

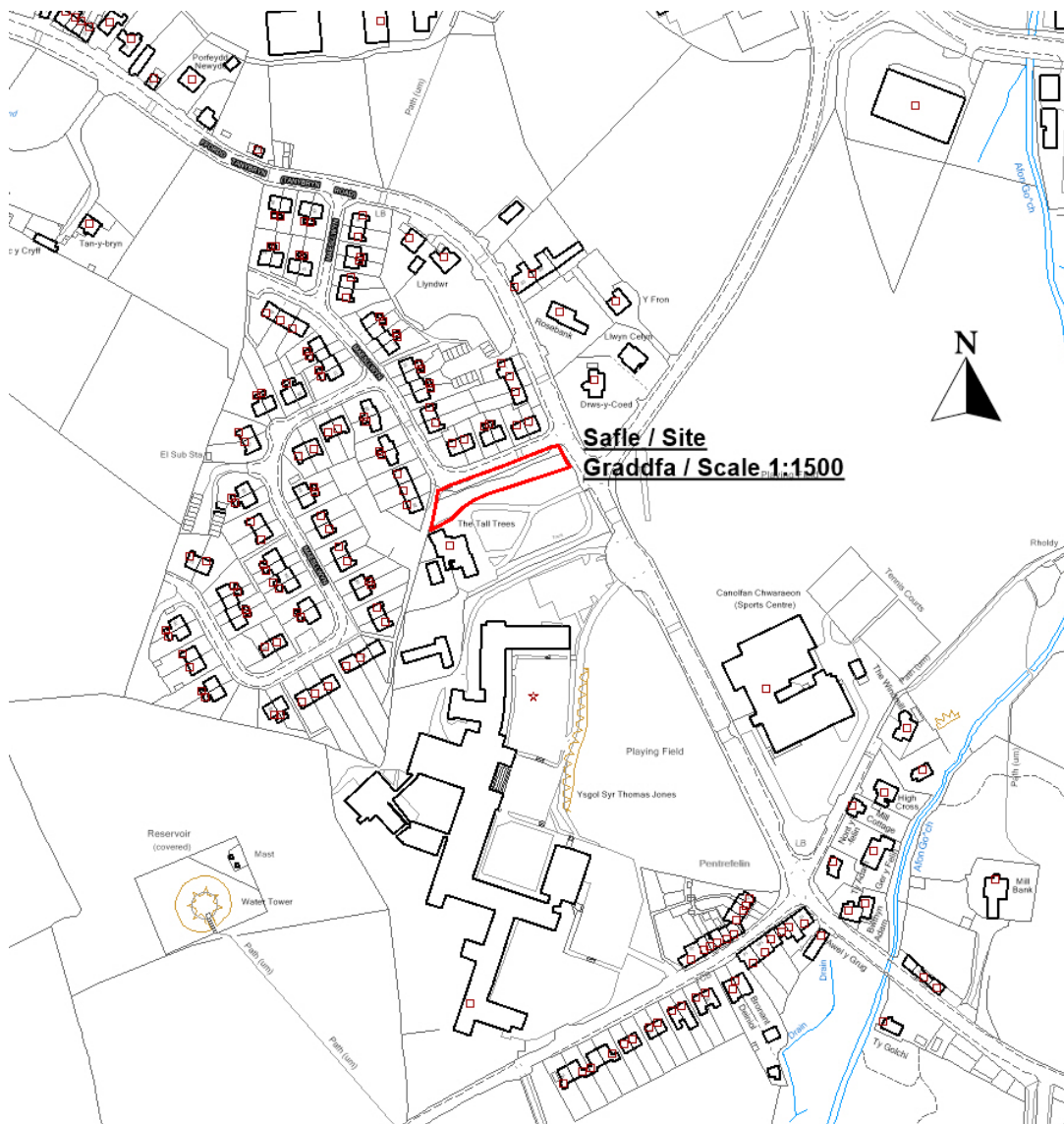
Rhif y Cais: 11LPA1039/CC/TPO Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais i wneud gwaith ar coed Sycamorwydden, Pisgwydden ac Onnen sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu coed yn / Application for works to Lime, Ash and Sycamore trees protected by a Tree Preservation Order at

Maesllwyn, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (EH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod rhan o'r safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r cynnig

Cynigir gwneud gwaith i goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed (TPO) yn Ffordd Tan y Bryn, Amlwch 2004. Gwnaed y TPO ym 1975 ac fe'i adolygwyd yn 2004 ac mae'n cynnwys coed mewn nifer o eiddo yn y lleoliad sydd union gerllaw.

Mae'r coed o fewn GP7 y TPO ac wedi'u lleoli mewn llain denau rhwng hen Westy'r Trees a Maes Llwyn, Amlwch. Mae G7 yn gorgyffwrdd llwybr cul, maes parcio ar gyfer eiddo ar ochr arall y stryd – i gyd i'r gogledd orllewin. Mae'r grŵp yn cynnwys 2 goeden onnen, 2 goeden leim a 23 Sycamorwydden.

Mae'r coed yn weladwy o Maes Llwyn wrth ddynesu at y safle o gyfeiriad Ysgol Syr Thomas Jones, wrth ddynesu o'r ffordd arall ac o'r gyffordd â'r stad ddiwydiannol.

Cynigiwyd y dylid gwneud y gwaith mewn arolwg a gomisiynwyd yn dilyn difrod storm ar ddechrau 2017. Achosodd y storm ddifrod sylweddol i ddwy goeden – un sydd bellach yn cael ei hargymell ar gyfer ei thorri i law. Nododd cymdogion y cafwyd difrod i un car (nid y Cyngor oedd biau'r goeden berthnasol). Cynhaliwyd mân waith diogelwch yn dilyn y difrod storm er mwyn atal y peryglon uniongyrchol; fodd bynnag, mae argymhellion yr arolwg yn ymwneud â rheoli coed er budd diogelwch yn y tymor hir.

Roedd yr adroddiad yn argymhell gwneud gwaith i 15 o goed a cynigwyd y dylid torri 2 goeden i lawr (un drws nesaf i linell bŵer) ac roedd gweddill y gwaith yn golygu torri canghennau a chorunau'r coed sy'n hongian dros y maes parcio.

Mae'r gwaith arfaethedig wedi'i adolygu ar y safle gyda'r perchnogion tir.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw'r effaith debygol y gwaith y bwriedir ei wneud ar fwynderau'r cyhoedd, ac a oes modd cyfiawnhau'r gwaith, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i'w cefnogi.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Cyng Richard Griffiths) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng Richard Owain Jones) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng Aled Morris Jones) – Dim ymateb.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Gosodwyd rhybuddion safle yn y lleoliad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Ionawr 2017. Does dim sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C598 Cais llawn i godi tair annedd ar dir yn The Tall Trees, Amlwch.
CYMERADWYWYD 28/03/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn dweud fod rhaid cael cyfiawnhad dros gollu neu dynnu coed. Mae'r gwaith a gynigir yn rhesymol fel ffordd o ymateb i'r problemau diogelwch presennol a rhai'r gorffennol.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 10: Gorchmynion Diogelu Coed (1997)

Argymhellir yma y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn ystyried y gwaith arfaethedig ac felly gellir llunio barn. Mae hwn yn grŵp o goed mawr ac amlwg yn yr ardal leol; fodd bynnag, mân-waith ydyw'n gyffredinol ac ystyrir y gellir cyfiawnhau'r gwaith yng nghyd-destun gwaith y coed o safbwynt mwynderau.

Gorchmynion Diogelu Coed – Canllaw i'r Gyfraith ac Arfer Dda. Adendwm – Mai 2009.

Argymhellir yma:

1. Wrth ystyried ceisiadau, cynghorir yr ACLI: i asesu gwerth amwynder y goeden neu'r coetir ac effaith debygol y cynnig ar fwynderau'r ardal, ac
2. O ganlyniad i'w hasesiad uchod, ystyried a oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd er mwyn ei gefnogi.

Bydd y gwaith arfaethedig yn cael mân effaith ar fwynderau stad Maes Llwyn.

Effaith ar eiddo cyfagos –

O ystyried difrod storm yn y gorffennol a chwynion i'r Cyngor cyn y cais, mae'n debygol y bydd gwaith diogelwch rhagweithiol yn cael ei ystyried yn rhywbeth cadarnhaol gan y cymdogion sy'n byw agosaf i'r safle. Bydd yr effaith ar fwynderau Ffordd Tan y Bryn yn fychan iawn. Ystyriwyd y rhain mewn perthynas â'r polisiau uchod. Rhagwelir y bydd yr effeithiau ar fwynderau'n amrywio rhwng dibwys a bychan iawn.

7. Casgliad

Ystyrir y cais yn dderbyniol pan ystyrir y cyfiawnhad ar gyfer gwneud y gwaith yn erbyn yr effeithiau ar amwynderau.

Mae'r coed mewn grŵp clos hwn heb oleuni digonol i fedru plannu unrhyw beth rhyngddynt. O ganlyniad, ni chynigir unrhyw waith ailblannu ac ni ddylid nodi hynny fel amod.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Mae'r penderfyniad hwn yn ddilys am ddwy flynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn neu tan y bydd y gwaith wedi'i gwblhau, pa bynnag un fydd gyntaf.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â'r amodau sydd ar y coed.

(02) Y gwneir y gwaith arfaethedig i BS 3998: Gwaith Coed 2010 – Argymhellion

Rheswm: Er budd amwynder ac iechyd coed.

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.

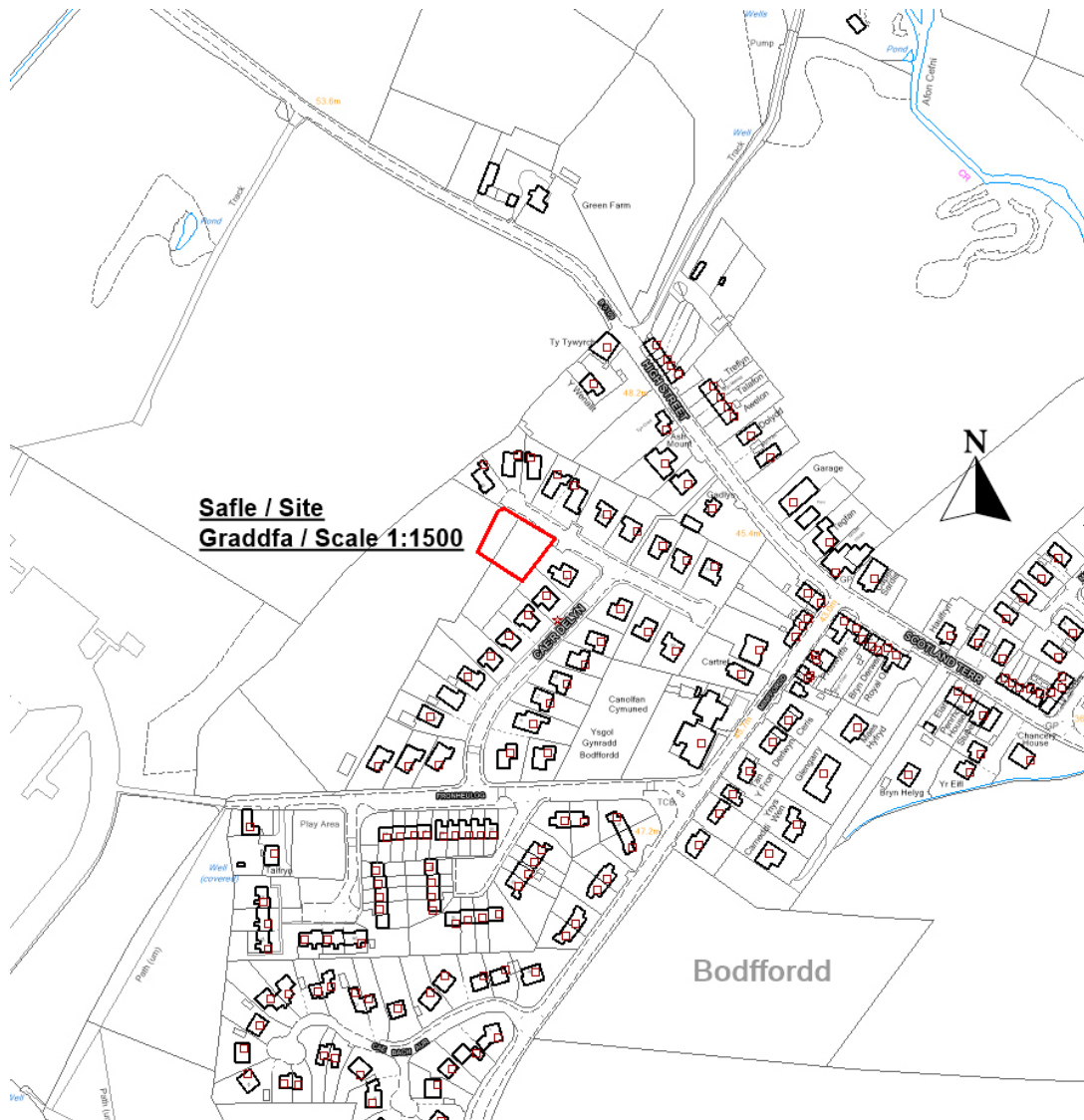
Rhif y Cais: **14C83D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Rees Roberts

Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of two dwellings together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Cae'r Delyn, Bodffordd



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (CP)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafwyd cais ysgrifenedig gan y Cynghorydd Dylan Rees am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor i'w benderfynu.

1. Y Safle a'r cynnig

Gwneir y cais cynllunio i godi dwy annedd unllawr annibynnol gyda threfniadau mynediad, lle parcio a chynllun draenio cysylltiedig ar safle agored y tu ôl i 20 - 22 Cae'r Delyn ym mhentref Bodffordd.

Mae'r anheddau arfaethedig yn edrych union yr un fath, gan gynnwys to brig deuol o lechi naturiol, waliau allanol wedi eu gorffen â brics wyneb, ffenestri, drws a nwyddau dŵr glaw uPVC.

Mae'r cynllun mewnol yn dangos bod gan yr anheddau 3 ystafell wely gyda chegin, ystafell ymolchi, en-suite ac mae ffens bren 1.2m (ffrynt) a 1.5m (ochr / cefn) o amgylch y safle.

Cysylltir y pibellau draenio dŵr wyneb i danc dŵr glaw 4500l (1 i bob eiddo) a bydd dŵr budr yn draenio i'r garthffos gyfunol sydd yno eisoes.

Mae'r safle'n mesur o gwmpas 0.09 Ha sy'n golygu y rhagwelir dwysedd o 22 annedd yr hectar.

Cynigir parcio oddi ar y stryd yn y gerddi ffrynt a byddai'r trefniant hwn yn gwasanaethu'r ddwy annedd yn unigol. Bwriedir darparu lle parcio ar ffurf llecyn caled o waith bloc yn union o flaen y ddwy annedd a fyddai'n ddigon mawr ar gyfer 3 char pob un.

Mae'r safle ym Modffordd; sef Pentref Lleol yn y CDLI ar y Cyd. Mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddiadau yn nodi y bydd 25% o dwf y Cynllun o fewn Pentrefi a Chlystyrau Lleol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol wrth asesu'r cais hwn yw pa mor dderbyniol yw'r datblygiad arfaethedig mewn egwyddor a chydymffurfiaeth y cais â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd). Yn benodol, rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â'r CDLI ar y Cyd mewn perthynas â:

- Lleoliad y safle a'i addasrwydd ar gyfer ei ddatblygu mewn egwyddor;
- Darpariaeth Tai Fforddiadwy;
- Ystyriaethau Priffyrdd, Parcio a Diogelwch;
- Draenio;
- Dyluniad ac edrychiad; a
- Mwynderau Preswyl a Lleol:

Yn ogystal, mae angen rhoi sylw i'r ystyriaethau perthnasol eraill hefyd. Yn yr achos hwn mae'r ystyriaethau perthnasol ychwanegol yn cynnwys:

- Cynnwys y llythyrau sylwadau a
- Yr ymatebion gan yr ymgynghorwyr.

3. Prif Bolisiâu

- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio (2016).
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007).
- PS 1 – Y Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig.
- PS 2 - Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr.
- PS 4 - Trafnidiaeth, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy.
- PS 5 - Datblygu Cynaliadwy.
- PS 6 - Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd.
- PS 16 - Darpariaeth Tai.
- PS 17 - Strategaeth Aneddiadau.
- PS 18 - Tai Fforddiadwy.
- TRA 2 - Safonau Parcio.
- TRA 4 - Rheoli Effeithiau Cludiant.
- PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu.
- PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu.
- PCYFF 3 - Dylunio a Siapio Lle.
- PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio.
- PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr.
- TAI 4 - Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol,
- TAI 5 - Tai Marchnad Leol.
- TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol.
- TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy.
- CCA Tai Fforddiadwy, 2004.
- CCA Safonau Parcio, 2008.
- CCA Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoreion:

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad cyhyd ag y gosodir amod i sicrhau na fydd unrhyw ddŵr wyneb yn llifo i'r system garthffosiaeth leol; er mwyn atal gorlwytho'r rhwydwaith carthffosiaeth yn yr ardal.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn:

Dim gwrthwynebiad i'r cynigion - ni wnaed unrhyw sylwadau pellach.

Swyddog Priffyrdd:

Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gael eglurhad ar y trefniadau a gynigir ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb (gweler yr adran isod ar gyfer asesiad draenio).

Swyddog Traffig a Thrafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad cyhyd ag y gosodir amodau diogelu safonol ar gyfer dyluniad a gosodiad y fynedfa ac i rwystro dŵr wyneb rhag llifo i'r briffordd gyhoeddus.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol:

Dim gwrthwynebiad yn amodol ar wneud gwaith i glirio'r safle y tu allan i'r tymor bridio ar gyfer adar a bod y gwrych ar y safle'n cael ei gynnal gan ei fod yn addas ar gyfer adar sy'n nythu.

Mae'r Swyddog hefyd wedi cadarnhau nad yw'r safle yn gynefin addas ar gyfer gwiwerod coch ac na fyddai unrhyw gyfiawnhad dros ofyn am arolwg gwiwerod coch. Mae hyn mewn ymateb i sylw a wnaed ynghylch addasrwydd y safle fel cynefin ar gyfer y wiwer goch.

Sylwadau:

Cyflwynwyd 8 llythyr gyda sylwadau mewn perthynas â'r cais hwn. O'r 8 llythyr, mae 7 gan drigolion lleol sy'n gwrthwynebu'r cynigion ac mae 1 gan breswlydd lleol sy'n cefnogi'r cynigion. Gellir crynhoi'r pwyntiau perthnasol a godwyd fel a ganlyn:

Cefnogi

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn gyfle i wella draeniad y tir yn yr ardal yn gyffredinol

Gwrthwynebu

- Mae yna broblemau draenio eisoes yn yr ardal o ganlyniad i'r safle hwn nad yw'n draenio'n naturiol. O ganlyniad mae dŵr yn llifo o'r caeau ac yn effeithio ar yr eiddo cyfagos a byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa.
- Oherwydd y problemau draenio a nodir uchod, nid yw'r safle yn addas ar gyfer y datblygiad hwn, nac unrhyw un ddatblygiad arall.
- Mae yna broblemau eisoes o ran capasiti'r system garthffosiaeth yn yr ardal ac mae angen gwagio'r carthffosydd bob blwyddyn. Bydd y datblygiad arfaethedig yn dwysau'r effaith ar y carthffosydd hyn.
- Yng ngoleuni'r uchod, sut bydd carthffosiaeth yn cael sylw ar gyfer y datblygiad arfaethedig?
- Mae'r anheddau arfaethedig yn edrych yn wahanol i'r anheddau cyfagos ac felly maent yn anghydnaws yn weledol.
- Bydd codi'r anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos mewn perthynas â golau dydd / golau haul.
- Bydd codi'r anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos mewn perthynas ag edrych drosodd.
- Ar hyn o bryd, mae trigolion lleol yn parcio ar y ffordd gerbydau y tu allan i ble cynnigir lleoli'r anheddau. Pe bai'r datblygiad yn cael ei adeiladu bydd llai o le parcio yn yr ardal.
- Bydd y cynnydd mewn traffig yn debygol o arwain at broblemau diogelwch i gerddwyr, yn enwedig ar gyfer plant lleol sy'n chwarae yn y stryd.
- Ble fydd y fynedfa i gerbydau ar gyfer yr anheddau hyn? Nid yw'n glir o'r cynlluniau oherwydd nid yr ymgeisydd yw perchennog y stricedyn o dir o flaen y safle.
- Bydd y cynnydd yn nifer yr anheddau yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos trwy gynyddu lefelau sŵn a styrbans o ganlyniad i gymdogion ychwanegol.
- Mae'r datblygiad yn rhy agos i lwybr glanio'r Llu Awyr Brenhinol, lle mae awyrennau mawr sy'n cludo ffrwydron yn glanio - mae hwn yn fater diogelwch i'r anheddau arfaethedig yn ogystal â'r eiddo presennol.
- Mae adar ac ymlusgiaid ar y safle. Bydd y datblygiad yn dadleoli'r bywyd gwyllt naturiol.
- Gall y safle gynnal gwiwerod coch ac felly ni ddylid cefnogi'r datblygiad.
- Bydd cymeradwyo'r datblygiad hwn yn arwain at ragor o ddatblygiadau yn y caeau er niwed i'r ardal leol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C83 Codi byngalo ar dir yn Gadlys, Bodffordd - cymeradwywyd 19/7/1991

14C83A Adeiladu byngalo ar dir ger Stad Cae'r Delyn, Bodffordd - cymeradwywyd 11/11/1998

14C83B Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd yn Gadlys, Bodffordd - tynnwyd yn ôl 21/3/2002

14C83C Cais amlinellol ar gyfer codi pum byngalo ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa ar dir yn Gadlys, Bodffordd - cymeradwywyd 13/4/2006

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad arfaethedig mewn egwyddor ac a yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf ac Adran 38(6) Deddf 2004 fel y'i diwygiwyd a Deddf Cymru 2015 fel y gellir cymryd y cynllun datblygu i ystyriaeth er mwyn gwneud penderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys y Cynllun

Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), dyddiedig Gorffennaf 2017.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu pentref lleol Bodffordd fel y nodir yn y CDLI ar y Cyd. O'r herwydd, nid ystyrir bod darparu tai o fewn y safle, mewn egwyddor, yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd.

Ar ben hynny, mae polisi strategol PS 17: Strategaeth Aneddiadau yn nodi y dylai 25% o dwf y Cynllun ddigwydd o fewn Pentrefi a Chlystyrau lle bydd ymrwymiad i gyfyngu codi tai i raddfa a math a fydd yn cwrdd ag anghenion y gymuned ar blotiau mewnlenni / hapsafleodd a dim ond o fewn ffiniau datblygu. At hynny, ni fydd unrhyw safleoedd tai marchnad agored yn cael eu neilltuo mewn Pentrefi.

Oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin yr anheddiad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau'r CDLI ar y Cyd mewn egwyddor, yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau polisi anghylch datblygu'r safle hwn ar gyfer codi tai gan nad yw ailddatblygu'r safle'n cyd-fynd ag amcanion strategol PS 17, ac nid yw'r datblygiad arfaethedig yn bodloni gofynion TAI 15 'chwaith o ran darparu tai fforddiadwy (cyfwerth â 30% ar gyfer datblygiadau o 2 uned neu fwy – sef, yn yr achos hwn, 2 uned fforddiadwy). Er gwaethaf hyn, gellir cyfiawnhau tynnu'n groes i'r cynllun datblygu lle byddai'r manteision a geid yn sgil ailddatblygu safle sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir yn gorbwysio nodau strategol PS 17. Fodd bynnag, os tynnir yn groes i PS 17 yn y fath fodd byddai'n rhaid cydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun, sef yn yr achos hwn Polisi TAI 15. Ymdrinnir ymhellach isod â materion dyluniad, maint, golwg, graddfa a chymeriad yr adeiladau yn eu cyd-destun ar y safle.

Darparu Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ynddo ffigwr trothwy o 2 uned neu ragor mewn Pentrefi Lleol fel Bodffordd. Nodir fod Bodffordd yn disgyn o fewn y ddarpariaeth 20% yn seiliedig ar yr ardal prisiau tai. Mae'r polisi hefyd yn egluro, hyd yn oed os yw maint y cynllun yn golygu bod nifer y tai fforddiadwy y mae gofyn eu darparu yn llai nag un, bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Yn yr achos hwn lle gwneir cais am 2 annedd, mae darpariaeth 20% yn amlwg yn gyfwerth â llai nag 1 uned ac felly byddai polisi TAI 15 yn rhagweld y byddai gofyn darparu 1 annedd, neu wneud cyfraniad cyfatebol. O ran y cyfraniad, mae'r polisi'n cynghori y disgwylir taliad pro-rata os tybir nad yw'n bosib cwrdd â'r gofyn ar y safle. Yn seiliedig ar hynny, ar ôl asesu'r cynigion ystyrir na fyddai'n realistig mynnu bod 1 o'r 2 uned yn uned fforddiadwy ac felly gallai taliad pro-rata fod yn dderbyniol yn yr achos hwn. Fodd bynnag, os am ddilyn y dull hwn o weithredu byddai'n rhaid i'r ymgeisydd fod wedi cyflwyno datganiad hyfywedd fel sy'n ofynnol o dan ran 3 (iii) o Bolisi TAI 15. O gofio na chyflwynwyd datganiad o'r fath, nid oes modd cynnal asesiad cywir o hyfywedd y safle mewn perthynas â'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ac, o dan yr amgylchiadau hyn, rhaid ystyried bod y cynnig a gyflwynir ar hyn o bryd yn methu â bodloni gofynion polisi TAI 15. Mae'r methiant hwn, ynddo'i hun, o bwys digonol i wrthod y cais hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor, y Gofrestr Tai Teg 2014 – sy'n seiliedig ar amcangyfrif o faint aelwydydd yn y dyfodol ac ati – a hynny er mwyn pwysu a mesur addasrwydd y cymysgedd o dai a gynigir ar safleoedd datblygu, o ran eu math a'u deiliadaeth, fel y gellir unioni unrhyw anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Yn seiliedig ar yr uchod, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â gofynion polisïau TAI 8 a TAI 15, ac yn absenoldeb unrhyw wybodaeth ategol y gellid ei defnyddio i gydbwysu'r gofyn hwn, mae'r cynnig yn annerbyniol yn hyn o beth.

Ystyriaethau Priffyrdd, Parcio a Diogelwch

Ceid mynediad i'r datblygiad o'r briffordd gyhoeddus a byddai lle parcio sy'n ddigon mawr ar gyfer parcio 3 char o flaen yr anheddau (yn ogystal â'r garejis annatod). Mae Polisi TRA 4 yn nodi "*gwrthodir cynigion a fyddai'n achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd ...*" Yn yr achos hwn, mae pryder na fyddai'r lle parcio ar gyfer yr ddau eiddo yn caniatáu i'r cerbydau fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr ymlaen ac felly ystyrir na fyddai'r cynllun yn cwrdd â gofynion TRA 4, er gwaethaf bod y ddarpariaeth yn ddigonol. Yn ogystal, nodir bod nifer o wrthwynebiadau wedi'u codi ar sail traffig a pharcio. O safbwynt effaith traffig, nid ystyrir y bydd

datblygiad o'r maint hwn yn arwain at unrhyw newid o bwys i'r amgylchiadau lleol, ac na fyddai, mewn egwyddor, yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch. Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, derbynnir bod y cynllun parcio yn llai na delfrydol ac y dylid ei ailddylunio i ganiatáu i gerbydau fynd i mewn / allan o'r safle mewn gêr ymlaen.

Codwyd un mater penodol gan wrthwynebwyr mewn perthynas â pherchnogaeth stribedyn o dir glaswelltog rhwng ffin llinell goch y safle a'r briffordd gyhoeddus o'i flaen. Er nodi nad yw materion perchnogaeth tir yn ystyriaethau cynllunio fel y cyfryw, dylai'r ymgeisydd gadarnhau ei fod yn cytuno i ddarparu mynediad dros y tir hwn am byth er mwyn osgoi unrhyw sefyllfa llain bridwerth yn y dyfodol.

Yn benodol mewn perthynas â darpariaeth, mae Polisi TRA 2 yn amlinellu'r safonau parcio a ddisgwylir ar gyfer datblygiad o'r fath (yn unol â'r CCA Safonau Parcio 2008). Nodir mai'r ddarpariaeth sydd raid wrthi ar gyfer parcio ar hyn o bryd yw 3 lle i bob uned ar gyfer eiddo 3 ystafell wely (fel y rhai a gynigir yma). Byddai hyn yn gofyn am o leiaf 6 lle parcio oddi ar y stryd i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig. Gan fod y cynigion hyn yn darparu mwy na'r hyn sy'n ofynnol, (gan gynnwys y garej), mae'r cynigion yn cwrdd â Pholisi TRA 2.

O'r herwydd, er croesawu datblygu'r safle hwn yn gyffredinol ar gyfer defnydd tir cydnaws (preswyl), nid yw'r cynigion yn cwrdd â gofynion Polisi TRA 4 o ran y cynllun parcio ac ystyrir bod hynny'n ddigon o reswm i wrthod y cais hwn.

Draenio:

Cynigir y bydd dŵr budr o'r datblygiad yn draenio i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac ystyrir bod hyn yn ddigonol ac nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad yn hyn o beth.

Mae draenio dŵr wyneb yn fater mwy cymhleth ar gyfer y datblygiad hwn. Yn y cynnig, mae'r ymgeisydd wedi dangos y bydd dŵr wyneb o'r to yn cael ei gasglu mewn tanc cynaeafu dŵr glaw 4500l ond nid yw'n rhoi manylion am ddŵr wyneb a fyddai'n llifo o arwynebau caled eraill. Yn hyn o beth, mae'r cynllun yn dangos y defnyddir wyneb hydraidid ac felly tybir y bwriedir defnyddio ffos gerrig (yn absenoldeb cysylltu â'r garthffos gyhoeddus). O ran yr elfen hon, nid yw Dŵr Cymru yn cefnogi caniatáu i **unrhyw** ddŵr wyneb ollwng i'r garthffos gyhoeddus, a hynny er mwyn atal gorlwytho'r rhwydwaith hydrolig yn y lleoliad hwn. Mae'n ymddangos felly mai ffos gerrig yw'r unig ateb arall.

Ar ben hynny, i ganfod pa mor dderbyniol yw ffos gerrig, mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad prawf mandylledd ar y safle sy'n dod i'r casgliad nad oedd dŵr wyneb yn draenio'n ddigonol o dan amodau prawf ac felly **nid yw'r safle yn addas** ar gyfer ffos gerrig. Mae'r ACLI wedi ceisio cael rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch yr opsiynau eraill ond nid yw wedi cyflwyno unrhyw ddatrysiad arall.

Yn ychwanegol at yr uchod, mae nifer o wrthwynebiadau lleol ar sail y problemau draenio tir sy'n bodoli eisoes ar y safle, ac yn enwedig y dŵr sy'n llifo o'r cae i'r briffordd gyhoeddus a'r eiddo cyfagos - sydd wedi arwain at orfod gwneud gwaith atgyweirio ar yr eiddo hyn.

O ystyried yr uchod, nodir y canlynol:

- a) Mae problemau draenio ar y safle eisoes;
- b) Mae'r ymgeisydd yn cynnig ffos gerrig ar gyfer dŵr wyneb trwy bafin hydraidid;
- c) Mae'r problemau draenio tir sydd eisoes ar y safle wedi eu cadarnhau gan brofion mandylledd sy'n dangos na fyddai ffos gerrig yn ddigonol;
- d) Nid yw Dŵr Cymru, fel egwyddor, yn cefnogi caniatáu i ddŵr wyneb lifo i'r rhwydwaith – mae'n gofyn am amod i sicrhau na fyddai hynny'n digwydd
- e) Mae'r ymgeisydd wedi methu â darparu datrysiadau amgen i fynd i'r afael â'r mater dŵr wyneb y gallai'r ACLI a Dŵr Cymru eu cefnogi.

Yn yr achos hwn, ystyrir na ellir cefnogi'r cais yn ei ffurf bresennol oherwydd ei gynigion ar gyfer draenio, a dylid adolygu a diwygio'r cynigion draenio hyn mewn unrhyw gynnig yn y dyfodol.

Dyluniad a Golwg:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i osodiad ac a fedr gydymffurfio â darpariaethau'r CDLI ar y Cyd, ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Yn hyn o beth, y prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig yw Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF 3: dylunio a Siapio Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.

Cydnabyddir mai prin yw'r cyfleoedd ym Modffordd i godi adeiladau o'r newydd ar hyn o bryd, a hynny oherwydd ei natur gymharol gywasgedig o fewn y Ffin Ddatblygu. Yn y cyd-destun hwn, mae dyluniad ac edrychiad yn bwysig. Er mai adeiladau llai ymwithiol yr olwg sy'n nodweddiadol o'r bensaernïaeth drefol gynhenid, mae cydnabyddiaeth hefyd bod strydlun yr ardal o natur unffurf a bod y pentref yn frith o fyngalos annibynnol a godwyd yn y cyfnod ar ôl y rhyfel. Er hyn, nid ystyrir o angenrheidrwydd mai codi tai tebyg i'r eiddo cyfagos yw'r datrysiad dylunio cywir ac ystyrir bod parch priodol wedi ei roi i raddfa a màs yr adeiladau yn yr ardal a bod hynny wedi ei adlewyrchu yn y dyluniad a gynigir.

Mae Polisi PCYFF 4 yn glir bod angen i ddatblygiadau newydd integreiddio o fewn eu cyd-destun ac yn achos y datblygiad hwn, tybir y llwyddwyd i gwrdd â gofynion PCYFF 4i.

Polisi PCYFF 3: Y polisi Dylunio a Siapio Lle yw'r polisi sylfaenol yn y CDLI ar y Cyd sy'n nodi bod raid i'r holl gynigion gymryd ystyriaeth lawn o'r cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Anogir dyluniad arloesol ac ynni-effeithlon yn arbennig. Mae'r polisi ei hun yn amlinellu meini prawf penodol y mae'n rhaid i bob datblygiad gydymffurfio â hwy ac ni chefnogir ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn mynnu fel arall. O ran y cais hwn, mae'r ddau faen prawf cyntaf o bwysigrwydd arbennig sef:

- *Mae'n ategu ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal yn nhermau lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas a thriniaeth y drychiadau;*
- *Mae'n parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif byrth pwysig i Wynedd neu i Ynys Môn, ei effeithiau ar y treflun a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol ac mae'n cymryd y safle i ystyriaeth. "*

O ran y gofynion uchod, ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r polisi yn gyffredinol mewn perthynas â dyluniad, golwg, graddfa, uchder a màs yr adeiladau. Er y credir y bydd yr anheddau'n edrych yn wahanol i'r rheini o fewn y strydlun, ni fyddai hyn i'r fath raddau y byddai'n arwain at ddatgysylltiad gweledol a fyddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yn gyffredinol. Felly, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn ategu a / neu'n gwella cymeriad a golwg yr ardal ehangach yn ei ffurf bresennol.

Ystyrir nad yw'r meini prawf eraill o fewn polisi PCYFF 3 yn berthnasol (mannau cyhoeddus diogel a saff) neu bod y cynnig wedi llwyddo i gwrdd â nhw (deunyddiau, tai heb gyfyngiad); ac eithrio draenio (gweler yr adran uchod).

Mwynderau Preswyl a Lleol:

Rhodddwyd ystyriaeth i faterion edrych drosodd / colli preifatrwydd / cysgodi a'r effaith ar olygfeydd yr eiddo preswyl cyfagos. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol yn hyn o beth. Ystyrir felly ei fod yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau preswyl lleol.

Unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill:

Rhodddwyd sylw i ystyriaethau perthnasol eraill wrth asesu'r cais hwn, sef cynnwys y llythyrau a oedd yn gwrthwynebu a'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghorion. O ran y llythyrau gwrthwynebu, ystyrir bod y materion a godir ynddynt naill ai wedi cael sylw yn sgil yr asesiad o'r polisïau neu eu bod yn gyson â'r safbwyntiau polisi ac ystyrir y gellir cefnogi'r pwyntiau hyn o ran diffyg cydymffurfiaeth â'r CDLI ar y Cyd.

O ran yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r rheini wedi cael sylw a'u cynnwys yn yr argymhelliad pan fo'n briodol.

7. Casgliad

Yn seiliedig ar yr asesiadau uchod ystyrir nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio ag agweddau sylfaenol y CDLI ar y Cyd ac yn benodol gyda pholisïau TAI 8, TAI 15 a TRA 4 mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy a'r cynllun parcio.

Yn ogystal, nid yw'r cais yn cynnwys cynigion draenio derbyniol ac addas i fynd i'r afael â'r problemau dŵr wyneb ac mae'n tynnu'n groes i Bolisïau PCYFF 3, PCYFF 6. O gofio hyn, argymhellir y dylid gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio â darpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) ac nid oes unrhyw reswm perthnasol i wyro oddi wrtho.

(02) Ni fyddai cerbydau yn gallu mynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr ymlaen oherwydd dyluniad arfaethedig y lle parcio. Byddai hyn yn arwain at broblemau diogelwch i gerddwyr a thraffig ffyrdd ac ni fyddai'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) 2017.

(03) Mae'r ymgeisydd wedi methu â darparu unrhyw ddatganiad o hyfywedd mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy y gellid ei ddefnyddio i asesu pa mor dderbyniol yw'r cynigion hyn fel tai marchnad yn unol â gofynion polisïau TAI 8 a TAI 15 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) 2017.

(04) Mewn perthynas â'r cynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb, sef defnyddio ffos gerrig, sefydlwyd nad yw ffos gerrig yn ddigonol ac nid yw'r datblygiad yn cwrdd â gofynion polisïau PCYFF 3 a PCYFF 6 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) 2017.

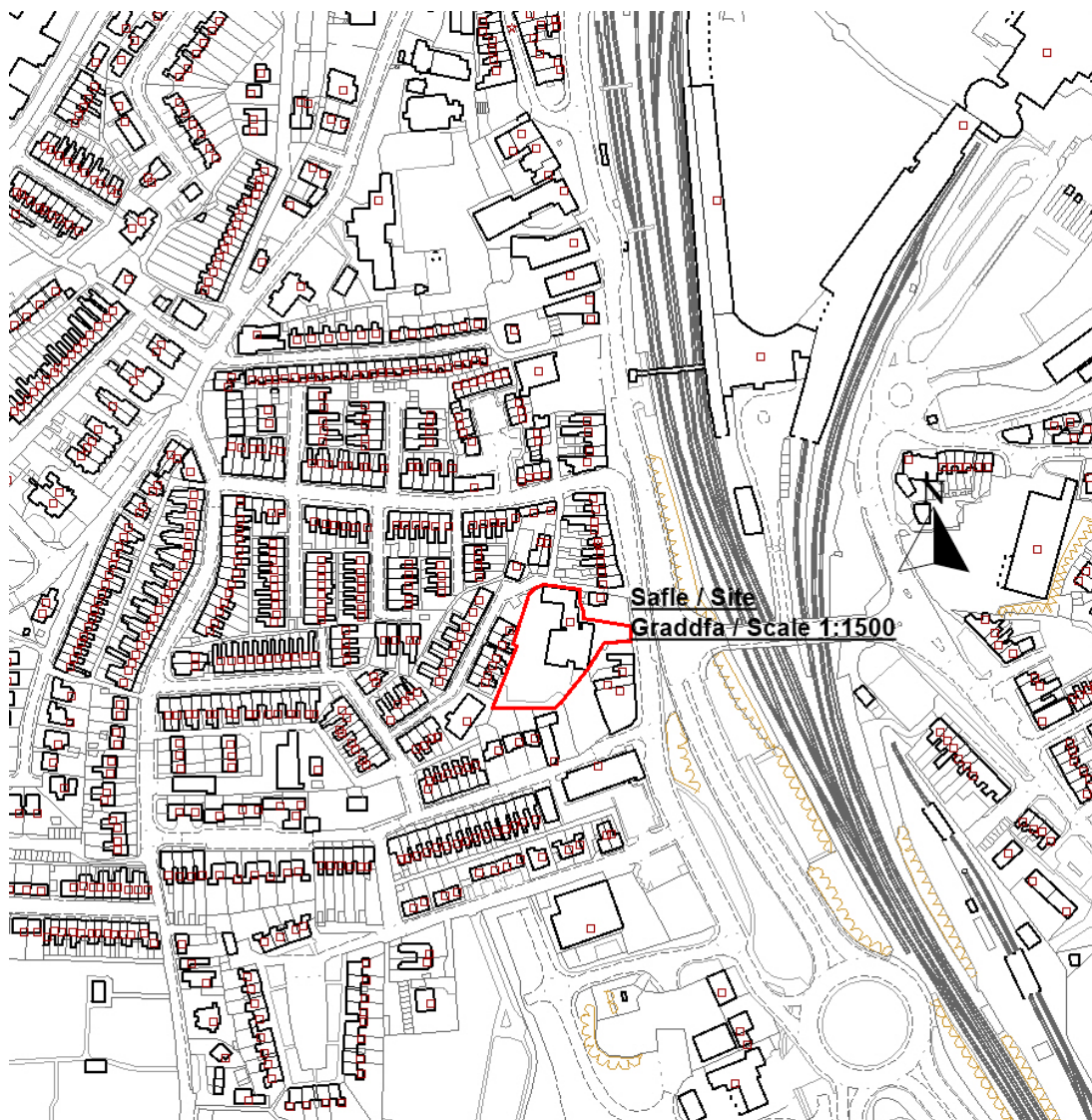
Rhif y Cais: **19LPA434E/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer codi ffens yn / Full application for the erection of a fence at

Jessie Hughes Centre, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi ffens y tu cefn i Ganolfan Gymunedol Jesse Hughes yng Nghaerdybi.

Bydd y ffens newydd yn cael ei gosod uwchben y wal gerrig sydd yno'n barod. Mae'r wal gerrig bresennol yn 1.9 metr o uchder. Ar ôl gosod y ffens newydd uwchben y wal gerrig, bydd yr uchder yn 3 metr.

Rhaid cadw mewn cof bod yna ffens yn barod uwchben rhan o'r wal gerrig a bod y cais hwn yn un i ymestyn y ffens.

Bydd y ffens arfaethedig wedi ei gwneuthur o rwyllau dur wedi eu galfaneiddio a bydd yn cydweddu â'r ffens sydd o gwmpas y safle'n barod.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - Dim ymateb

Aelod Lleol (Cyng Trefor Hughes) – Dirprwyo i swyddogion

Aelod Lleol (Cyng Dafydd Thomas) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng John Roberts) – Dim ymateb

Priffyrdd – Dim sylwadau

Iechyd y Cyhoedd – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Ionawr 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau ar y cais hwn wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA434A/CC - Cais ar gyfer creu mynedfa newydd i'r cyhoedd, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd ag ail-adeiladu wal gerrig yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caerdybi Dim gwrthwynebiad 12/02/1985

19LPA434B/FR/CC - Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau gwreiddiol, dymchwel yr estyniad cyswllt ynghyd â chodi estyniad deulawr newydd yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caerdybi Caniatáu 04/09/2014

19LPA434C/FR/CC - Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau gwreiddiol, dymchwel yr estyniad cyswllt ynghyd â chodi estyniad deulawr newydd yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caerdybi Caniatáu 05/12/2014

19LPA434D/DIS/CC - Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun Traffig) o ganiatâd cynllunio
19LPA434C/FR/CC yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caerdybi Rhyddhawyd 11/03/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisiâu cynllunio yn PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywed PCYFF3 'bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth llawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.'

Nid ystyrir y byddai'r ffens arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Fel y soniwyd, mae ffens rwyllau eisoes wedi ei gosod uwchben y wal gerrig yn y rhan fwyaf o'r safle ac mae'r cynllun hwn yn ymwneud â'r rhan honno o'r wal lle nad oes ffens o'r fath.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol.

Effaith ar eiddo cyfagos –

Oherwydd mai mân waith yn unig sydd ynghlwm wrth y cynllun arfaethedig, nid ystyrir y byddai'n cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau ar y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

1. 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.

2. Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	11/12/2017	Cynllun Lleoliad
-	11/12/2017	Cynllun Safle

-	11/12/2017	Cynllun Edrychiad Arfaethedig
---	------------	--

o dan cais cynllunio rhif 19LPA434E/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.

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

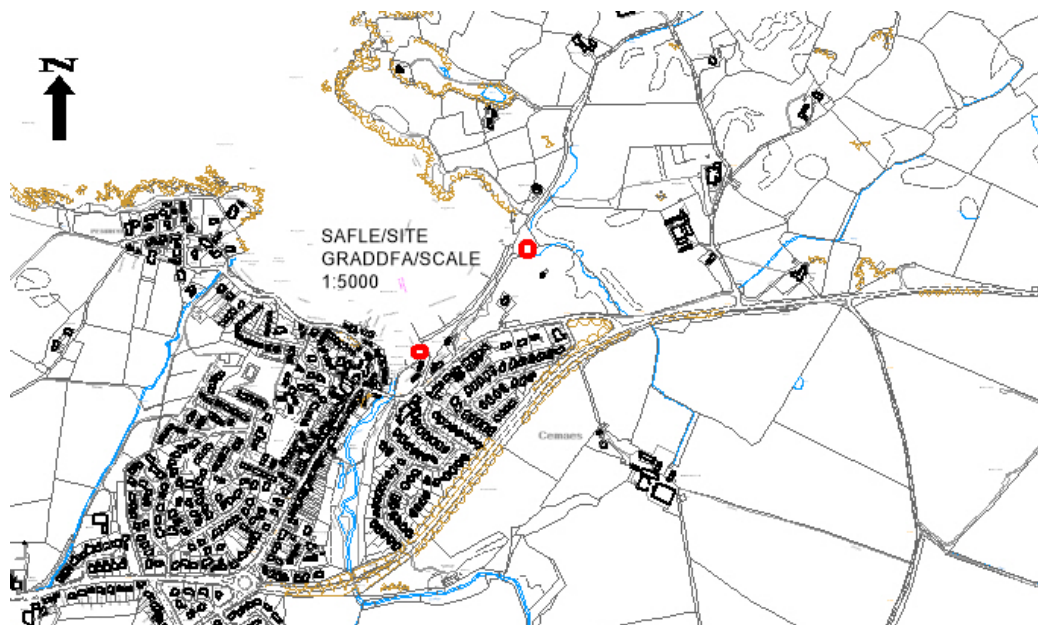
Rhif y Cais: **20LPA1040/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn i leoli dau o fwiau arforol ynghyd â gwaith cysylltiedig gan gynnwys plinthiau carreg a seti yn / Full application for the siting of two maritime buoys together with associated works to include stone plinths and seating at

Traeth Mawr, Bae Cemaes Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn mewn perthynas â datblygiad gan y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safleoedd wedi eu lleoli ochr yn ochr â'r meysydd parcio sy'n ymylu ar Draeth Mawr, Cemaes. Bydd un wedi ei leoli ym mhob maes parcio. Mae'r un mwyaf gogleddol wedi ei leoli yn yr AHNE ac mae'r un i gyfeiriad y de yn ymyl Ardal Gadwraeth Cemaes.

Bwriedir lleoli 2 o fwiau morol gyda phlinthiau yn eu cynnal gyda gorffenwaith o garreg. Bydd gan yr un mwyaf deheuol ardal eistedd fechan fel rhan o'r plinth a fydd yn mesur 3.2m x 1.3m ac 0.95m o uchder.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y datblygiad yn gydnaws â chymeriad ac edrychiad yr ardal ai peidio.

A fydd unrhyw niwed i fwynderau preswyl.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5 Datblygiad Cynaliadwy
Polisi PCYFF Dyluniad a Siapio Lle

Polisi Strategol PS19 Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG4 Gwarchod yr Arfordir

Polisi AT1 Ardaloedd Cadwraeth

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig"

Polisi Cynllunio Cymru

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad (prosiect ni ar y cyd)

Cynghorydd R Griffiths – Dim sylwadau

Cynghorydd AM Jones – Dim sylwadau

Cynghorydd RO Jones – Dim sylwadau

Priffyrdd – Ni chafwyd unrhyw sylwadau

Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 8 Chwefror ac nid oedd yr un wedi dod I law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Adroddir ar lafar ar y rheini a dderbynnir.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim yn berthnasol i'r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gyda'r naill safle wedi ei leoli yn yr AHNE a'r llall ger Ardal Gadwraeth Cemaes, ystyrir y bydd y bwiau wedi eu lleoli mewn safleoedd sensitif.

Fodd bynnag, oherwydd natur y cynigion, ystyrir y bydd y deunydd o ansawdd uchel ynghyd â'r thema hanesyddol a morwrol yn arwain at fath o ddatblygiad a fydd yn gwarchod ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y lleoliad arfordirol hwn.

O ran mwynderau preswyl, mae lleoliad y bwiau a'r man eistedd ynghyd â'r ffaith eu bod o leiaf 20m o eiddo preswyl, yn sicrhau mai ychydig iawn o effaith a gânt ar fwynderau ac na fyddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais hwn.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn cynrychioli ffurf briodol o ddatblygiad yn y lleoliad arfordirol sensitif hwn. Bydd y bwiau'n cyfrannu at gymeriad morol ac edrychiad yr ardal ac, ar yr un pryd, yn parchu mwynderau lleol.

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 bod 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'r cais wedi i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben (ar 8 Chwefror) ac yn amodol ar dderbyn ymatebion boddhaol i'r ymgynghori.

(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.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
	27/12/2017	Cynllun Lleoliad
	12/01/2018	Cynllun Drychiad

o dan cais cynllunio rhif 20LPA1040/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.

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **28LPA1035A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey Council

Cais llawn ar gyfer 21 o lecynnau parcio talu ac arddangos ar dir ger / Full application for 21 pay and display car parking spaces on land near

Ffordd Llechi, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd darn gwag o dir yn faes parcio cyhoeddus talu ac arddangos.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Rhosneigr. Mae'r darn tir ar stad o dai preifat ac yn ymyl yr eiddo a adnabyddir fel 17 Ffordd Llechi a 23 Ffordd Glan y Môr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch ar y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF6 – Cadwraeth Dŵr
Polisi ISA4 – Diogelu llecynnau agored presennol
Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd R Dew – Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd G O Jones – Dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn dderbyniol

Awdurdod Prifffyrdd – Argymell caniatâd gydag amodau mewn perthynas â'r maes parcio

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol mewn perthynas â lleoliad carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol

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. Cynhaliwyd y broses ymgynghori ddwywaith yn dilyn derbyn cais diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15

Ionawr, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 85 o lythyrau o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

- i) Colli preifatrwydd, goleuni ac edrych drosodd a phryderon y bydd cerbydau'n parcio'n agos at y ffin gydag eiddo cyfagos.
- ii) Colli llecyn agored sy'n cael ei ddefnyddio fel lle chwarae ar hyn o bryd a bydd y datblygiad yn anghydnaws. Cafodd yr tir ei gadw gan y datblygwr er lles y gymuned.
- iii) Dim angen maes parcio
- iv) Risg llifogydd o ddŵr wyneb a allai fod wedi'i lygru
- v) Diogelwch ar y briffordd
- vi) Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a bydd cartrefi modur yn parcio ar y safle dros nos
- vii) Mae'n groes i bolisiâu lleol
- viii) Dim tystiolaeth mai'r Cyngor yw perchennog y tir
- ix) Rheoli'r maes parcio, h.y. pwy fydd yn monitro'r maes parcio ac a fydd trigolion yn cael parcio am ddim
- x) Bydd y cynnig yn ddolur llygad
- xi) Cais wedi ei wrthod ar y safle yn 1973 oherwydd y byddai'n tynnu oddi wrth y mwynderau y mae'r stad yn eu mwynhau
- xii) Mae'r tir ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio gorlif oherwydd nad yw rhai gyrwyr eisiau talu ac mae cerbydau'n cael eu parcio yno dros dos
- xiii) Dim wedi cael digon o gyhoeddusrwydd a heb gael copiâu o'r holl ddogfennau
- xiv) Cyfamodau ar y stad yn cyfyngu uchder ffensys i 2.6 troedfedd
- xv) Byddai ffioedd parcio yn golygu na fyddai twristiaid/bordhwylwyr yn ymweld â'r ardal

Hoffwn ymateb fel a ganlyn i'r sylwadau hyn:

i) Bydd ffens 1.83 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos gan sicrhau na fydd y datblygiad yn creu problem o ran edrych drosodd neu golli preifatrwydd i'r eiddo. Bydd y ffens yn cael ei gosod yn ôl 0.3 metr o'r wal derfyn bresennol. Mynegwyd pryderon gan ddelliaid eiddo cyfagos y bydd y ffens yn arwain at golli goleuni, fodd bynnag, mae rhan o'r wal a'r ffens gyfredol yn mesur 1.6 metr ac nid ystyrir y byddai 20cm ychwanegol yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

ii) Nid yw'r safle wedi cael ei neilltuo fel llecyn agored ac er bod y sylwadau'n dweud bod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel lle chwarae anffurfiol/maes parcio gorlif, nid oes gan y llain tir werth arwyddocaol o safbwynt hamdden, mwynderau neu fywyd gwyllt. Mae yna le chwarae i blant ger yr ysgol gynradd leol sydd oddeutu 450 metr i ffwrdd o safle'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi darparu copi o weithredoedd yr eiddo sy'n cadarnhau mai nhw sydd biau'r tir.

Er bod y safle mewn ardal breswyl, nid ystyrir y byddai newid defnydd y tir i greu maes parcio yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal leol.

iii) Mae'r ymgeisydd wedi ymgynghori gydag aelodau'r cyhoedd ym mis Mai 2010 ac roedd y prif bryderon a godwyd yn ymwneud â phrinder lle parcio yn y pentref.

iv) Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio a chyda Dŵr Cymru ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Anfonwyd copiâu o'r gwrthwynebiadau i'r Adran Ddraenio a chadarnhawyd bod y cyfraddau hidlo a gafwyd yn sgil y profion mandylledd yn awgrymu bod amodau'r ddaear yn addas i ganiatáu i ddŵr wyneb ddraenio i'r ffosydd cerrig.

v) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac mae'n argymhell caniatáu gydag amodau mewn perthynas â'r maes parcio.

vi) Mae sylwadau a gafwyd yn dilyn rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn datgan fod cartrefi modur yn parcio yno dros nos o bryd i'w gilydd – bydd y mater hwn yn cael ei fonitro ac os oes raid, bydd rhwystr yn cyfyngu ar uchder yn cael ei osod a ddylai wahardd parcio dros nos (ar yr amod y ceir caniatâd cynllunio).

vii) Mae'r mater hwn yn cael sylw yn y rhan ar y Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

viii) Fel y dywedwyd uchod, mae'r tir ym meddiant rhydd-ddaliadol Cyngor Sir Ynys Môn ac fe gafwyd copi o weithredoedd yr eiddo.

ix) Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y Swyddogion Gorfodaeth Parcio presennol yn monitro'r maes parcio gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda'r amodau talu ac arddangos.

x) Bydd y llecynnau parcio'n cael eu gorffen gydag 'ecoblock' a bydd ffens bren yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos. Mae'r safle wedi ei leoli mewn rhan adeiledig o'r pentref ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y ffordd y mae'r ardal yn edrych.

xi) Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn unol â'r polisiau lleol a chenedlaethol cyfredol.

xii) Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio fel maes parcio talu ac arddangos a bydd Swyddogion Gorfodaeth Parcio'n cael eu cyflogi i reoli a monitro'r maes parcio, gan gynnwys cydymffurfiaeth gyda'r amodau talu ac arddangos. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau hefyd y gellir ystyried opsiynau eraill ar gyfer cyfyngu ar barcio gyda'r Cynghorwyr lleol, y cyngor cymuned a thrigolion sy'n byw gyferbyn â'r maes parcio er mwy sicrhau y bydd modd i geir fedru tynnu cychod neu y bydd modd i gerbydau arbennig o hir fedru tynnu allan o'u heiddo ac er mwyn sicrhau llif rhydd y traffig.

xiii) Anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo sydd union gerllaw'r safle yn rhoi gwybod iddynt am y cais ac fe osodwyd rhybudd ger y safle – rhoddwyd cyhoeddusrwydd digonol i'r cynnig yn unol â gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefnau Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012. Cafodd copïau o'r holl ddogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais eu hanfon at aelodau'r cyhoedd ar gais.

xiv) Mae hwn yn fater preifat ac nid yn ystyriaeth gynllunio o bwys – fodd bynnag, mae wall/ffens 1.66 metr wedi ei lleoli ar hyn o bryd ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos.

xv) Dywed aelodau'r cyhoedd fod y safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan fordhwylwyr / ymwelwyr ac y bydd newid defnydd y tir yn gwella'r cyfleusterau parcio sydd ar gael yn y pentref ar hyn o bryd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28LPA1035/CC - Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir yn Ffordd Llechi, Rhosneigr – Wedi ei dynnu yn ôl 26/05/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Dywed Polisi PCYFF2 y dylid gallu dangos fod cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol yn y cynllun a chyda pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Aiff ymlaen i ddweud y dylai cynnig:

3) Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is);

4) Ymgorffori gofod mwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac yn y dyfodol;....

Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7) Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau neu ffurfiai eraill o lygredd neu aflonyddwch;...

Mae'r cynnig yn un i ddarparu maes parcio newydd er mwyn lleddfu'r problemau parcio yn yr ardal leol. Mae'r safle wedi ei leoli'n agos at y traeth a'r Stryd Fawr ac o'r herwydd, ystyrir bod ei leoliad yma yn un derbyniol. Mae'r safle yn ddarn gwag o dir nad yw wedi ei glustnodi ar gyfer unrhyw

gynllunio defnydd tir ac er bod rhai pryderon wedi eu mynegi y byddai'r cynnig yn arwain at golli llecyn agored, mae yna lle chwarae i blant oddeutu 450 metr i ffwrdd.

Dywed Polisi ISA4 y bydd cynigion a fydd yn arwain at golli mannau agored gan gynnwys unrhyw gyfleusterau sydd o werth sylweddol o safbwynt hamdden, mwynderau neu fywyd gwylt yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a restrir.

Mae'r rhan fwyaf o'r sylwadau a dderbyniwyd gan aelodau'r cyhoedd yn codi pryderon ynghylch colli llecyn o dir agored. Mae'r safle yn anheddiad Rhosneigr ar stad o dai preifat ac mae'n agos at y traeth lleol. Nid yw'r tir wedi cael ei ddynodi'n dir agored nac ar gyfer unrhyw ddefnydd tir arall yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y Cyngor yw perchennog y tir a'r Cyngor sy'n gyfrifol am dorri'r gwair. Bydd y cynigion yn darparu cyfleusterau parcio ar gyfer ymwelwyr. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio cyfeirnod 28LPA1035/CC ar gyfer codi dwy annedd ar y safle, dywedodd aelodau o'r cyhoedd yn eu sylwadau bod y tir yn cael ei ddefnyddio gan bobl a oedd yn ymweld am y diwrnod a bod hynny'n achosi perygl i aelodau'r cyhoedd.

Cynhaliwyd ymgynghoriad cymunedol ym mis Mai 2010 ac un o brif bryderon y trigolion oedd prinder cyfleusterau parcio yn y pentref.

Er bod trigolion y stad efallai wedi bod yn defnyddio'r tir ar gyfer amryfal weithgareddau yn y gorffennol, nid yw'r safle wedi cael ei glustnodi fel llecyn agored. Bydd darparu maes parcio newydd yn lleihau'r angen i gerbydau barcio ar hyd y Stryd Fawr a bydd newid defnydd y safle'n faes parcio y n gwella'r cyfleusterau parcio sydd ar gael ar hyn o bryd i ymwelwyr â'r pentref a bydd yn lleihau nifer y ceir sy'n parcio ar y stad.

Effaith ar eiddo cyfagos – Bydd defnyddio'r llain tir i ddarparu cyfleusterau parcio ychwanegol ar gyfer ymwelwyr yn arwain at leihad yn nifer y ceir sy'n parcio ar y stad.

Gan fod y safle yn ffinio ar eiddo cyfagos, sef 17 Ffordd Llechi a 23 Ffordd Glan y Môr, bwriedir codi ffens ar hyd y terfyn.

Oherwydd yr uchod, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr anheddau'n eu mwynhau ar hyn o bryd i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar yr ardal o gwmpas y safle – Mae'r cais ar stad o dai preswyl ac mewn ardal adeiledig sy'n agos at y traeth ac mae traffig yn drwm yn yr ardal gyda cherbydau trigolion ac ymwelwyr. Ar hyn o bryd, mae cerbydau'n defnyddio'r llain tir fel maes parcio gorlif a bydd newid defnydd y tir yn faes parcio cyhoedd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal leol.

Effaith ar Ddiogelwch ar y Ffyrdd – Bydd darparu maes parcio yn gostwng nifer y cerbydau sy'n parcio ar ffordd y stad ac yn gwella diogelwch ar y ffordd fawr. Bydd pafin yn cael ei adeiladu ar hyn ffin y safle gyda ffordd y stad a bydd hynny'n gwella diogelwch ar y ffordd fawr. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi gwrthwynebu'r datblygiad ar yr amod y caiff yr amodau priffyrdd safonol eu cynnwys.

7. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn gwrthdaro gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd ychwaith yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos neu'r ardal o gwmpas y safle yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Ni fydd darparu maes parcio cyhoedd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

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 bod 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) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd

(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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
027.68.120_LP_A	10/11/2017	Cynllun Lleoliad
027.68.120_EB_A	10/11/2017	
027.68.120_PT_A	10/11/2017	Manylion Draenio
027.68.120_PFL_C	15/12/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
027.68.120_CS_B	15/12/2017	Toriadau

o dan gais cynllunio rhif 28LPA1035A/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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

12.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

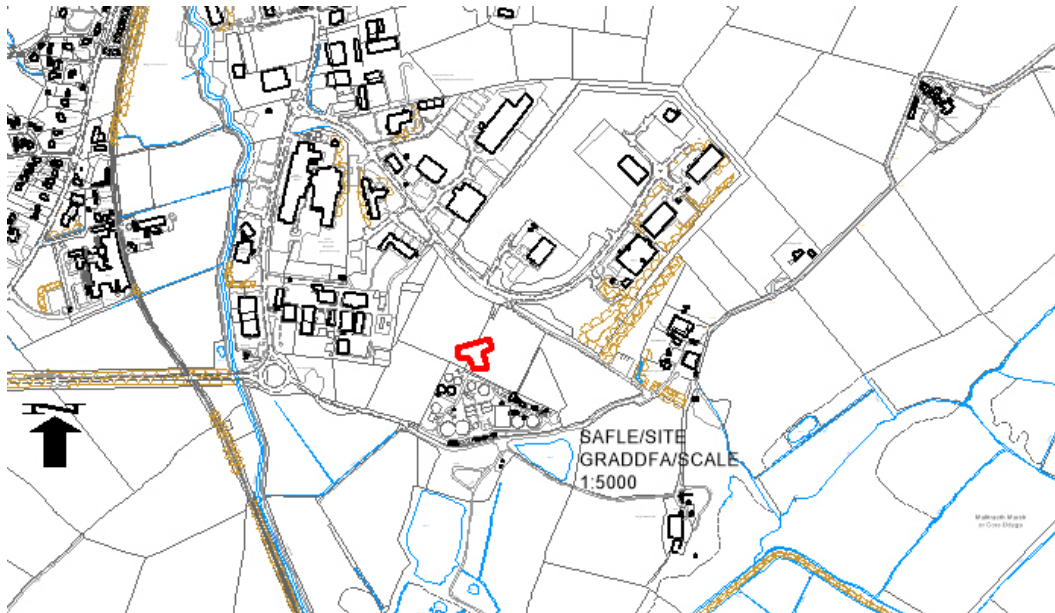
Rhif y Cais: **34LPA1013C/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)

Cais llawn i greu mynedfa newydd oddi ar Rhan 3 o'r ffordd gyswllt ar dir i'r de o / Full application for the creation of a vehicular access off Section 3 of the link road on land to the south of

Stad Diwydianol Llangefni Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn mewn perthynas â datblygiad gan y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle i'r gogledd o waith trin carthion Llangefni sydd i'r de o Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni. Bydd Rhan 3 o'r ffordd gyswllt a gymeradwywyd yn rhedeg ar hyd y llwybr hwn ac mae'r cynnig sy'n destun y cais hwn yn ymwneud â mynedfa ychwanegol oddi ar y ffordd honno i mewn i gae amaethyddol.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae'r ffordd gyswllt wedi'i chymeradwyo a chyflwynwyd dyluniadau manwl ar gyfer ei hadeiladu. Mae prif faterion yr achos hwn yn ymwneud ag unrhyw oblygiadau priffyrdd a materion sy'n ymwneud ag ecoleg.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5 – Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS4 - Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

Polisi TRA 1 - Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth

Polisi Strategol PS 19 - Gwarchod a, lle bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol.

Polisi AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 18 Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd N. Roberts – Dim Ymateb

Y Cyngorydd B Parry – Dim Ymateb

Y Cyngorydd D Rees – Dim Ymateb

Cyngor Tref - ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol - dim gwrthwynebiad a sylwadau ynghylch amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad

Priffyrdd - dim gwrthwynebiad

Gosodwyd hysbysiadau o gwmpas y safle i ddwyn sylw at y cais cynllunio gan nodi mai'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 5 Ionawr 2017. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o'r fath.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Cymeradwywyd ffordd gyswllt Llangefni dan gyfeirnod 34LPA1013 / FR / EIA / CC ar 18/12/2015. Cymeradwywyd manylion ar gyfer Rhan 3 a gafodd ganiatâd amlinellol o dan gyfeirnod; 34LPA1013B/DA/CC ar y 03/02/17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn golygu gwneud newidiadau i fynedfa yn Rhan 3 o'r ffordd gyswllt. Nododd yr archwiliad diogelwch ffordd ar gyfer dyluniad manwl y ffordd gyswllt nad oedd digon o le yn y fynedfa i gerbyd adael y cae ac i gau'r giât y tu ôl iddo, gan olygu bod raid i'r cerbyd ddod i'r lôn a rhwystro'r ffordd yn rhannol.

Mae'r cais hwn yn ceisio newid y fynedfa honno gan ddarparu digon o le ar gyfer ei defnyddio'n ddiogel.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn angenrheidiol ar gyfer cynnal diogelwch y briffordd.

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

Caniatau

(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 y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
35998/LEA/CVD/982-A	28/11/2016	Manylion Safonol
35998/LEA/CVD/981-A	28/11/2016	Manylion Safonol
35998/LEA/CVD/713-C	28/11/2016	Gorffeniadau pafinau a chyrbiau
35998/LEA/CVD/213-B	28/11/2016	Cyfyngiadau Allweddol a Chlirio Safle
35998/LEA/CVD/513-C	28/11/2016	Draenio a chyfleustodau
35998/LEA/CVD/672-C	28/11/2016	Aliniadau
35998/LEA/CVD/313-C	28/11/2016	Arwyddion

o dan cais cynllunio rhif 34LPA1013C/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Cyn dechrau'r gwaith rhaid cyflwyno manylion llawn y lleiniau gweledd arfaethedig ar gyfer cymeradwyaeth ysgrifenedig yr ACLI. Rhaid cwblhau'r lleiniau fel rhan o'r cynllun cyn cychwyn defnyddio'r fynedfa.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

Er gwybodaeth:

Nid yw'r awdurdod priffyrdd yn derbyn unrhyw atebolrwydd am unrhyw ddŵr wyneb a allai lifo i'r cae. Cynghorir yr ymgeisydd i wneud darpariaeth ddigonol i atal dŵr wyneb rhag creu 'niwsans' i dir trydydd parti.

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.

12.7

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

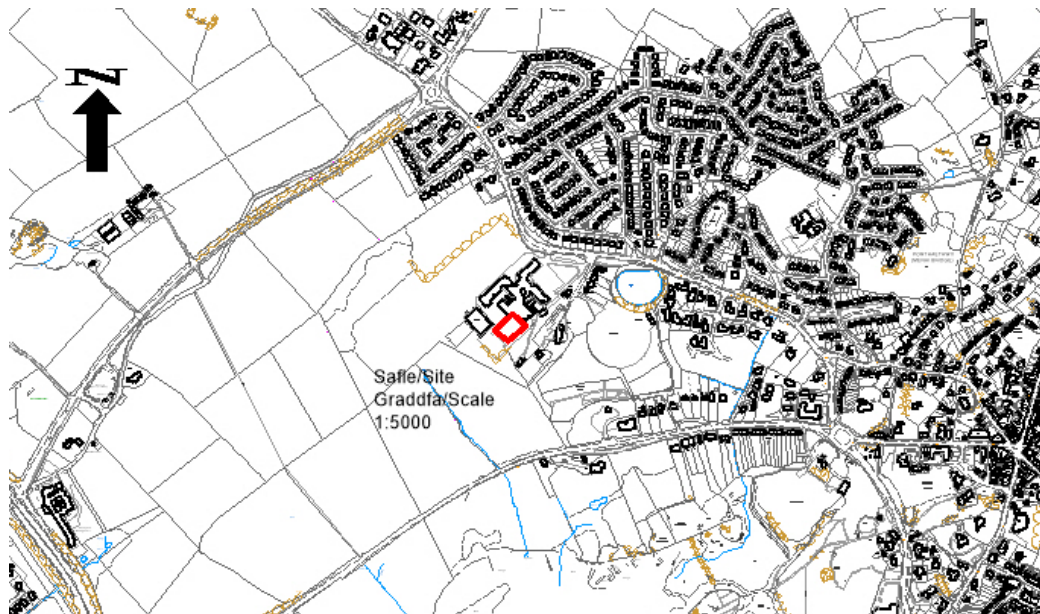
Rhif y Cais: **39LPA589Q/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dysgu Gydol Oes / Lifelong Learning

Cais llawn i newid defnydd cwrt tennis i faes parcio gyda goleuadau cysylltyiedig yn / Full application for change of use of the tennis court into a car park together with associated lighting at

Ysgol David Hughes, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor Sir yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ar diroedd Ysgol David Hughes sydd yn nhref Porthaethwy. Defnyddir y safle fel cyrtiau tennis ar hyn o bryd ac mae wedi'i amgylchynu gan adeiladau'r ysgol a chyfleusterau parcio ceir.

Mae'r cais yn un ar gyfer newid defnydd y cyrtiau tennis i fod yn gyfleusterau parcio ynghyd â gosod goleuadau uwchben. Mae addasiadau i'r ffordd fynediad hefyd wedi eu cynnwys yn y cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd yn cael effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirwedd
Dyluniad TAN 12

1. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Robin Wyn Williams – Dim ymateb

Alun Wyn Mummery – Dim ymateb

Meirion Jones – Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim ymateb

Draenio – Angen mwy o fanylion am modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid bod yn ofalus wrth dynnu eiddew ac os bydd unrhyw ystlumod yn cael eu darganfod wrth dynnu eiddew fe ddylai'r gwaith stopio tan y ceir cyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Dylid hefyd osgoi unrhyw niwed i adar sy'n nythu wrth dynnu'r eiddew.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim Sylw

Priffyrdd – Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Tirlunio – Dim Sylwadau

Dŵr Cymru – Disgwyl am ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39LPA589/CC – Gosod dysgl lloeren yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatwyd 9 Ebrill 1990.

39LPA589A/CC – Codi adran dechnoleg yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatwyd 13 Rhagfyr 1993.

39LPA589B/CC – Lleoli un dosbarth symudol yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 19/09/1995.

39LPA589C/CC – Cadw ystafelloedd dosbarth dros dro ynghyd â darpariaeth cyfleusterau parcio ychwanegol yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 12/08/1996.

39LPA589D/CC – Addasiadau ac estyniadau yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd. 04/06/1998.

39LPA589F/CC – Newid defnydd tir i ffurfio maes parcio ynghyd ag adeilad ffordd fynediad newydd yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd. 14/08/2002.

39LPA589G/CC – Adeiladu ardal chwarae pob tywydd newydd / cyrtiau tennis a llifoleuadau yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 14/08/2002.

39LPA589H/CC – Codi neuadd chwaraeon yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 22/12/2003.

39LPA589J/CC – Chwalu'r ffens a'r wal gerrig bresennol a chodi ffens rhwyll wifrog yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 05/02/2004.

39LPA589K/CC – Addasiadau ac estyniadau i'r gegin yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 03/07/2008

39LPA589M/CC – Codi 3 arwydd er mwyn rhoi cyfarwyddiadau i'r cyhoedd ar sut i gyrraedd y ganolfan chwaraeon yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 31/07/2008.

39LPA589N/CC – Codi isbwerdy 11kv ar dir yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 28/07/2010.

39LPA589P/CC - Cais llawn ar gyfer codi estyniad sy'n cynnwys lifft platform i ddrychiad de bloc 'B' yn Ysgol Uwchradd David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 5/1/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos – Ni fydd unrhyw effaith o ran edrych drosodd gan na fydd lefelau gorffenedig y gwaith yn uwch na'r rhai blaenorol ac o'r herwydd ni fydd yn newid y trefniant presennol o ran edrych drosodd. Ni fydd unrhyw un o'r goleuadau uwchben yn pwyntio'n syth tuag at yr eiddo i'r de o'r cynllun. Mae 4 o'r goleuadau hyn wedi eu cynnwys yn y cynllun a byddant yn cael eu gosod ar golofnau 8 metr o uchder.

Effaith ar yr ardal leol – Gan nad yw'r cynllun yn cynnwys codi unrhyw adeiladau, ni fydd unrhyw effeithiau o ran gorddatblygu'r safle. Bydd y cynllun yn creu mwy o le y gellir ei ddefnyddio ar y safle gyda 41 o lefydd parcio ychwanegol. Gan fod cyfleusterau maes parcio eisoes yn bodoli yn y rhan hon o dir yr ysgol, ni fydd y cynllun yn anghydnaws o gymharu â'r defnydd presennol a wneir o'r tir.

Materion Technegol – Mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â draenio dŵr wyneb. Fodd bynnag, gan fod y cynnig yn golygu gosod man parico arwynebedd caled yn lle cyrtiau tennis arwynebedd caled, rhagwelir na fydd unrhyw broblemau ychwanegol yn codi.

7. Casgliad

Bydd y cynllun yn welliant ar yr hyn sydd yno'n barod gan y bydd yn creu mwy o le parcio ar gyfer cerbydau ac yn defnyddio rhywle nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd o fewn yr ysgol. Bydd y goleuadau hefyd yn gwella lefelau diogelwch ar gyfer y rhai hynny sy'n defnyddio'r cyfleusterau.

8. Argymhelliad

Caniatâd

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd yn dilyn dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod heblaw am amgylchiadau lle bydd angen caniatâd fel arall o dan yr amod a roddir:

Rhif y Llun	Dyddiad a Dderbyniwyd	Disgrifiad o'r Cynllun
SP/DHSS/01	15/12/2017	Cynllun o'r Safle Presennol
SP/DHSS/04	15/12/2017	Draen Aco Arfaethedig a Manylion Bae Pasio
SP/DHSS/08	15/12/2017	Giât, Ffens a Rhwystrau Diogelwch Arfaethedig
SP/DHSS/09	15/12/2017	Dimensiynau Arfaethedig
SP/DHSS/11	15/12/2017	Mannau Parcio Arfaethedig

**O dan gais Cynllunio cyfeirnod:
39LPA589Q/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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

12.8

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **39C592** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brunnschweiler

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land adjacent to

2 Glanrafon, Lôn Cei Bont/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Aelod Lleol – y Cynghorydd Robin Wyn Williams.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir gerllaw 2 Glanrafon, Porthaethwy

Mae safle'r cais yn llain o dir rhwng 2 Glanrafon a Menaifron ac mae uwchben ac i'r gogledd o Lôn Cei Bont.

2. Mater(ion) Allweddol

Oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 - Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio

PCYFF5 - Rheoli Carbon

PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr

TAI 2 - Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol

TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

AT1 - Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi

Hanesyddol Cofrestredig

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig

PS2 - Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr

PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

PS 5 - Datblygu Cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd

ISA1 - Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2 - Cyfleusterau Cymunedol

TRA 4 - Rheoli Effeithiau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Arfarniad o Gymeriad Ardal Gadwraeth - Porthaethwy (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Robin Wyn Williams - Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Y Cynghorydd Alun Wyn Mummery - Dim ymateb

Y Cynghorydd Meirion Jones - Dim ymateb

Cyngor Tref - Gorddatblygiad

Yr Adran Dai - Mae'r adran wedi cadarnhau bod galw mawr am dai marchnad leol yn yr anheddiad.

Yr Adain Ddraenio - Dim gwrthwynebiad i'r cais.

Dŵr Cymru - Mae cytundeb i ganiatáu i ddŵr wyneb redeg i mewn i'r garthffos gyhoeddus gyfun. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod na chaniateir i'r draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Yr Amgylchedd Adeiledig - Mae safle'r cais o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Codwyd pryderon ar y cychwyn am ddymchwel wal derfyn hanesyddol o flaen y safle. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid yn lleoliad y fynedfa, mae'r adran yn gefnogol i'r cais.

Iechyd yr Amgylchedd - Mae'r adran wedi mynegi pryderon mewn perthynas â chloddio creigiau. Mae amod ynghlwm wrth yr argymhelliad bod raid cael manylion am unrhyw ddull arfaethedig o gloddio creigiau.

Swyddog Tirwedd - Nid yw unrhyw un o'r coed ar y safle i'w gweld yn amlwg. Mae graddfa ac effaith y cynnig yn is na gofynion y polisi perthnasol yn y CDLI ar y Cyd.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol – Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig, nid oes gan yr adran wrthwynebiad i'r datblygiad os gosodir amodau.

Tai - galw mawr am dai yn y farchnad dai leol yn ardal Porthaethwy.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy arddangos rhybuddion ger safle'r cais. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol. Ers derbyn cynlluniau diwygiedig / gwybodaeth bellach, cynhaliwyd cyfnod cyhoeddusrwydd ar bedair o achlysuron gwahanol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, cafwyd deuddeg llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwytiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- Bydd 'ali' a ddefnyddir i gael mynediad i safle'r cais yn dod yn ffordd breifat ac yn atal defnyddwyr eraill y ffordd rhag defnyddio'r briffordd. Bydd y defnydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos. Mae llwybr troed cyhoeddus hefyd ar 'ben uchaf yr ali'.
- Bydd angen cloddio er mwyn adeiladu'r fynedfa.
- Pryderon ynglŷn â diogelwch y ffordd a cherbydau'n troi.
- Byddai'r cynnig yn arwain at golli lleoedd parcio ar y stryd.
- Pryderon ynglŷn â'r system ddraenio / carthffosiaeth.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o ran colli preifatrwydd, colli golau, strwythur gormesol.
- Byddai adeiladu'r annedd arfaethedig yn cael effaith ar sefydlogrwydd eiddo cyfagos a'r system ddraenio.

- Pryderon ynghylch diogelwch rhag tân.
Ni fyddai annedd yn y safle hwn yn cydweddu â'r anheddau hanesyddol cyfagos a'r ardal gadwraeth.
- Pryderon ynghylch sŵn o waith adeiladu a byddai'n effeithio ar y gwasanaethau cyhoeddus.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae sylwadau'r Awdurdod fel a ganlyn:

- Mae'r ffordd y ceir mynediad iddi trwy'r fynedfa arfaethedig yn briffordd a fabwysiadwyd.
- Ymgynghorwyd â'r swyddog llwybrau troed ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Mae amod ynghlwm wrth yr argymhelliad yn gofyn am fanylion am y dull o gloddio creigiau.
- Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd Lleol ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac adain Ddraenio'r Awdurdod ynghylch y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Mae p'un a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ai peidio ar sefydlogrwydd eiddo cyfagos a'r system ddraenio yn fater sifil.
- Mater i'r adran dân yw pryderon ynghylch diogelwch rhag tân.
- Yn dilyn diwygio lleoliad y fynedfa, nid yw'r Amgylchedd Adeiledig wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Ymgynghorwyd â'r adran lechyd yr Amgylchedd ynghylch y cais ac mae wedi gofyn am fanylion am y dull o gloddio creigiau ac am gyfyngiad ar yr oriau adeiladu

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ai peidio yn ôl y polisi cenedlaethol a lleol, materion diogelwch y briffordd a ph'un a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y cyfleusterau a fwyneir ar hyn o bryd gan breswylwyr yr eiddo cyfagos, ynghyd â'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Gwneir y cais mewn ffurf amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl. Fodd bynnag, cyflwynwyd manylion mewn perthynas â maint y datblygiad fel rhan o'r cais. Mae cynllun sy'n dangos gosodiad y safle wedi ei gynnwys gyda'r cais.

Cynigir codi annedd 8 metr o hyd x 7.5 metr o led. Yr uchder i'r grib yw 10 metr.

Ystyriaethau Polisi:

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI), mae Porthaethwy yn Ganolfan Wasanaeth Leol o dan bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi codi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd addas nad ydynt wedi eu neilltuo eisoes o fewn y ffin datblygu, a hynny'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol sydd wedi ei chynnwys yn y Polisi. Mae'r safle hwn o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd penodol.

Mewn perthynas â Phorthaethwy, mae hynny'n golygu bod safle'r cais hwn o fewn y ffin ddatblygu ac y gellir ei ystyried o dan bolisi TAI 2. Y ddarpariaeth ar hap ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yw 45 uned. Mae'r ddarpariaeth hon yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar ddarparu tai oherwydd, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2016 cwblhawyd cyfanswm o 24 o unedau ym Mhorthaethwy ac roedd 23 o'r rhain ar hapsafleoedd. 'Roedd y banc tir yn cynnwys 13 uned ym mis Ebrill 2016 h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio eisoes. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 15 y CDLI ar y Cyd yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 uned neu ragor o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Gan fod hwn yn gais am un uned nid yw Polisi TAI 15 a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn berthnasol ar gyfer y cais hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn y CDLI ar y Cyd yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a'u bod yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, y Gofrestr Tai Teg ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y mathau o dai a gynigir ar safleoedd datblygu a'u deiliadaeth, a hynny er mwyn gwneud iawn am anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Effaith ar Fwynderau'r Ardal ac Eiddo Cyfagos:

Mae safle'r cais mewn rhan o Borthaethwy lle mae yna drwch gweddol o anheddau. Mae yna anheddau deulawr ar bob ochr i safle'r cais gyda thai teras ar yr ochr arall i Lôn Cei bont. Mae cwrtiliau Teras Brynafon y tu cefn i'r safle (gogledd- orllewin).

Cafwyd cynllun diwygiedig a oedd yn lleihau maint yr annedd arfaethedig. Mae'r hyd mwyaf wedi ei ostwng o 10 metr i 8 metr tra bod y lled mwyaf wedi gostwng o 10 metr i 7.5 metr.

Mae ffenestri ar ddrychiadau ochr yr anheddau (safle 2 Glanrafon a Menaifron) wrth ymyl safle'r cais. Mae pellter o 2.5m ar y lleiaf rhwng yr annedd arfaethedig a 2 Glanrafon, tra bod pellter o 7m rhwng yr annedd arfaethedig a Menaifron. Y pellteroedd dangosol lleiaf o ochr i ochr a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA) yw 3.5 metr.

Mae anheddau hefyd ar lefel is ar draws y briffordd o Lôn Cei Bont ac maent 12.5 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig. Y pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA rhwng prif lorïau gwaelod yw 19 metr.

Mae cwrtiliau'r anheddau y tu cefn i'r eiddo 16 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig. Y pellter lleiaf a nodir o fewn y CCA ar gyfer pellter ffenestr eilaidd o ffin yw 7.5 metr.

O gofio bod hyd a lled mwyaf yr annedd arfaethedig wedi'u gostwng, ystyrir bod digon o le o fewn safle'r cais i ddarparu ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel gorrdatblygiad mewn lle cyfyng.

Mae uchder mwyaf y grib wedi gostwng o 14 metr i 10 metr. Mae uchder crib eiddo cyfagos oddeutu 19.04AOD a 21.89AOD (sef 2 Glanrafon a Menaifron yn y drefn honno). Bydd uchder yr annedd arfaethedig rhwng y ddau ffigwr, sef 20.86AOD.

Ar ôl rhoi sylw dyledus i'r uchderau hyn, nid ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr eiddo cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn cydweddu â'r ardal ac nad yw'n anghydnaws â'r drefwedd.

Mae cwrtil Glanrafon ar lefel uwch na safle'r cais, tra bod cwrtil 2 Glanrafon ar lefel is na'r annedd arfaethedig. Oherwydd y cynnig y bydd lle parcio yng nghefn y safle, gosodir amod gyda'r argymhelliad bod raid codi ffens bren 1.8 metr o uchder ar hyd rhan ogleddol y lle parcio er mwyn diogelu mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Er nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio'n llwyr â'r canllawiau a geir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd gwahanu, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oherwydd y ffaith bod rhywfaint o edrych drosodd ar hyn o bryd ac am fod y safle o fewn ardal breswyl cymharol ddwys, ac oherwydd bod perthynas y datblygiad gyda'r eiddo o'i gwmpas yn nodweddiadol o'r ardal ac ni fydd yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliad cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais ac ystyrir na fyddai'r fath reswm dros wrthod yn ddigon cadarn i fedru ennill apêl.

Amgylchedd Adeiledig:

Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Mae Polisi AT1 'Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig' yn nodi y dylai cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar amgylchedd a / neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd Cadwraeth roi sylw, pan fo'n briodol, i arfarniadau o gymeriadau ardaloedd cadwraeth a fabwysiadwyd, cynlluniau ardaloedd cadwraeth a strategaethau cyflawni.

Ymgynghorwyd â'r adran Amgylchedd Adeiledig mewn perthynas ag unrhyw effaith ar yr ardal gadwraeth. Ar y cychwyn fe gododd yr adran bryderon ynglŷn â dymchwel wal derfyn hanesyddol o flaen y safle. Fodd bynnag, yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid lleoliad y fynedfa, mae'r adran yn gefnogol i'r cais.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

Cynigiwyd yn y lle cyntaf y byddai'r fynedfa i'r de-ddwyrain o safle'r cais ac y ceid mynediad i'r safle o Lôn Cei Bont. Yn dilyn pryderon a godwyd gan yr adran Amgylchedd Adeiledig fe ddiwygiwyd y cynllun a chynigir bellach y bydd y fynedfa yn rhan ogledd-orllewinol y safle i briffordd ddiddosbarth. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cynnig

7. Casgliad

Cymerwyd mwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i ystyriaeth ond nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae swyddogion arbenigol yr awdurdod wedi ystyried ac asesu'r amrywiol ffactorau perthnasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun os gosodir amodau. 'Rwy'n argymhell cymeradwyo'r cais.

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 bod 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'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

(01) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu bydd raid cael cymeradwyaeth y Cyngor i'r materion isod a gadwyd yn ôl, sef y gosodiad, golwg yr adeilad, a thirlunio'r safle.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddim hwyrach na ph'un bynnag yw'r hwyrach o'r dyddiadau canlynol sef: - (a) pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) dwy flynedd o pryd y cymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl yn derfynol, neu, os cawsant eu cymeradwyo ar ddyddiadau gwahanol, ddwy flynedd o ddyddiad y mater olaf i'w gymeradwyo.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

04) Rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd a bydd raid iddynt gael eu cymeradwyo dan yr amodau a osodir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 39C592

Rhif y Lluniad / Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
A.SITE	12/07/2017	Cynllun Lleoliad
A.0.01 Rev H	20/12/2017	Gosodiad y Safle
	12/07/2017	Datganiad Dylunio a Mynediad

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(05) Ni chaniateir i ddraeniad tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd

(06) Rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (lluniad rhif A.0.01 Rev H) cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a bydd raid ei chadw'n rhydd wedyn rhag rhwystrau parhaol a'i defnyddio'n unig i ddibenion mynediad.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd sirol a rhaid cwblhau'r system draenio dŵr wyneb a rhaid iddi fod yn weithredol cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedyn i'r dibenion hynny yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o fewn cwrtill y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn nes bod manylion cynllunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr annedd hyd nes y gweithredwyd y cynllun a gymeradwywyd yn llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol.

(10) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun gynnwys:

- I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- III. Cadw peiriannau a deunyddiau ar gyfer adeiladu'r datblygiad
- IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd i sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol o'r gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y ffyrdd.

(11) Rhaid i ffenestri'r annedd yn y talcen a'r llawr cyntaf a ganiateir drwy hyn fod yn rhai o wydr aneglur bob amser ac yn rhai y gellir eu hagor mewn modd i'w gytuno gyda'r

Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i neb symud i fyw i'r annedd. Ni chaniateir gwydro neu ailwydro'r ffenestri ac eithrio gyda gwydr aneglur.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(12) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw ddull y bwriedir ei ddefnyddio i gloddio creigiau ar gyfer y datblygiad fel rhan o'r cais llawn neu'r cais materion a gadwyd yn ôl. Bydd y datganiad dull yn cynnwys;

- i) Manylion am y math a'r nifer o beiriannau / offer a ddefnyddir mewn cysylltiad ag unrhyw waith cloddio creigiau.**
- ii) Camau y bydd raid eu cymryd i liniaru a lleihau effeithiau dirgryniad sŵn a llwch yn ystod y gwaith**
- iii) Yr oriau gwaith arfaethedig**

Rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r datganiad dull a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(13) Dim ond rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn y caniateir gwneud gwaith adeiladu. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau nes bod manylion llawn ffens 1.8 metr o uchel fel yr amlinellir mewn glas rhwng pwyntiau A-B ar y cynllun sydd ynghlwm (lluniad A.0.01 Rev H) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid codi'r ffens cyn i neb symud i fyw i'r annedd a ganiateir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen newid y ffens / gosod ffens newydd am ba reswm bynnag, bydd raid iddi fod o'r un maint, uchder ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau

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

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

12.9

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **45C313E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Gareth Morris Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy ar dir yn / Full application for the erection of 6 affordable dwellings on land at

Stad Ty Gwyn, Niwbwrch / Newborough



PWYLLGOR CYNLLUNIO: 07/02/2018

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETH CYNLLUNIO (NJ)

ARGYMHELLIAD:

RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:

Mae'r aelod lleol wedi galw'r cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio am y rheswm a nodir yn adran ymgynghoriad yr adroddiad hwn.

1. Y SAFLE A'R BWRIAD

Mae safle'r cais yn cynnwys estyniad i'r gogledd-ddwyrain o ddatblygiad preswyl o 3 annedd lled-ar-wahân a adeiladwyd yn gymharol ddiweddar. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhannu'r fynedfa bresennol i gerbydau o'r A4080 trwy'r datblygiad preswyl sy'n bodoli. Mae'r fynedfa gerbydau hon a'r palmant eisoes wedi cael eu hadeiladu hyd at lefel yr haen waelod, mae'r gwaith haearn (lefel y draeniau) wedi codi uwchben yr haen waelod hon, ac mae angen rhoi'r haen wyneb i lawr a gosod goleuadau stryd er mwyn cwblhau'r lôn hon.

I'r gogledd-orllewin o safle'r cais mae ardal maes parcio sy'n ffurfio rhan o Stad Pen Rhos. Mae gweddill ffiniau safle'r cais wedi'u hamgylchynu gan dir amaethyddol. Mae gwrychoedd traddodiadol a choed bychain ar hyd y ffiniau hyn.

Mae ffensys yn amgylchynu safle'r cais ac mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn – mae un o'r tai wedi'u hadeiladu hyd at lefel y llawr daear.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu ymestyn y fynedfa gerbydau a'r palmant presennol trwy safle'r cais a hefyd darparu ardal droi a manau parcio ceir ar hyd ffin ogledd-orllewinol y safle. Ar ran dwyreiniol safle'r cais byddai teras o 6 annedd deulawr, dwy ystafell wely yn cael ei adeiladu. Byddai'r drychiadau blaen yn wynebu'r fynedfa gerbydau arfaethedig i'r gogledd-orllewin, gyda'r drychiadau cefn a'r gerddi (gan gynnwys siediau) ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n terfynu ar y tir amaethyddol.

Ar y tu allan byddai'r anheddau arfaethedig yn cael eu gorffen gyda chyfuniad o rendr gwyn a llwydfelyn a bordiau UPVC math 'shiplap'. Byddai to o lechi mwynol naturiol ar yr anheddau.

Bydd y system ddraenio dŵr budr yn cael ei chysylltu i'r garthffos gyhoeddus a byddai dŵr wyneb o'r anheddau yn cael ei arllwys i mewn i ffosydd cerrig.

2. MATER(ION) ALLWEDDOL

- Cydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a mwynderau
- Cyfreithlondeb y datblygiad sydd wedi'i gyflawni
- Diogelwch a chyfleustra y trefniadau mynediad i ddefnyddwyr presennol ac arfaethedig

3. PRIF BOLISÏAU

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017)

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dyluniad a Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Rheoli Dŵr

AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Bwysigrwydd Lleol neu Ranbarthol
TAI 5: Tai Marchnad Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016 "PCC"

NCT 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Canllaw Cynllunio Atodol CCA Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA ar Ddylunio"

4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD

Cyngor Cymuned – Ni dderbyniwyd sylwadau

Y Cyngorydd Peter Rogers – Rwyf nawr wedi ymweld â'r safle ac ni fu unrhyw gynnydd gyda'r ffordd neu'r goleuadau, tan y bydd y gwaith hwn a gytunwyd wedi'i wneud, ni allaf gefnogi rhagor o ddatblygiadau ac mae'r cais yn cael ei alw i'r pwyllgor cynllunio am y rhesymau hyn.

Priffyrdd – Nid oes manylion technegol llawn, yn enwedig mewn perthynas â draenio dŵr wyneb o'r ffordd, wedi eu cynnwys gyda'r cais hwn ac nid oes modd gwneud argymhelliad ar y cam hwn am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae hwn yn gais i ddarparu trefniant gwahanol i'r safle ar Gam 2 y datblygiad. Mae'r trefniant presennol yng Ngham 2 yn destun Cytundeb Cyfreithiol presennol o dan Adran 38 Deddf Priffyrdd 1980 ac yn destun amryw o Weithredoedd Hawddfaint gyda thrydydd partïon. Nid ymgynghorwyd â ni'n ffurfiol ynglŷn â newid y Cytundebau hyn.
2. Ni ddarparwyd unrhyw gyfrifiadau draenio neu brofion mandylledd. Felly nid yw'n bosib i ni wneud sylwadau ar addasrwydd y trefniant draenio arfaethedig.
3. Mae'n annhebygol y bydd y trefniant draenio arfaethedig a welir ar y cynllun a gyflwynwyd yn dderbyniol i'r awdurdod priffyrdd, yn arbennig y bwriad i leoli ffos gerrig o dan y lôn gerbydau sydd i'w mabwysiadu.
4. Mae angen mwy o fanylion ynglŷn â neilltuo manau parcio i bob eiddo. Mae'n ymddangos bod ffin y cais yn effeithio ar fannau parcio presennol sydd wedi eu neilltuo i gam 1.

Ymhellach i hyn, mae'r Adain Briffyrdd yn egluro nad ydynt yn ystyried bod y ffaith nad yw'r ffordd sy'n gwasanaethu rhan gyntaf y datblygiad wedi'i chwblhau yn rheswm i beidio ystyried y cais sy'n destun yr adroddiad hwn. Mae'r adain Briffyrdd yn egluro eu bod mewn trafodaethau gyda'r datblygwyr ac wedi cytuno y bydd y gwaith sydd angen ei wneud yn cael ei amserlennu yn gynnar y flwyddyn hon o dan gytundeb adran 38, ac mae'r cytundeb hwn wedi'i gwblhau o dan y ddeddf priffyrdd.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid gwneud unrhyw waith i glirio llystyfiant tu allan i'r tymor a dylid defnyddio rhywogaethau brodorol addas yn y cynllun plannu er mwyn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru 2016.

Yr Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd) – Mae angen mwy o fanylion mewn perthynas â chadw llystyfiant presennol a phlannu rhai newydd mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

Draenio – Gofynnir am fanylion dylunio ac adeiladu pellach yng nghyswllt y system dŵr wyneb i gefnogi'r cais. Ymhellach i hyn gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar ddraenio dŵr wyneb o'r briffordd a gymeradwywyd o dan y cytundeb adran 38, fel y disgrifir uchod yn sylwadau'r adain briffyrdd.

Tai – Wedi darparu manylion am yr angen am dai fforddiadwy yn Niwbwrch ac wedi cadarnhau fel sail bod angen i 30% o'r unedau at ddibenion tai fforddiadwy. Mae'r Gwasanaethau Tai yn gwbl gefnogol i'r cais cynllunio ac mae'r datblygiad wedi'i gynllunio o fewn ein rhaglen o gynllun datblygu ar gyfer y flwyddyn ariannol.

Addysg – Dim effaith ar sefydliadau addysg uwch neu is felly ni cheisir cyfraniadau addysgol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GAPS" – nid ymddengys bod goblygiadau archeolegol o bwys yn yr achos hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Dim sylwadau.

Dŵr Cymru – Bydd dŵr budr yn cael ei waredu trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a'r dŵr wyneb yn cael ei arllwys i ffosydd cerrig. Mae Dŵr Cymru yn ystyried bod y trefniadau draenio hyn yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae'n rhaid gosod amod sy'n mynnu na chaiff dŵr wyneb ei waredu i'r garthffos gyhoeddus. Mae nodiadau cyngor mewn perthynas â chaniatadau ar wahân wedi'u rhestru hefyd.

Cafodd y cais ei hysbysebu trwy osod rhybudd ger y safle a chyhoeddi'r rhybudd. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Ionawr, 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

45C313 Cais amlinellol i godi 10 o anheddau. Caniatwyd gydag amodau 10.12.2003.

45C313A/DA Cynlluniau manwl ar gyfer adeiladu un pâr o dai lled-ar-wahân ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol a'r fynedfa bresennol i gerddwyr ar blotiau 3 a 4. Caniatwyd gydag amodau 09.03.2005.

45C313B/DA Cais manwl i godi 10 o anheddau lled-ar-wahân. Caniatwyd gydag amodau 21.03.2007.

45C313C Cais llawn i adeiladu un pâr o anheddau lled-ar-wahân. Caniatwyd gydag amodau 25.09.2008.

45C313D Cais i amrywio amod (01) (cyfyngiad amser) ar ganiatâd cynllunio 45C313C ar blotiau 11 a 12, er mwyn ymestyn y cyfyngiad amser ar gyfer dechrau gwaith. Caniatwyd gydag amodau 24.07.2013.

6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

Hanes Cynllunio Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar gyfer hyd at 10 o unedau wedi'i sefydlu ar safle'r cais yn sgil y gwahanol ganiatadau cynllunio sydd wedi'u rhestru yn yr adran hanes cynllunio uchod. Mae tri phâr o anheddau lled-ar-wahân wedi cael eu datblygu gyda phobl yn byw ynddynt, o dan y caniatadau cynllunio blaenorol hyn (sef 45C313 a chais materion a gadwyd yn ôl 45C313B/DA), ac mae pâr arall wedi eu hadeiladu'n rhannol.

Roedd amod (12) ar ganiatâd cynllunio 45C313 yn dweud bod rhaid i ffordd y stad gael ei hwynebu'n derfynol a bod rhaid cael goleuadau arni cyn i'r annedd olaf yn y datblygiad gael ei meddiannu neu o fewn dwy flynedd o gychwyn y datblygiad. Mae'r datblygiad yn torri'r amod cynllunio hwn gan nad yw'r gwaith hwn wedi digwydd o fewn dwy flynedd o gychwyn y datblygiad, a chaiff y mater ei ystyried ymhellach yng nghorff yr adroddiad isod. Er gwaethaf y tor-amod hwn, o asesu'r hanes cynllunio ystyrir bod caniatâd cynllunio 45C313 wedi'i weithredu'n gyfreithlon ac felly bod yna sefyllfa "wrth gefn" lle mae 4 uned yn dal yn bodoli ar safle'r cais.

Yn ychwanegol at y rhain mae cais cynllunio 45C313D am bâr o unedau lled-ar-wahân dal yn bodoli, gan ei fod o fewn y cyfnod 5 mlynedd pan ellir ei weithredu. Fel cyfanswm felly mae caniatâd cynllunio wedi'i roi i 12 o unedau ar safle'r cais, lle mae 6 eisoes wedi cael eu hadeiladu

gyda phobl yn byw ynddynt fel rhan o gam cyntaf y datblygiad, ac mae gan 6 uned dal ganiatâd cynllunio presennol.

Egwyddor y Datblygiad Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch fel y diffinnir o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd, ac mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol.

Tai Fforddiadwy ac Addysg Ar ôl mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd mae gofyniad i ddarparu 30% o dai fforddiadwy am 2 uned neu fwy yn Niwbwrch lle mae tystiolaeth o angen am dai, fel y dystiolaeth y tynnir sylw ati yn y sylwadau gan Adran Dai y Cyngor. Yn yr achos hwn fodd bynnag, fel y gwelir yn yr adran hanes cynllunio, ymddengys bod caniatâd cynllunio'n bodoli ar y cais am 6 uned, heb unrhyw ofynion i ddarparu tai fforddiadwy. Ar y sail hon nid yw'n rhesymol i fynnu bod tai fforddiadwy'n cael eu darparu trwy gytundeb cyfreithiol. Er gwaethaf hyn mae Adran Dai y Cyngor yn cefnogi'r cynnig oherwydd deallir bod y datblygiad yn cael ei wneud ar gyfer 100% o dai fforddiadwy.

Er nad oes unrhyw ofyniad am gyfraniad addysgol, byddai'r ffaith fod sefyllfa wrth gefn yn bodoli yn golygu, yn yr un modd ag a ddisgrifir uchod, na ellid gofyn am unrhyw gyfraniad fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r aelod lleol wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio gan nad oes unrhyw gynnydd wedi'i wneud gyda'r ffordd neu osod goleuadau arni, a hyd nes bod y gwaith y cytunwyd i'w wneud wedi'i orffen, ni all gefnogi unrhyw ddatblygiad pellach. Fel yr eglurir yn yr hanes cynllunio yn yr adroddiad hwn, mae amod cynllunio (12) o ganiatâd cynllunio 45C313 wedi cael ei dorri, gan fod yr amod yn gofyn bod ffordd y stad yn cael ei hwynebu'n derfynol a'i goleuo o fewn dwy flynedd o gychwyn y datblygiad. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymchwilio i'r tor-amod hwn ond ni ystyriwyd y byddai'n fuddiol rhoi camau gorfodaeth ar waith gan fod Cytundeb Adran 38 mewn lle, dyddiedig 24 Mehefin 2009 rhwng "Birchmere Homes Ltd" a'r Cyngor, sy'n ymwneud ag adeiladu a mabwysiadu'r cyfan o'r ffordd stad arfaethedig. Mae'r tor-amod felly'n destun rheolaeth ddeddfwriaethol ar wahân o dan y Ddeddf Priffyrdd, ac yn unol â sylwadau'r Swyddog Priffyrdd mae cytundeb mewn lle i sicrhau bod y gwaith angenrheidiol yn digwydd yn fuan yn y flwyddyn hon. Yn ogystal, nid yw'r ffaith fod y gwaith hwn heb ei wneud yn rheswm i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn.

Deallir y bu oedi gyda mabwysiadu'r ffordd ar y rhan o'r datblygiad sy'n bodoli oherwydd bod hynny'n dibynnu ar i holl isadeiledd draenio dŵr wyneb a'r ffordd wedi'i gwblhau ar gyfer yr anheddau sy'n bodoli yn ogystal ac ail ran y datblygiad sydd nawr yn destun y cynnig diwygiedig yn yr adroddiad hwn. Deallir, ers 2014, fod y datblygwyr wedi methu â chwblhau'r 6 phlot sy'n weddill ac mae hynny o ganlyniad wedi golygu nad ydynt wedi gallu cwblhau'r gwaith isadeiledd sy'n weddill er mwyn gallu mabwysiadu'r ffordd. Dylai'r cais diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn ac sy'n ffurfio rhan o'r raglen darparu tai fforddiadwy yr Adran Dai sicrhau bod ail gam y datblygiad yn cael ei adeiladu mor fuan â phosib a bod y materion hyn yn cael eu datrys.

Fodd bynnag, mae yna dal broblemau sy'n parhau i fod angen sylw mewn perthynas â'r trefniadau draenio dŵr wyneb a pharcio a fwriedir mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, fel y manylir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad gan yr adain briffyrdd a'r adain ddraenio. Er y rhagwelir y gellir datrys y materion hyn, bydd gofyn cael cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ategol. Mae'r argymhelliad isod yn adlewyrchu hyn ac mae'n gofyn bod y swyddogion yn cael pwerau dirprwyedig i roi caniatâd cynllunio unwaith mae'r materion hyn wedi'u datrys yn foddhaol.

Materion Eraill O ran ecoleg mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon cyhyd â bod y gwelliannau bioamrywiaeth a ddisgrifir yn cael eu gwireddu trwy gyfrwng amod tirwedd, yn debyg i'r un a argymhellwyd gan Adain Amgylchedd Adeileddig (Tirwedd) y Cyngor, a fydd hefyd yn sicrhau bod y coed presennol ar ffin safle'r cais yn cael eu diogelu.

Er bod dyluniad yr anheddau arfaethedig yn wahanol o ran eu gosodiad i'r math o ddatblygiad lled-ar-wahân a gymeradwywyd yn flaenorol, ystyriir ei fod dal yn cyd-fynd â'r datblygiad a adeiladwyd yn ddiweddar ar ran gyntaf y datblygiad. Mae'r deunyddiau allanol a gynigir yn gyfoes ond hefyd yn ymgorffori to llechi traddodiadol. Ystyriir bod y cynnig yn cynnal safon uchel o ddyluniad ac yn rhoi

syllw i'w gyd-destun, fel sy'n ofynnol mewn polisïau cynllunio. Ystyrir hefyd fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio sy'n ymwneud ag agosrwydd ac edrych drosodd.

7. CASGLIAD

Mae egwyddor y datblygiad arfaethedig wedi ei sefydlu eisoes ac mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer 6 annedd. Mae safle'r cais o fewn ffin setliad y CDLIC ac mae egwyddor y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol. Mae polisïau CDLIC yn nodi bod angen i 30% o'r datblygiad fod yn fforddiadwy ond yn yr achos hwn (er ei bod yn debygol y bydd y cynllun yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ar y cyd â'r Gwasanaethau Tai) nid oes unrhyw ofyniad rheoleiddiol i ddarpariaethau gael eu gwneud drwy gytundeb cyfreithiol.

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

8. ARGYMHELLIAD

Dirprwyo pwerau i Swyddogion allu cymeradwyo'r caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau canlynol ac unrhyw ddatrysiadau eraill sy'n cael eu hargymhell yn dilyn datrys y materion dŵr wyneb a pharcio a ddisgrifir yn yr adroddiad:

Rhaid i'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef gychwyn dim hwyrach na phum mlynedd sy'n cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni nodir fel arall mewn unrhyw amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:

Dyluniad	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Safle OS	A-01-01	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	A-01-02	
Drychiadau Teras	A-02-02	
Cynlluniau Teras	A-02-01	

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r manylion ac a gymeradwywyd.

Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd oni fydd cynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau (a fydd yn cynnwys rhywogaethau brodorol megis bedwen arian, cerddinen a choeden gyll), maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl cychwyn defnyddio'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei

heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardal leol

Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y cynllun yn nodi sut y bydd y safle yn cael ei amgáu a sut y bydd mannau mewnol yn cael eu hamgáu un ai gyda waliau, ffensys neu wrychoedd. Bydd y dull cydnabyddedig o amgáu yn cael ei godi ei ddarparu neu ei blannu cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod manylion a gwedd y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn osgoi gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn am lefelau slabiau arfaethedig y safle a'r tir o'i gwmpas. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu â'r lefelau slabiau a gymeradwyir.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth a sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

9. POLISIÂU PERTHNASOL ERAILL

Dim

10. YMATEBION ERAILL I YMGYNGHORI A CHYHOEDDUSRWYDD

Dim