

Rhif y Cais: **19C1207** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Tudor Thomas

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a modurdy presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le sydd yn cynnwys balconi a chodi modurdy newydd yn / Full application for the demolition of existing dwelling and garage together with the erection of replacement dwelling which includes a balcony and a new garage at

Pentowyn, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Shaun James Redmond am y rhesymau y manylir arnynt yn y rhan honno o'r adroddiad hwn sy'n sôn am y broses ymgynghori.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i ddymchwel annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle.

Mae'r safle yn yr AHNE yn ymyl Llwybr Arfordirol Cymru a'r maes parcio sy'n gwasanaethu traeth Penrhos. Mae Traeth Penrhos i'r gogledd/gogledd-orllewin a'r A5 ac adeiladu'r hen Alwminiwm Môn i'r de-ddwyrain.

Mae'r annedd gyfredol o fath dormer ac yn cynnwys lle byw a ffenestr ar llawr cyntaf. Mae'r annedd bresennol oddeutu 5.2 metr o uchder. Mae waliau allanol yr adeilad wedi cael eu rendro ac mae arno do ar oleddf sydd wedi ei orchuddio â llechi. Mae'r annedd gyfredol oddeutu 12.9 metr o hyd ac 9.7 metr o led ar ei bwynt lletaf.

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol ar gyfer yr annedd newydd wedi cael eu diwygio ac mae graddfa'r datblygiad yn llai. Yn wreiddiol, roedd yr annedd yn y cais cynllunio gwreiddiol oddeutu 6.7 metr i grib y to ac yn 17.8 metr o hyd ac 8.3 metr o led (ac eithrio'r balconi). Mae uchder yr annedd a gynigir yma wedi cael ei ostwng 250mm ac mae hyd a lled yr adeilad hefyd wedi cael eu gostwng i 14.5 metr a 7.5 metr (ac eithrio'r garej). Yn lle'r balconi ar dalcen gogledd-ddwyreiniol yr adeilad arfaethedig, bwriedir codi garej a fydd yn sownd i'r adeilad (mae'r garej annibynnol flaenorol wedi cael ei thynnu allan o'r cynnig) yn cynnwys teras ar y llawr cyntaf y tŷ ôl i do llechi o fath 'mansard'.

Fel rhan o'r cynllun diwygiedig, bwriedir gosod gwaith carreg ar ran o'r drychiad ffrynt ynghyd â rendr llyfn wedi ei baentio a chladin fertigol. Bwriedir defnyddio llechi naturiol i doi'r annedd.

Mae Lefel Llawr Gorffenedig yr annedd newydd oddeutu 0.8 metr yn uwch na lefelau'r annedd gyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth gyda'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu mewn perthynas ag anheddau newydd.
- Yr effaith ar yr AHNE.
- Ystyriaethau o ran risg llifogydd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd 2011-2026 "Y CDLI"

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirweddu

TAI 13: Ail-adeiladu Tai

PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol

AMG1: Cynlluniau Rheoli AHNE

AMG3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

ARNA1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio "NCT5"

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 14: Cynllunio Arfordirol (1998)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygiad a Risg Llifogydd (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA Dyluniad"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd ail ymarfer ymgynghori yn digwydd mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir uchod a rhoddir diweddariad ar yr ymatebion i'r ymgynghori yn y Pwyllgor Cynllunio.

Y Cynghorydd Shaun James Redmond – cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio. Wedi i bobl leol gysylltu gyda mi ynghylch materion ffiniau yn y CDLI ar y Cyd a maint y datblygiad, dywedwyd wrthyf y gallaf ofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor. Mae'r Cyngor Tref Lleol hefyd wedi mynegi pryderon.

Cyngor Tref Caergybi – Dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Angen manylion ychwanegol ynghylch draenio dŵr wyneb os bwriedir cael gwared arno drwy ffos gerrig.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPC ar y Cyd" – Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac o'r herwydd, ni fedrir ystyried y cynnig hwn dan bolisi TAI1. Ym mholisi TAI 13 'Ail-adeiladu Tai' dywedir y bydd tai newydd sy'n cwrdd â'r meini prawf yn y polisi, lle maent yn briodol, yn cael caniatâd cynllunio. Caiff meini prawf y polisi eu disgrifio ac mae'r ystyriaethau allweddol yn cynnwys yr angen i sicrhau defnydd preswyl cyfreithlon, bod dim rhinwedd hanesyddol/pensaernïol i'r annedd, tystiolaeth na fyddai'n ymarferol o safbwynt economaidd i addasu'r adeilad. Dylai ffiniau, lleoliad, dyluniad a graddfa'r datblygiad allanol fod yn debyg i rai'r annedd bresennol er mwyn sicrhau ei fod yn toddi i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol, gellir cefnogi annedd fwy sydd wedi ei dylunio'n dda ac sydd ddim yn cael effaith weledol sy'n sylweddol fwy. O'r cynlluniau sydd wedi eu hamgáu, byddai'r cynnig yn arwain at godi annedd fwy na'r un gyfredol. Mae'n cynnwys rhan o'r ôl-troed cyfredol ond yn symud yr annedd yn ôl o ffrynt y plot. O'r herwydd, rhaid ystyried rhinweddau dylunio'r datblygiad arfaethedig ac a ydyw'n cael effaith weledol sylweddol fwy ai peidio. O ran symud yr annedd arfaethedig o fewn yr ôl-troed cyfredol, rhaid ystyried unrhyw effaith a gaiff hynny ar fwynderau cyfagos.

Dŵr Cymru – Yn nodi bod y datblygwr yn dymuno cael gwared ar ddŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus ond ni fydd hyn yn cael ei ganiatáu oni bai y gellir dangos bod yr holl opsiynau eraill wedi cael eu hystyried ac argymhellir amod a fydd yn gwahardd dŵr wyneb rhag llifo i'r garthffos.

Ymgynghorydd Tirwedd – Mae safle'r cais yn yr AHNE a chaiff rhinweddau'r AHNE eu rhestru. Mae'r cyfuniad o'r cynnydd yn lefelau'r llawr gorffenedig ac uchder yr adeilad at y grib yn cyfateb i 2 metr yn fras. Mae angen mwy o fanylion yn y cyflwyniad am y modd y bydd y cynnig yn integreiddio i'r dirwedd leol yn unol â pholisi PCYFF4. Ymddengys y byddai'r annedd newydd yn fwy amlwg yn weledol (mater hefyd a ystyriwyd dan feini prawf 6 a 7 Polisi TAI13 Ail-adeiladu Anheddau) o Lwybr Arfordirol Cymru a thraeth Penrhos. Nid yw priodoldeb y dyluniad a'r deunyddiau'n cael sylw yma

ond maent yn berthnasol o ran y ffaith y bydd yr annedd yn fwy amlwg ac a yw'r annedd newydd yn gwarchod neu'n gwella'r ansawdd arbennig a'r lleoliad yn yr AHNE.

Yn dilyn y sylwadau uchod, cafodd ffotgyfosodiadau o'r datblygiad arfaethedig eu cyflwyno ac ar sail y wybodaeth hon, fe gadarnhaodd yr Ymgynghorydd Tirwedd:

-Nid ystyrir y byddai'r newid gweledol yn sylweddol yn unol â TAI13 (Maen Prawf 7) a dylai o'r herwydd gydymffurfio gyda'r agwedd honno o'r polisi.

-Mewn perthynas â Pholisi PCYFF 4: Dyluniad a Thirlunio – ystyrir bod cadw'r llystyfiant cyfredol ar hyd y terfyn yn well na'r wal a gynigir. Byddai hynny'n lleihau rhywfaint o'r effeithiau ar ochr y ffordd – er, fel y nodir uchod, nid ystyrir eu bod yn sylweddol.

Ymgynghorydd Treftadaeth – O safbwynt yr amgylchedd adeiledig, ymddengys bod yr annedd newydd arfaethedig yn cydymffurfio'n gyffredinol gyda pholisïau a chanllawiau cyffredinol, ond mae gennyf rai pryderon ynghylch yr effaith a gaiff maint y porth cerbydau a'r teras arfaethedig ar yr annedd newydd ac ar yr AHNE. Yn amlwg, nid oes lle ond ar gyfer un cerbyd modur, felly mae'n bosib gostwng ei led a phetai angen, ymestyn ei hyd er mwyn cadw'r teras arfaethedig – dyma'r opsiwn a ffeirir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Er nad oes tystiolaeth o unrhyw ystlumod, oherwydd y warchodaeth a roddir i ystlumod yn gyfreithiol, dylid cymryd y mesurau lliniaru a nodir yn yr adroddiad ecolegol. Dylid tynnu unrhyw goed o'r ardd pan fo'r tymor nythu adar drosodd o ystyried y warchodaeth a roddir iddynt yn gyfreithiol.

O ran y cynlluniau diwygiedig, dywedir y byddai cyflwyno gwrychyn yn creu buddion ecolegol.

Swyddog AHNE – disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru –

Risgiau Llifogydd – Argymhellir y dylai lefelau'r llawr gorffenedig fod o leiaf 5.2 metr. O ran polisi TAN15 ac ystyriaethau polisi mewn perthynas â datblygiadau hynod fregus megis yr eiddo preswyl yr ymgeisir amdano yma, cydnabyddir bod y datblygiad yn golygu codi annedd newydd yn lle un sydd yn bodoli'n barod.

Rhywogaethau a Ddiogelir – Argymhellir y dylid glynu wrth y mesurau lliniaru yn yr arolwg o rywogaethau a ddiogelir.

Safleoedd a Ddiogelir – Ystyrir na fydd unrhyw effaith ar Ardal Warchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn nac Ardal Gadwraeth Arbennig Gogledd Môn ar yr amod na fydd unrhyw ddeunyddiau'n cael eu storio yn yr ardaloedd hyn.

AHNE – Dywedir mai pwrpas statudol yr AHNE yw gwarchod a gwella prydfwerthwch naturiol ac argymhellir y dylid ymgynghori gydag ymgynghorydd tirwedd y Cyngor.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau pellach gan CNC a chydabuwyd bod yr asiant wedi darparu datganiad pellach yn amlinellu eu dealltwriaeth nhw o'r risg llifogydd i'r ffryntiad/cynnig arfordir.

Ymateb y cyhoedd i'r ymgynghori:

Hysbysebwyd y cais cynllunio drwy osod rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos a daw'r cyfnod hysbysu ar gyfer y cynlluniau diwygiedig i ben ar 06.12.2017. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond mae'r argymhelliad isod yn adlewyrchu'r ffaith bod y cyfnod hysbysu'n bod i ben ar ddiwrnod y Pwyllgor Cynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1207A/EIA Barn Sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad cyfredol a'r garej ynghyd â chodi annedd newydd yn eu lle. Dim angen AEA 22.11.2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad mewn ardal sy'n ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr "AHNE". Rhoddir sylw i'r cynnig yn y lle cyntaf gan ystyried y polisi ar gyfer ail-adeiladu tai, sef TAI13.

Egwyddor y Datblygiad – Dywed Polisi TAI13 y bydd cynnig ar gyfer ail-adeiladu annedd sy'n cwrdd â'r meini prawf perthnasol, yn cael ei ganiatáu a rhoddir ystyriaeth bellach i hyn isod.

Yn ôl y maen prawf cyntaf, rhaid i'r datblygiad fod â defnydd preswyl cyfreithlon. Er ei bod yn amlwg o archwiliad allanol o'r annedd ei bod yn cael ei defnyddio i ddibenion preswyl cyfreithlon, cyflwynwyd tystiolaeth i gadarnhau hynny.

Yr ail faen prawf yw na ddylai'r annedd fod yn un rhestredig a dyma'r achos mewn perthynas â'r annedd gyfredol a fydd yn cael ei dymchwel.

Yn ôl y trydydd maen prawf, ni ddylai'r annedd bresennol fod ag unrhyw rinweddau pensaernïol, hanesyddol neu weledol penodol y mae'n rhaid ei warchod o'u herwydd ac mae hyn wedi cael ei gadarnhau gan Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor.

Yn ôl y pedwerydd maen prawf, dylai'r annedd fod yn un nad oes modd ei chadw drwy ei hatgyweirio neu ei hymestyn a dangoswyd nad yw trwsio'r adeilad cyfredol yn un ymarferol o safbwynt economaidd. Gyda'r cais cynllunio, cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Adeilad gan ERW Consulting (02.08.2017) sy'n cynnwys rhesymau manwl pam fod tu mewn yr adeilad mor adfeilledig gyda hynny'n ei wneud yn anaddas ac yn amhosib i'w altro a'i ymestyn i lefel a fyddai'n cydymffurfio gyda gofynion technegol modern a rheoliadau adeiladu. Wedi ystyried yr adroddiad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y wybodaeth a ddarparwyd yn cydymffurfio gyda Maen Prawf 4 TAI13.

Maen Prawf 6 – dylai lleoliad yr annedd newydd fod ar yr un ôl-troed â'r annedd gyfredol oni bai y gellir profi y byddai ei hail-leoli o fewn y cwrtill yn lleihau'r effaith weledol yn yr ardal leol. Mae'r annedd gyfredol yn ymylu'n uniongyrchol ar Ffordd Traeth Penrhos a bydd yr annedd newydd wedi ei gosod yn ôl o fewn y cwrtill. Byddai ail-leoli'r annedd yn golygu colli rhywfaint o goed bychan yn yr ardd a symud y cynnig yn agosach at y maes carafanau y tu cefn i'r safle. Mae ôl-troed cyfredol yr annedd newydd yn fwy nag un yr annedd gyfredol ac mae ei hail-leoli yn golygu na fydd yn cwmpasu ôl-troed cyfan yr annedd bresennol. Yn yr achos hwn, ystyrir y byddai symud y tŷ arfaethedig yn ôl o'r briffordd gyhoeddus a chyflwyno wal o gerrig naturiol ar hyd ffin y briffordd yn cwrdd â'r gofyniad yn y polisi oherwydd byddai'n lleihau'r effaith weledol ar y briffordd ac ar y llwybr arfordirol. Bydd drychiad cefn y datblygiad arfaethedig oddeutu 7.3 metr o'r ffin gyda'r safle carafanau yng nghefn y safle ac mae'r CCA Dylunio fel arfer yn gofyn am bellter o 10.5 metr. Yn yr achos hwn, ystyrir bod 7.3 metr yn dderbyniol oherwydd nid ystyrir y byddai'r cynnig yn creu problem annerbyniol o safbwynt edrych drosodd i'r maes carafanau.

Yn ôl Maen Prawf 7, dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd fod o raddfa a maint tebyg ac ni ddylai ei effaith weledol fod yn sylweddol fwy na'r annedd gyfredol a hynny er mwyn sicrhau y bydd yn ymdoddi i'r dirwedd. Aiff y Polisi yn ei flaen i ddweud y gellir, mewn amgylchiadau eithriadol, gefnogi annedd fwy sydd wedi ei dylunio'n dda ac sydd ddim yn cael effaith weledol fwy sylweddol. O ran maint, mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn dweud bod ôl-troed yr annedd bresennol yn 101m² neu 137m² yn cynnwys y garej annibynnol. Mae ôl-troed yr annedd arfaethedig rhyw fymryn yn fwy, 140m, ond mae ganddo 112m² ar y llawr cyntaf sy'n golygu bod cyfanswm yr arwynebedd yn 252m². Mae lefel y llawr gorffenedig oddeutu 0.8 metr yn uwch na'r annedd gyfredol ac oherwydd ei bod yn uwch, mae ei uchder at y grib oddeutu 2.19 metr yn uwch na'r annedd gyfredol. At ei gilydd felly, mae'r annedd y bwriedir ei chodi yn fwy o ran graddfa a maint na'r bwythyn cyfredol ac fel y dywed yr Ymgynghorydd Tirwedd, bydd yn fwy amlwg na'r annedd gyfredol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn caniatáu ar gyfer anheddau newydd mwy mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r dyluniad yn dda ac os nad yw'n arwain at effeithiau gweledol mwy sylweddol. Ystyrir bod yr annedd o ddyluniad cyfoes, ansawdd uchel a bod y deunyddiau o safon uchel ac mae hyn yn cael ei gydnabod yn sylwadau'r Ymgynghorydd Treftadaeth. Mae rhan nesaf

yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i effaith weledol y datblygiad o gymharu â'r annedd sydd yno yn barod.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol –

Mae'r cynnig yn yr AHNE a rhoddir sylw isod i'r ystyriaethau polisi perthnasol sy'n ymwneud â'r dynodiad tirwedd statudol hwn. Oherwydd bod y datblygiad yn yr AHNE, mae'r gofynion polisi yn fwy caeth oherwydd bydd angen i'r datblygiad arfaethedig warchod a gwella'r AHNE.

Cafodd ffotogyfosodiadau eu cyflwyno i gefnogi'r cais ac ar y sail hon, daw'r Ymgynghorydd Tirwedd i'r casgliad nad yw effaith weledol y datblygiad arfaethedig yn sylweddol o gymharu ag effeithiau'r annedd gyfredol dan delerau polisi TAI13. Dywed Polisi AMG 1 bod raid i gynigion, lle mae hynny'n briodol, gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, bolisi CCC3.2 sy'n dweud y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Fel yr eglurwyd eisoes, ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig o safon uchel ac yn ymgorffori cerrig a llechi naturiol. Mae wal garreg naturiol a gwrychyn cynhenid hefyd wedi cael eu cynnwys ar hyd y lôn.

Oherwydd na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE ac oherwydd yr ystyrir bod y cynigion yn cydymffurfio gyda'r gofynion sy'n ymwneud â gwarchod a gwella'r AHNE yn y modd a ddisgrifir, tybir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt y dirwedd.

Risg Llifogydd / Rheoli'r Traethlin - O ran risg llifogydd, mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli'n rhannol mewn parth llifogydd C2. Oherwydd bod y cynnig yn unig i godi annedd newydd yn lle hen un a bod hyn yn cwrrd â'r gofynion polisi yn y CDLI ar y Cyd a bod dim gwrthwynebiad gan CNC i'r Asesiad o Risg Llifogydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau, yn arbennig amodau'n â lefel arfaethedig y llawr gorffenedig.

Daw'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'r casgliad nad yw'r cynnig mewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol dan ddarpariaethau Polisi ARNA1 y CDLI ar y Cyd lle byddai anheddau newydd yn cael eu gwrthod fel mater o bolisi. Gofynnwyd i CNC ac adain rheoli traethlin y Cyngor gadarnhau eu safiad mewn perthynas â'r ystyriaeth hon yn y polisi a rhoddir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

Ecoleg – O ran ecoleg, nid yw CNC na Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd y Cyngor wedi codi unrhyw faterion o bwys mewn perthynas â rhywogaethau neu safleoedd a ddiogelir fel y manylir ar hynny yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n manylu ar yr ymateb i'r ymgynghori.

Materion Eraill – Mae Adain Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r cynnig ar yr amod y gofynnir am Gynllun Rheoli Traffig. O ran draenio dŵr wyneb, gellir rheoli hyn dan y Rheoliadau Adeiladu.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn un i ail-leoli'r annedd arfaethedig ac er y byddai'r datblygiad yn fwy na'r annedd gyfredol, ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol o ran darpariaethau TAI13 a hynny am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad. Oherwydd na fydd y cynnig yn effeithio'n sylweddol ar yr AHNE ac oherwydd safon uchel y dyluniad a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn ychwanegol at y mesurau lliniaru, ystyrir y bydd y cynnig yn gwarchod ac yn gwella'r dirwedd hon sydd â dynodiad statudol.

Ystyrir bod y penderfyniad yn cydymffurfio gyda'r egwyddor datblygiad cynaliadwy yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, oherwydd mae'n cyfrannu at amcan Gweinidogion Cymru o gefnogi Cymru sy'n wydn ac yn gyfrifol ar lefel fyd-eang.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y

ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu wedi i'r cyfnod ar gyfer ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben ar 06.12.17 gyda'r amodau cynllunio isod:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma cyn i 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac sydd wedi eu cynnwys ar y ffurflen cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais fel y cânt eu rhestru uchod, oni bai y dywedir fel arall yn unrhyw un o amodau'r caniatâd hwn:

Darluniad / Adroddiad	Cyfeirnod / Adolygiad	Dyddiad
Lleoliad y Safle	A.SITE	19/07/2017
Cynlluniau a Drychiadau Cyfredol	A.01	19/07/2017
Arolwg Topograffaid Cyfredol	A.05	19/07/2017
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig	A.02 Rev B	17.11.2017
Gosodiad y Safle	A.04 Rev A	01/11/2017
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir Pentowyn, Ffordd Traeth Penrhos, Caergybi, Gogledd Cymru (Clwydian Ecology)		15/06/2017
Asesiad Canlyniad Llifogydd Pentowyn, Ffordd Traeth Penrhos, Caergybi, Ynys Môn (Brian Killingworth)		July 2017

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir yma cyn y bydd yr annedd a'r adeilad allanol cyfredol ar safle'r cais wedi cael eu dymchwel yn llwyr.

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

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir lifo'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhywdaith carthffosydd cyhoeddus.

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

(05) Bydd y maes parcio'n cael ei orffen yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Er budd amwynder.

(06) Bydd Cynllun Rheoli Traffig a fydd yn cynnwys yr isod yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma:

**Lle parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon nwyddau**

(07) Bydd yr adeilad a gymeradwyir yma yn cael ei adeiladu'n gwbl unol â'r manylion y cytunir arnynt yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl a'r anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd.

(08) Defnyddir llechi naturiol o liw unffurf i doi'r adeilad arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol ac er mwyn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(09) Bydd y wal garreg a ddangosir ar ddarluniad cyfeirnod A.04 Rev A (Gosodiad y Safle) a'r cladin ar ddarluniad cyfeirnod A.02 Rev B (Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig) yn cael eu codi o garreg naturiol leol neu garreg o liw, gafaeliad a nodweddion tebyg o ran gwrthsefyll y tywydd. Ni chychwynnir ar unwaith waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y garreg naturiol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y garreg naturiol a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol a'i fod yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y Gwrychyn Cynhenid a ddangosir ar ddarluniad cyfeirnod A.04 Rev 4 (Gosodiad y Safle) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y gwaith plannu y bwriedir ei wneud gan gynnwys manylion am rywogaethau, maint a dwyster. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol, sicrhau gwelliant ecolegol a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(11) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu yn methu sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol, neu'n marw am unrhyw reswm yn ystod y cyfnod hwn bydd coed o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol, sicrhau gwelliant ecolegol a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(12) Bydd yr holl waith adeiladu, cynnal a chadw mewn perthynas â'r datblygiad a ganiatawyd yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir a gymeradwywyd yma (Arolwg Pentowyn, Ffordd Traeth Penrhos, Caergybi, Gogledd Cymru (Clwydian Ecology 15/06/2017)).

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir sydd ar y safle.

(13) Gwneir eithriad yma o ddarpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B, E ac F Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol ac er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(14) Ni fydd yr adeilad(au) a gymeradwyir yma ond yn cael eu hadeiladu gyda slab(iau) ar y lefelau a nodir ar y darluniadau a gymeradwywyd, sef A.04 Rev A (Gosodiad y Safle) ac A.02 (Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig).

Rheswm: Sicrhau bod ffurf y datblygiad yn foddhaol a sicrhau bod y datblygiad yn wydn o safbwynt yr asesiad o ganlyniad posibl pe digwydd llifogydd.

Cyngor

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi dweud:

Mae'n ofyniad dan y gyfraith i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu ac i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Gorchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig 2003".

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill costau oherwydd traffig anarferol" er mwyn adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd a ganlyniad i'r datblygiad hwn.

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.

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA1037/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Housing)

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o ystafelloedd cymunedol i annedd yn / Full application for change of use of existing building from community rooms into a dwelling at

9a Cil Peibio/Peibio Close, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n cyflwyno'r cais hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i newid defnydd hen swyddfeydd un llawr yn uned breswyl. Bwriedir gwneud mân-waith altro allanol ar y drychiad cefn drwy flocio'r ddau agoriad presennol a gosod un ffenestr fwy yn lle'r ddau agoriad. Darperir gardd y tu cefn i'r adeilad a maes parcio cymunedol o'i flaen.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae ar stad breswyl o'r enw Clôs Peibio. Mae yna gymysgedd o eiddo un llawr a deulawr yn yr ardal leol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 1 – Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd S Redmond - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd R LI Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd G Haynes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Prifffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru - Argymell caniatâd gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24 Tachwedd, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau'n cynnig sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio blaenorol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Caergybi wedi ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan Bolisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ar stad o dai preswyl. Mae'r cynnig yn un i newid defnydd yr hen Ganolfan Gymunedol yn uned breswyl.

Dywed Polisi ISA y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd y Cynllun o gymorth i gynnal a gwella'r cyfleusterau cymunedol drwy:

..gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:

i Y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu

ii Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen neu...

Mae'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dweud bod yr adeilad wedi bod yn cael ei ddefnyddio gan Adran Dai'r Awdurdod Lleol ac nid fel cyfleuster cymunedol. Cyn ei ddefnyddio fel swyddfeydd, roedd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel adeilad preswyl. Yn dilyn adleoli'r gweithgareddau i brif swyddfeydd y Cyngor yn Llangefni ac i Gaerwen, nid oes angen yr adeilad mwyach.

O'r herwydd, ni fydd yr adeilad yn arwain at golli Cyfleuster Cymunedol.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r safle ar stad breswyl ac nid oes bwriad ei ymestyn. Yr unig fân-waith allanol y bwriedir ei wneud yw i'r agoriadau yn nrychiad cefn yr adeilad fel a nodir uchod. Mae'r cynnig yn cynnwys gardd gefn ar gyfer yr eiddo a maes parcio cymunedol. Ni fydd newid defnydd yr adeilad o gyfleuster cymunedol/swyddfeydd yn annedd breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau TAI1 ac ISA2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac ni fydd yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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 dan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
24973/LP	26/10/2017	Dynllun Lleoliad
24973/SP	26/10/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
24973/001	26/10/2017	Cynllun Llawr a Drychiadau Presennol
24973/002	26/10/2017	Cynllun Llawr a Drychiadau Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 19LPA1037/CC.

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.