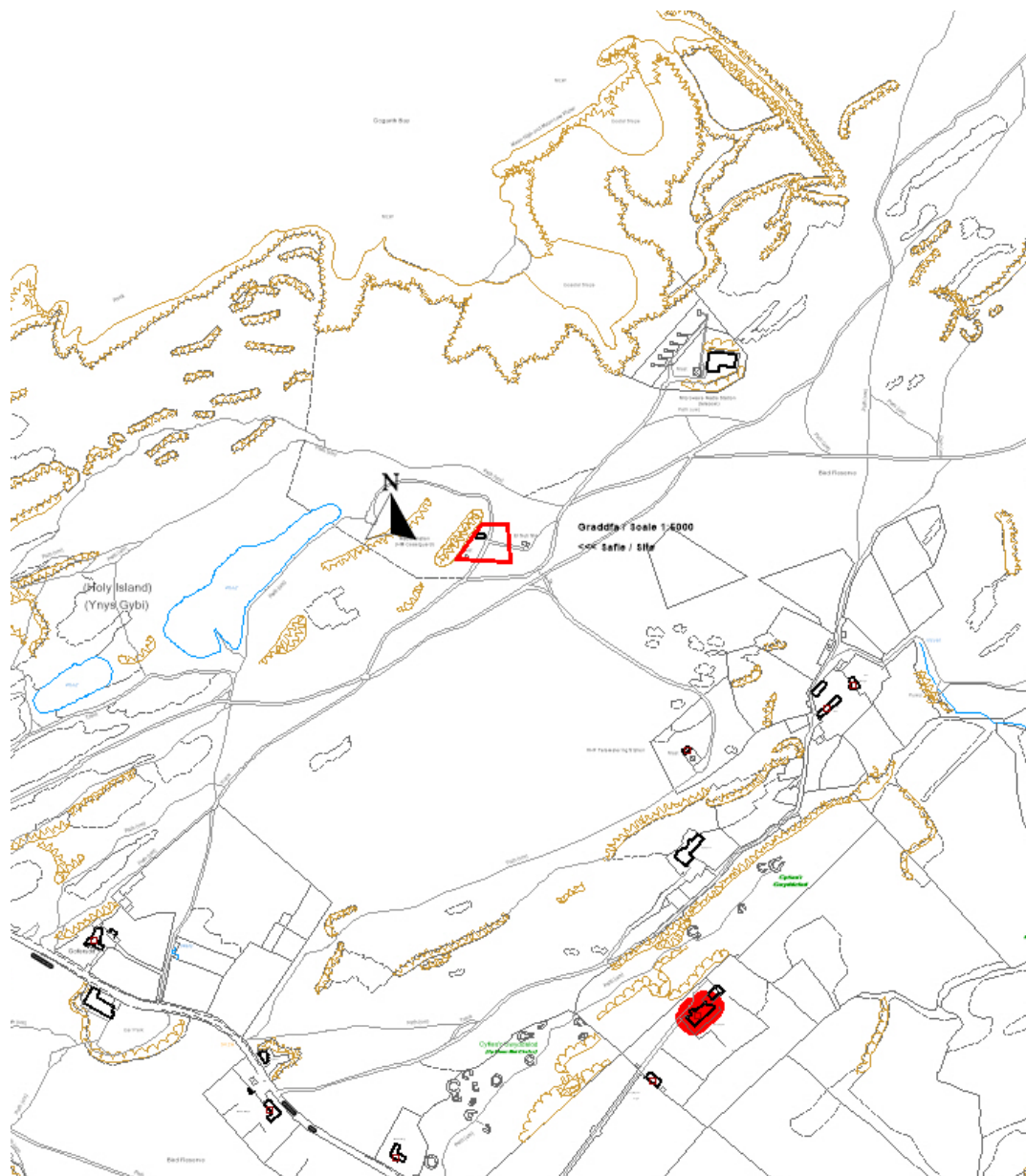
Rhif y Cais: **46C570** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Maritime and Coastguard Agency**

**Cais llawn ar gyfer dymchwel mast presennol a chodi mast newydd 25m ar dir yn / Full application for the demolition of existing mast and erection of new 25m mast on land at**

**Mast Cysylltiadau/Communications Mast, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi/Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae wnelo'r cais hwn â thir sydd ym meddiant y Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Lleolir safle'r cais ar rostir i'r dwyrain o Ynys Lawd ac ar hyn o bryd, mae arno fast 22m o uchder, lle cynnau caled ac adeilad ategol wedi ei wneud o frics ac arno do llechi.

Mae'r cais yn un i godi mast 25m newydd ac isadeiledd cysylltiedig ar gyfer yr Asiantaeth Arforol a Gwylwyr y Glannau ar safle cyfagos yn lle'r strwythur cyfredol. Bydd y strwythur cyfredol yn parhau i gael ei ddefnyddio tan fydd y mast newydd yn weithredol er mwyn sicrhau gwasanaeth argyfwng parhaus. Unwaith y bydd y mast newydd yn weithredol, bydd yr hen un yn cael ei dynnu o'i gilydd a'i symud o'r safle.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Effeithiau ar y tirlun ac effeithiau gweledol ac ecolegol gan gynnwys rhoi ystyriaeth i Reoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac ati) 1994.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 30 – AHNE  
Polisi 33 – Tirlunio  
Polisi 39 – Safleoedd Archeolegol  
Polisi 46 - Telegyfathrebu

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D1 – AHNE  
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad  
Polisi D9 – Ardaloedd o Amgylchedd Sensitif  
Polisi D15 – Archeolegol

#### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi GP1 - Polisi Cyffredinol  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd  
Polisi EN2 – AHNE  
Policy EN4 – Bioamrywiaeth  
Policy EN5 – Safleoedd Rhyngwladol  
Policy EN6 – Safleoedd Cenedlaethol  
Policy EN12 – Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol  
Policy EP14 – Seilwaith Telathrebu

#### **Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)**

**NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth**  
**NCT 19: Telathrebu**

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymuned** – Heb ymateb i'r ymgynghoriad

**Y Cyng T LI Hughes** – Wedi ei ddirprwyo i swyddogion

**Y Cyng D R Thomas** – Heb ymateb i'r ymgynghoriad

**Y Cyng J Evans** – Heb ymateb i'r ymgynghoriad

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** – Angen mwy o wybodaeth fel y gellir cynnal ymarferol sgrinio HRA mewn perthynas â brain coesgoch ac mewn perthynas â thynnu'r strwythur presennol o'i gilydd mewn modd a fydd yn osgoi difrodi cynefinoedd; wedi cael manylion ychwanegol ac wedi sgrinio'r effeithiau sylweddol.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Pryderon sylweddol ac wedi gofyn am fanylion ychwanegol; gofynnwyd am Gynllun o'r Dull Adeiladu er mwyn cwblhau'r ymarfer sgrinio HRA; ar y cyfarfod safle a gafwyd; graddfa'r gwaith a'r dulliau y cytunwyd arnynt.

**Y Weinyddiaeth Amddiffyn** – Dylid gosod goleuadau i rybuddio awyrennau a hynny er budd diogelwch wrth hedfan

**Cadw** – dim effaith ychwanegol ar yr ardal o gwmpas henebion

**Yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd** – Ni fydd gosod mast newydd yn lle'r hen un yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol

#### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

46GD15 – Codi mast 23m yn Ynys Lawd – dim gwrthwynebiad, 1989.

#### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

##### **Rheoliadau Cynefinoedd ac Effeithiau Ecolegol:**

Mae'r safle mewn ardal a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae hefyd wedi 'i dynodi'n Ardal Gadwraeth Arbennig ac yn Ardal Warchod Arbennig.

Dan Reoliad 48(1), rhaid cynnal asesiad priodol mewn perthynas ag unrhyw gynllun neu brosiect :

- a. a fyddai naill ai'n unigol neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill yn debygol o gael effaith sylweddol ar Safle Ewropeaidd, ac
- b. sydd ddim â chyswllt uniongyrchol â rheoli safle i bwrpas cadwraeth natur.

Yn unol â'r gyfraith, rhaid cynnal asesiad priodol o unrhyw Safle Ewropeaidd (Rheoliad 48). Caiff Safle Ewropeaidd ei gategoreiddio fel unrhyw AGA neu AWA o'r pwynt lle mae'r Comisiwn a'r Llywodraeth yn cytuno bod y safle'n un o Bwys Cymunedol. Yn unol â pholisi Llywodraeth hefyd, mae angen cynnal asesiad priodol ar gyfer AWA posibl, AGA a Safleoedd Ramsar rhestredig er mwyn ystyried cynigion datblygu a allai effeithio arnynt.

Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu manylion ychwanegol a diwygio'r cynllun gwreiddiol o ran maint y compowndau arfaethedig ar y safle, gwaith tynnu'r sylfaen goncrit a dulliau gweithio ac, yn dilyn proses sgrinio, ni ragwelir y bydd yn cael effaith sylweddol ar y cynefin rhostir sydd wedi ei warchod nac ychwaith ar fraen coesgoch. O'r herwydd, nid oes angen Asesiad Priodol. Fodd bynnag, cynigir

amodau er mwyn sicrhau bod y dulliau gweithio ar y safle yn cydymffurfio gyda'r manylion y cytunwyd arnynt er mwyn sicrhau na fydd unrhyw effeithiau'n codi.

**Effaith ar y Dirwedd ac ar Fwynderau:** Mae mast ac offer cysylltiedig gan gynnwys adeilad cyfathrebu ar y safle ar hyn o bryd. Caiff y mast newydd arfaethedig ei godi ar sylfaen concrit newydd a bydd ychydig yn uwch na'r strwythur cyfredol (25m o gymharu â 22m). Nid ystyrir y bydd yr amrywiad o ran y lleoliad neu'r cynnydd cyffredinol yn uchder y strwythur newydd yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol sylweddol ar yr AHNE neu'r ardal ehangach i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y datblygiad. Byddir yn cael gwared ar y rhan fwyaf o'r sylfeini concrit cyfredol (a ddefnyddir ar hyn o bryd fel angorfeydd ar gyfer rhaffau tynhau) ynghyd â sylfaen y mast presennol unwaith y bydd y mast ei hun wedi cael ei dynnu o'i gilydd. Bydd yr adeilad ategol presennol yn cael ei gadw fel rhan o'r cynnig ac nid oes bwriad i ddarparu unrhyw isadeiledd ychwanegol.

**Effaith ar Fwynderau:** Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig ac anghysbell ac ni ragwelir y bydd y datblygiad yn cael mwy o effaith na'r datblygiad cyfredol. Ni ragwelir y bydd yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol ar yr amgylchedd hanesyddol. Caiff y cais ei gefnogi, yn unol â'r gofyniad, gan ddatganiad o gydymffurfiaeth gyda chanllawiau'r International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP) o ran bod yn agored i feysydd electromagnetig.

## 7. Casgliad

Wedi derbyn eglurhad ar y cynllun a'r dulliau gweithio, nid oes angen Asesiad Priodol dan y Rheoliadau Cynefinoedd ond cynigir amodau er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith ar gyfanrwydd y safleoedd sydd â dynodiadau Ewropeaidd.

Nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael unrhyw effeithiau annerbyniol ychwanegol ar y dirwedd neu mwynnderau. Ystyrir bod gwarchod a gwella'r gwasanaeth cyfathrebu ar gyfer yr Asiantaeth Arfordol a Gwylwyr y Glannau er budd ehangach y cyhoedd.

## 8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

**(01) Bydd gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r cais hwn â fo yn cychwyn o fewn cyfnod o bum mlynedd a bydd y cyfnod hwnnw'n cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn.**

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir sydd ar y safle.

**(03) Bydd gwaith ar y datblygiad, gan gynnwys gynnu'r mast o'i gilydd a mynd â fo o'r safle yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Adeiladu a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C570.**

Rheswm: Gwarchod y rhywogaethau a'r cynefinoedd a ddiogelir.

**(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cae ei wneud hyd oni fydd cynllun ar gyfer gosod system goleuadau rhybuddio is-goch i awyrennau ar y mast wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir cynnal a chadw'r golau yn ystod oes y datblygiad. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd diogelwch awyrennau.

**(05) Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn unol â'r amodau y mynnwyd arnynt ac yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau isod:**

**Datganiad Cydymffurfiaeth ICNIRP  
Asiantaeth Arforol a Gwylwyr y Glannau Ynys Lawd  
Asesiad o Reoliadau Cynefinoedd Ynys Môn:  
Cam Sgrinio Rhagfyr 2016**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

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

12.9

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

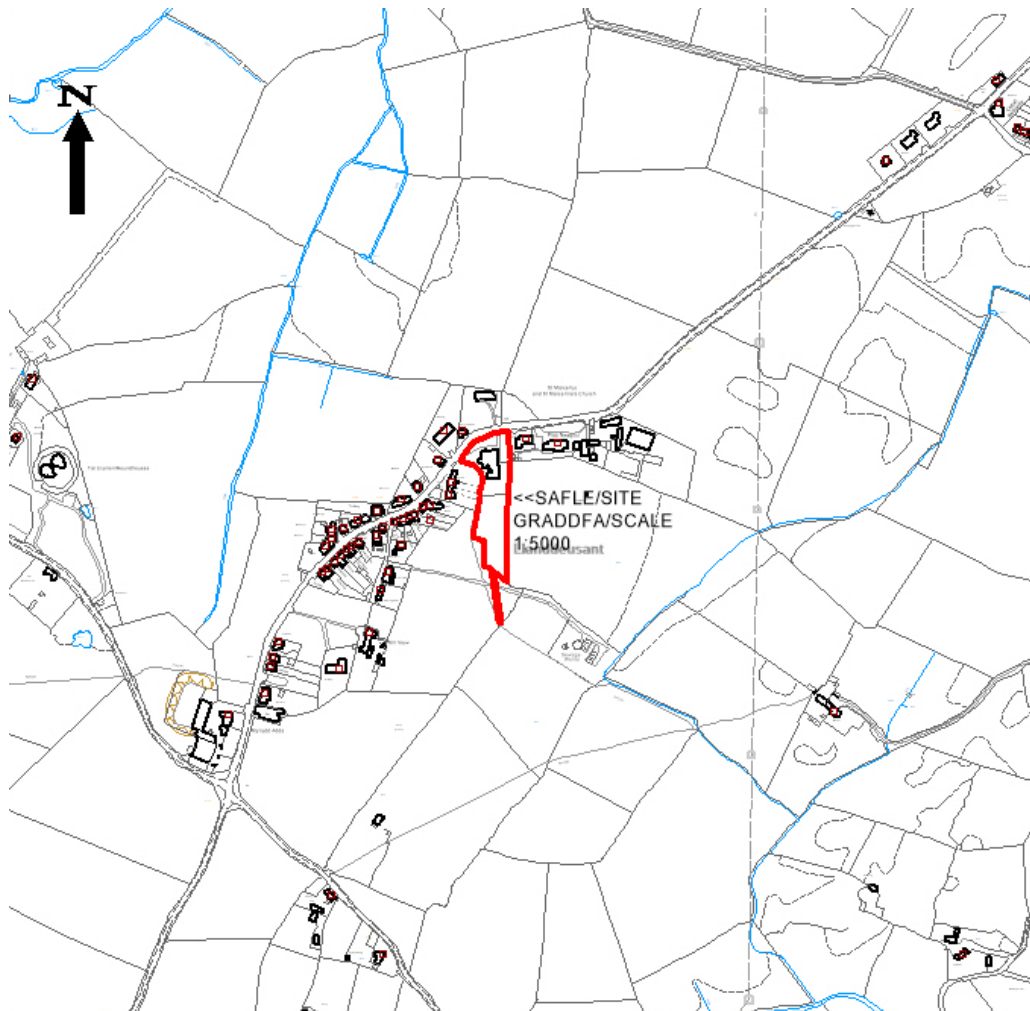
Rhif y Cais: **47C149** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**DU Construction Ltd**

**Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for part demolition of the existing school, change of use of school into an office (Class B1), the erection of 10 dwellings together with the creation of a new vehicular access at**

**Ysgol Gynradd Llanddeusant Primary School, Llanddeusant**



**Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017**

**Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n berchen yn rhannol i'r Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer dymchwel rhan o adeilad yr ysgol a newid defnydd yr adeilad yn swyddfa ynghyd â chodi 12 annedd ar dir tu ôl iddo a chreu mynedfa gerbydau newydd.

Yn dilyn trafodaeth, mae'r cynllun fel ag y mae'n cael ei gyflwyno yn cadw'r elfen o newid defnydd yr ysgol yn swyddfa a'r cynigion ynghylch mynedfa newydd ond mae nifer yr anheddau a gynigir wedi newid i 10 ac mae hynny'n golygu bod yr anheddau ar y safle wedi cael eu hail-alinio.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol; diogelwch priffyrdd a draeniad.

### **3. Prif Bolisïau**

#### **Cynllun Ynys Môn**

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 2: Swyddi Newydd

Polisi 35: Gwarchodaeth Natur

Polisi 48: Meini prawf datblygu Tai

Polisi 50: Setliadau rhestredig

Polisi 51: Safleoedd mawr

#### **Cynllun Strwythur Gwynedd**

Polisi A2: Tir ar gyfer Tai

Polisi A3: Graddfa a chyflwyno'n raddol

Polisi A9: Tai Fforddiadwy

Polisi D4: Lleoliad, lleoli a dyluniad

Polisi D20: Gwarediad Carthffosiaeth

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio**

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygiad

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN4: Bioamrywiaeth

Polisi HP2: Dwysedd Tai

Polisi HP4: Pentrefi

Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

#### **Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9**

**TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio**

**TAN 12: Dyluniad**

**TAN 20: Yr Iaith Gymraeg – Unedol**

**Cynlluniau Datblygu a Rheolaeth Cynllunio**

**SPG: Tai Fforddiadwy**  
**SPG: Canllaw Dyluniad**  
**SPG: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg**

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol** – dim ymateb i'r ymgynghoriad

**Cyngor Cymuned** – dim gwrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r ysgol a chefnogi'n llawn y bwriad i newid defnydd yr adeilad yn swyddfeydd.

Gwrthwynebiad i'r datblygiad tai arfaethedig mewn perthynas â'r nifer a dwysedd y datblygiad. Ymholiad am faint y safle a'i allu i letya 12 annedd (a nodwyd fel 5.5ha ond sy'n agosach i 0.5ha) a phryderon a fynegwyd mewn perthynas â chynaliadwyedd y lleoliad. Cynnydd o 30% ym maint y pentref. Er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygiad y tai, byddai'r Cyngor Cymuned yn argymhell datblygiad o ddim mwy na 6 – 8 tŷ ar y safle.

**Swyddog Iechyd yr Amgylchedd** – awgrym amod ynghylch tir llygredig

**Llwybrau Troed** – mae aliniad y llwybr troed ar y map terfynol wedi'i ddangos yn anghywir lle mae'n croesi'r safle – nid yw'r llwybr troed yn croesi'r safle a byddir yn gofyn am Orchymyn Addasu'r Map Terfynol.

**Ymgynghorydd Ecolegol** – sylwadau, cynghori agwedd ragofalus

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Amod yn gofyn am waith archeolegol.

**Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirlun** – nid yw'r ysgol, fel yr Eglwys gyferbyn, yn adeilad rhestredig ond er hynny mae'n adeilad o ddiddordeb lleol yn bensaernïol a hanesyddol. Gellid ystyried dymchwel yn rhannol yr ychwanegiadau modern er mwyn cadw'r adeilad gwreiddiol a darparu rhai unedau newydd y tu ôl i'r safle.

Dim ymateb wedi'i dderbyn i'r cynllun wedi'i ddiwygio ar adeg ysgrifennu.

**Adran Ddraenio** - angen cadarnhad pellach o'r manylion y gofynnwyd amdanynt. Manylion a dderbyniwyd yn foddhaol mewn egwyddor. Angen amodau.

**Adran Briffyrdd** – Cyfarfod wedi'i drefnu â'r ymgeisydd er mwyn trafod anghenion. Dim ymateb wedi'i dderbyn i'r cynlluniau sydd wedi'u diwygio.

**Dŵr Cymru** – Amod safonol wedi'i awgrymu

**Uned Polisi Cynllunio ar y cyd** – dim ymateb i'r ymgynghoriad

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – dim gwrthwynebiad

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad: 4 llythyr gwrthwynebu wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diogelwch priffyrdd yn y fynedfa arfaethedig a chreu traffig;  
Mae'r llain welededd yn croesi tir trydydd parti ac ni fedrir cyflawni hyn;  
Dim angen am dai ychwanegol – nifer o dai eisoes ar werth yn y pentref;  
Does dim angen adnoddau cymunedol yn y pentref i gefnogi'r datblygiad; nid yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan system drafnidiaeth dda;  
Nid yw'r dyluniad arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad y pentref;



Cefnogaeth ar gyfer y newid defnydd o'r ysgol i fod yn swyddfeydd.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA966/CC: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â dymchwel yr hen safle ar dir yn Ysgol Gynradd Llanddeusant – Cymeradwywyd 03/10/2013

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y Datblygiad** – Mae'r safle wedi'i leoli o fewn pentref Llanddeusant sy'n setliad rhestredig a ddiffinnir o dan bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn sydd fel arfer yn caniatáu datblygiad plotiau unigol o fewn neu ar ymyl y pentref.

Mae'r safle (adeilad yr ysgol a'r cae chwarae tu ôl i'r safle) o fewn ffin datblygu'r pentref yn gyfan gwbl fel y diffinnir o dan Bolisi HP4 o'r UDP a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiad nifer diderfyn o blotiau.

Mae Llanddeusant wedi'i nodi fel clwstwr ar fap 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi cynigion am dai fforddiadwy newydd ar safleoedd mewnlenni neu safleoedd sy'n cysylltu â'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r CDLI ar y Cyd yn ystyriaeth bwysig ond ni ellir rhoi llawr o bwys arno yn y broses o wneud penderfyniad ar hyn o bryd. Bydd y Cyngor cyn hir yn cyhoeddi Rhybudd Newidiadau Materion yn Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu clystyrau penodol, yn cynnwys Llanddeusant, o'r rhai hynny sydd wedi'u hadnabod o dan y Polisi hwn yn ogystal â diddymu cyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun (pwynt Gweithredu S3 / PG6). Bydd hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus pellach ac archwiliad cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn bwysig, o ystyried y newidiadau sy'n cael eu hargymell ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwys y gellir ei roi ar bolisi TAI18 yn y cyswllt hwn.

Ystyriaeth o bwys bellach yw'r caniatâd cynllunio amlinellol a roddwyd ym mis Hydref 2013 ar gyfer dymchwel yr ysgol a datblygu'r safle fel safle preswyl (a ddaeth i 8 annedd gyda thri yn cael eu trefnu ar ffurf teras yn wynebu'r ffordd a'r gweddill yn dai ar eu pennau eu hunain ar y cae chwarae gyda ffordd fynediad yn mynd atynt). Nid oes cais wedi ei gyflwyno mewn perthynas â materion a gadwyd yn ôl.

Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol o dan y cais cychwynnol ar gyfer 12 annedd a drefnwyd fel tai pâr yn wynebu ffordd ystâd. Mae'r cynllun wedi'i leihau i 5 pâr o unedau pâr gyda'r unedau pellaf wedi'u troi i wynebu'r gogledd.

Roedd yr 8 eiddo a gymeradwywyd yn flaenorol o dan y caniatâd amodol yn defnyddio holl ardal y safle yn dilyn dymchweliad adeilad yr ysgol.

Mae safle'r ysgol i gyd yn ymestyn i tua 0.5ha a bydd tua 0.36ha o'r llecyn hwn yn lletya'r 10 uned arfaethedig. Mae'r cynllun wedi'i leihau o'r 12 annedd a gynigiwyd yn wreiddiol i gynllun o 10 annedd. Mae Polisi HP2 o'r CDU a Stopiwyd yn awgrymu dwysedd o 30 annedd yr hectar, rhywbeth y mae'r cynllun o 10 annedd yn ei fodloni. Mae pryder wedi'i fynegi gan drigolion lleol y bydd y cynllun yn cynrychioli cynnydd o 30% ym maint y pentref ac mae'r Cyngor Cymuned yn mynegi pryderon tebyg er y byddai'n cefnogi cynllun o rhwng 6 ac 8 annedd yn ychwanegol at newid defnydd yr ysgol yn swyddfeydd.

Cefnogir y cais gan Ddatganiad Iaith Gymraeg sy'n cefnogi'r cynllun. Yn ychwanegol at hynny, deallir bod datblygwyr wedi cadarnhau'r bwriad i ddatblygu'r safle i ddarparu tai fforddiadwy Y gofyniad polisi yw i 30% o'r unedau gael eu clustnodi ar gyfer unedau fforddiadwy.

Roedd yr ysgol yn destun cynllun rhaglen rhesymoli ysgolion y Cyngor ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Mae gan yr adeilad, er ei fod wedi'i ymestyn gydag ychwanegiadau to fflat, du blaen deniadol i'r stryd yn y rhan hwn o'r pentref, sy'n ategu'r eglwys dros ffordd. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y rhannu mwy modern o adeilad yr ysgol a newid ei ddefnydd i fod yn swyddfeydd. Mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi:

2. Bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau creu swyddi ar y safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar y Map Cynigion ac sydd wedi'u nodi yn y Cynigion A1 o A35 lle maent yn cyd-fynd â'r meini prawf ym Mholisi 1. Bydd cyflogaeth sy'n creu datblygiad ar safleoedd eraill o fewn neu ar ymylon yr aneddiadau cydnabyddedig yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos ac sy'n cydymffurfio â pholisiau eraill y cynllun hwn.

Mae'r safle wedi'i leoli ymysg yng nghanol datblygiad preswyl mewn pentref ac o gofio ei ddefnydd blaenorol fel ysgol, mae'r newid defnydd i fod yn swyddfa yn dderbyniol yn nhermau polisi ac amwynder.

**Priffyrdd a Draenio:** Mae pryderon wedi eu mynegi o ran y ffaith y bydd y fynedfa i gerbydau ar dro yn y ffordd lle ystyrir bod diffyg gweledd. Mae tu blaen y safle yn cynnwys palmentydd ac arferai'r safle gael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd fechan. Bydd y swyddfeydd arfaethedig yn defnyddio'r fynedfa bresennol i gerbydau tra cynigir mynedfa newydd ar wahân ar gyfer y datblygiad tai.

Mewn perthynas â draenio, mae canlyniadau profion mandylledd yn dangos bod ffosydd cerrig yn amhriodol ac y bydd y cynllun felly'n gollwng dŵr wyneb i mewn i system ddraenio'r briffordd ar raddfa wanedig gyda gollyngiad i gwrs dŵr i'r de o'r safle sydd wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw storm sy'n fwy na chapasiti'r dyluniad. Bydd dŵr budur yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Gofynnodd yr Adran Ddraenio am gadarnhad o'r systemau y bwriedir eu defnyddio ac fe ystyrir y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

**Materion Dylunio a Phreifatrwydd:** Mae pryderon wedi eu mynegi am or-ddatblygiad y safle a dyluniad y tai mewn pentref gwledig bychan. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio er mwyn lleihau nifer yr anheddau ac wedi'i ddylunio i adlewyrchu safonau lle tai cymdeithasol. Bydd yr anheddau yn ymgorffori'r defnydd o lechi a cherrig lleol. Mae natur llinellol y safle yn cyfyngu'r gallu i greu unrhyw beth ar wahân i ddatblygiad llinellol ond mae'r cynllun wedi'i ddiwygio i ail-leoli'r anheddau ar ddiwedd y ffordd ystâd arfaethedig.

Does dim pryderon wedi'u codi gan gymdogion cyfagos o ran materion edrych dros eu heiddo neu golli preifatrwydd ac o ystyried y pellteroedd rhwng eiddo a therfyn y datblygiad, nid ystyrir y byddai datblygiad y safle at ddefnydd preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau presennol.

## 7. Casgliad

Mae'r Cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Nid yw'r rhai a ymgynghorwyd â nhw yn codi unrhyw bryderon.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r cais** yn amodol ar amodau a chytundeb A106 ar dai fforddiadwy.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio**

**lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

**(03) Bydd manylion llawn yr holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu derfynau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn eu gosod.**

Rheswm: Er budd amwynder.

**(04) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y safle sy'n dangos sut y ceir gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai y rhoddir caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw amrywiad. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr eiddo a gymeradwyir tan y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.**

Rheswm: Er budd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(05) Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn unrhyw ran o'r datblygiad tan y bydd y lleiniau gweledd a ddangosir ar ddyluniad EL (92) 02 Adolygiad C a gyflwynwyd o dan gais cyfeirnod 47C149 wedi eu darparu ar ddwy ochr y fynedfa ac y bydd yr ardal sydd wedi'i chynnwys i fewn yr lleiniau gweledd yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr dros 1.0 metr o uchder uwchben lefel sianel ochr agosaf y ffordd gerbydau.**

Rheswm: Er mwyn darparu gweledd digonol rhwng y fynedfa a'r ffordd gerbydau bresennol er mwyn sicrhau diogelwch a hwylustod defnyddwyr y ffordd gerbydau a'r fynedfa.

**(06) Bydd ffordd/ffyrdd yr ystâd wedi'u cwblhau i orffeniad cwrs sylfaen gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'u cwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn y bydd unrhyw waith yn cychwyn ar yr anheddau mae'n ei wasanaethu.**

Rheswm: Er mwy sicrhau draeniad digonol o'r safle.

**(07) Bydd ffordd / ffyrdd yr ystâd yn cynnwys palmentydd a bydd arwynebedd terfynol, gorffenedig yn cael ei gosod ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a gosodir goleuadau ar yr ystâd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn \* o flynyddoedd i'r gwaith yn dechrau ar y safle neu unrhyw gyfnod a gytunir arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa bynnag un sydd gynharaf.**

Rheswm: Er budd amwynder

**(08) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod mesurau yn eu lle er mwyn sicrhau cynnal a chadw ffyrdd yr ystâd a'r system ddraenio yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn dilyn hynny yn parhau yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.**

Rheswm: Er budd amwynder ac er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf boddhaol.

**(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y cynhelir ymchwiliad safle i natur a graddau'r llygredd yn unol â methodoleg sydd wedi'i chyflwyno'n flaenorol ac wedi'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Bydd canlyniadau'r ymchwiliad safle ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Os darganfyddir unrhyw lygredd yn ystod yr ymchwiliad i'r safle, bydd adroddiad yn nodi'r**

mesurau i'w cymryd er mwyn adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i'r datblygiad ddechrau. Os, yn ystod y datblygiad, y bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, na gafodd ei ddarganfod yn ystod yr ymchwiliad safle, bydd mesurau ychwanegol ar gyfer adfer ffynhonnell y llygredd yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd adferiad y safle yn cynnwys y mesurau ychwanegol a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder

**(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd datganiad dull ar gyfer datblygiad y safle, gan gynnwys y gwaith coed a gwrychoedd a'r gwaith o drawsnewid yr ysgol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn a allai fod yn bresennol ar y safle.

**(11) Ni wneir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw sylfeini neu glirio safle) tan y bydd rhaglen ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r fanyleb sydd wedi'i chymeradwyo. Bydd yr adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol perthnasol sy'n cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn dilyn cwblhau'r gwaith maes archeolegol a chyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r safle at ddibenion gwyliau.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol.

**(12) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r ddogfennaeth a'r cynlluniau canlynol ac yn unol â'r amodau a roddir:**

**Datganiad Dyluniad a Mynediad Rhagfyr 2016;  
Asesiad Effaith Iaith Gorffennaf 2016;  
Adroddiad Draenio Cadarn Adolygiad B Gorffennaf 2016;  
SH1467 A.00.1 Cynllun Lleoliad Safle;  
EL (2-) 01 Cynllun Llawr Ysgol Arfaethedig;  
EL (2-) 02 Drychiad Ysgol Arfaethedig;  
SH1467 A.00.3 Gosodiad Arfaethedig;  
SH1467 A.02.1 531 Tai;  
SH1467 A.03.1 421 Tai;  
2010 Cod Sied (4 beic).**

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

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