

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

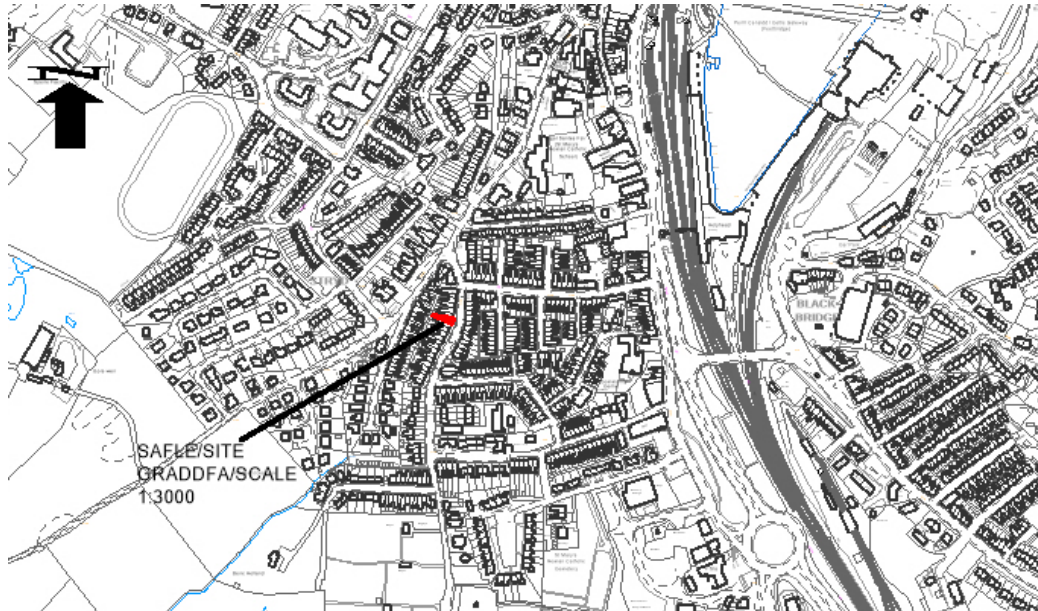
Rhif y Cais: **19C1217** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Sukhvinder Kaur

Cais llawn i newid defnydd Anedd C3 yn Dy Amlbreswyliaeth C4 yn / Full application for change of use of Dwelling C3 to House of Multiple Occupancy C4 at

18 Lon Maes Hyfryd Road, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol (y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes) oherwydd prinder llecynnau parcio yn yr ardal.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais cynllunio yn gais llawn i newid defnydd annedd bresennol yn Dŷ Amlbreswyliaeth (HMO) (Dosbarth Defnydd C4) yn 18 Lôn Maes Hyfryd, Caerdybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol a lleol, ystyriaethau priffyrdd a'i effaith ar eiddo sydd union gyfagos.

3. Brif Bolisïau

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

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

TAI8 – Cymysgedd Priodol o Dai

TAI9 – Is-rannu Eiddo Cyfredol yn Fflatiau Hunangynhwysol a Thai Amlbreswyliaeth (HMO)

TRA2 – Safonau Parcio

TRA4 – Rheoli'r Effeithiau o safbwynt Trafnidiaeth

Tai Amlbreswyliaeth: Canllawiau Ymarfer Mawrth 2017

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu'r cais oherwydd prinder cyfleusterau parcio yn yr ardal.

Aelod Lleol (Trefor Lloyd Hughes) – Gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais oherwydd prinder cyfleusterau parcio yn yr ardal.

Aelod Lleol (John Arwel Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Briffyrdd – Dim sylwadau

Adran Wastraff – Sylwadau bod angen digon o le i storio cynwysyddion gwastraff.

Iechyd yr Amgylchedd – Cadarnhau bod y cais yn dderbyniol. Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais am drwydded ar gyfer yr HMO.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4/4/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 15 o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais. Dyma oedd y prif bryderon:

- Mae problemau parcio eisoes yn yr ardal. Bydd y cynnig yn achosi problemau pellach o safbwynt parcio.
- Bydd y cynnig yn creu sŵn mewn ardal dawel.
- Bydd y cynnig yn arwain at aflonyddwch cyffredinol pellach
- Mae problemau eisoes yn yr ardal gyda llygod mawr a byddai'r cynnig hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth
- Effaith ar brisiau tai yn yr ardal
- Byddai'r cynnig yn arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol/problemau cyffuriau/alcohol
- Dylid lleoli'r cynnig uwchben y siopau sydd eisoes yng nghanol y dref
-

Ymateb i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig
- Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn creu digon o sŵn ac aflonyddwch cyffredinol i gyfiawnhau gwrthod y cais
- Byddai llygod mawr/anifeiliaid anwes yn broblem i'r Adain Iechyd yr Amgylchedd
- Nid yw'r effaith ar brisiau tai yn ystyriaeth gynllunio
- Byddai ymddygiad gwrthgymdeithasol / problemau cyffuriau / alcohol yn fater i'r Heddlu
- Nid yw Polisi TAI9 yn cyfyngu HMO i leoliadau yng nghanol trefi

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Polisi TAI19: Is-rannu eiddo cyfredol yn fflatiau hunangynhwysol ac yn dai amlbreswyliaeth (HMO).

Dyma'r Polisi allweddol ar gyfer delio gyda'r cais hwn. Dywed Maen Prawf (2) yn y polisi na ddylai fod mwy na 10% o HMO trwyddedig yn y ward.

Yn ychwanegol, dylid rhoddi ystyriaeth i'r materion canlynol sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi TAI9:

- Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol.
- Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a lle storio sbwriel.
- Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal.

Gellir cefnogi'r bwriad i is-rannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhwysol a HMO ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a osodwyd ym Mholisi TAI9.

Mae'r eglurhad ar gyfer y polisi yn nodi y gall darparu fflatiau hunangynhwysol neu HMO gael effaith ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Aiff ymlaen i ddweud y gall effaith gronnus neu gor-ddarpariaeth o'r mathau hyn o eiddo gael effaith ar gymeriad cymdeithasol ardal a gostwng ei hansawdd amgylcheddol gan effeithio'n andwyol o ganlyniad ar amodau byw trigolion cyfagos. Daw'r pryder yn amlwg pan mae teuluoedd yn symud allan o ardal a strydoedd cyfan yn cael eu defnyddio fel llety HMO. Mae Polisi TAI 9 yn ceisio rheoli y newid defnydd o eiddo preswyl yn HMO.

Mae Polisi TAI8 'Cymysgedd briodol o dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai ac yn cwrdd ag anghenion penodol y gymuned gyfan. O'r herwydd, dylid ystyried yr angen am y math hwn o ddatblygiad.

Mae Polisi PCYFF 2 yn dweud y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai lleol, defnydd arall o dir ac

eiddo neu ar yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, aflonyddwch, dirgrynant, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd goleuni neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans.

Wedi ystyried y polisiâu uchod, ystyrir bod yr egwyddor o newid defnydd yr eiddo presennol yn HMO yn dderbyniol.

Cafwyd cadarnhad gan yr Uned Bolisi mai 3 yn unig o HMO sydd yn Ward Maeshyfyrd, sef 0.3%; felly, ni fyddai'r cynnig yn golygu y byddai'r cyfran o HMO yn y Ward yn uwch na'r lefel o 10% y cyfeirir ati ym Mholisi TAI9.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at or-ddarpariaeth o HMO yn ward Maeshyfyrd a bydd yr ardal yn parhau i fod â chymuned gynaliadwy a chytbwys. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol.

Materion Priffyrdd/Parcio

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Tai

Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen sylweddol am y math yma o lety yn ardal Caergybi.

Iechyd yr Amgylchedd

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau bod angen trwydded HMO ar yr ymgeisydd.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ddiwygio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Adain Iechyd yr Amgylchedd. Mae un o'r ystafelloedd gwely a oedd wedi ei lleoli ar y llawr cyntaf wedi cael ei dileu o'r cais cynllunio oherwydd roedd yn llai na 6 metr sgwâr ac nid oedd yn addas fel ystafell i gysgu ynddi. Bydd yr ystafell wely yn cael ei defnyddio yn awr i sicrhau bod newidiadau'n cael eu gwneud i raddiant y grisiau sy'n arwain o'r llawr cyntaf i'r ail lawr.

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau bod y gegin a'r ystafell fwyta ar y llawr isaf yn ddigon mawr ac wedi cadarnhau hefyd bod y cynlluniau diwygiedig yn cynnwys lle ar gyfer cegin ar y llawr cyntaf sydd hefyd yn dderbyniol.

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd bellach wedi cadarnhau bod y cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol ac y byddai angen darparu llwybr dianc rhag tân a fyddai'n rhoi 30 munud o ddiogelwch gan gynnwys adeiladwaith a drysau FD30 a all wrthsefyll tân ar yr holl ystafelloedd y mae risg yn gysylltiedig â nhw.

7. Casgliad

I gloi, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf ym mholisi TAI9 a PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos nac ychwaith ar gymeriad yr ardal o ran y polisiâu yn y cynllun datblygu a'r amcan mewn perthynas â chynnal cymunedau cynaliadwy a chytbwys.

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 cydymffurfio â'r egwyddor datblygu cynaliadwy oherwydd 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 y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a'r dogfennau a gyflwynwyd isod:

Dyddiad a Dderbyniwyd	Disgrifiad Cynllun	Cyfeirnod y Cynllun
12/4/18	Cynlluniau Llawr Arfaethedig	P/02 F/B
20/2/18	Cynllun Lleoliad	

Dan gais cynllunio cyfeirnod 19C1217.

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.

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA1043/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy ynghyd a creu mynedfa i gerddwyr ac 8 man parcio ar dir ger / Full application for the erection of 6 affordable dwellings together with the creation of pedestrian access and 8 parking spaces on land adjacent

Vulcan Street, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor cynllunio gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar groesffordd Stryd Seiriol a Stryd Vulcan. Mae Ysgol Gynradd Cybi yn ymylu ar y safle i'r gorllewin ac mae yno ffordd wasanaeth sy'n rhannu'r safle. Mae yna hen neuadd snwcer ac eiddo preswyl o'r enw "Craigwen" yn rhan o'r cais a byddai'r rhain yn cael eu dymchwel fel rhan o'r cynigion. Mae talcen gogleddol yr hen neuadd snwcer yn ymylu ar ac yn ffurfio terfyn gydag eiddo preswyl o'r enw Gwynant. Mae eiddo preswyl gyferbyn â Stryd Seiriol ac i'r de ar Stryd Vulcan. Mae'r mwyafrif llethol o'r eiddo preswyl yn flociau teras deulawr gyda waliau allanol wedi eu rendro a thoeau llechi.

Cyflwynir y cais cynllunio am 6 o anheddau fforddiadwy mewn dau floc wedi eu gwahanu gan y ffordd wasanaeth i Ysgol Cybi. Byddai'r bloc arfaethedig ar Stryd Seiriol yn cynnwys 4 o fflatiau 1 llofft. Yn allanol, byddai'r datblygiad â rendr lliw, toeau llechi naturiol a drysau, ffenestri a rhywfaint o gladin UPVC. I'r de o Stryd Vulcan, byddai'r bloc arfaethedig yn cynnwys 2 o anheddau pâr 2 llofft. Bwriedir darparu wyth o lecynnau parcio oddi ar y ffordd gyda'r datblygiad arfaethedig. Byddai draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd cynlluniau diwygiedig wedi dod i law sy'n newid y ffin arfaethedig ar hyd y gogledd gyda Gwyndy o fod yn ffens i fod yn wal 1.8m o uchder wedi ei hadeiladu naill ai o flociau neu drwy ostwng talcen presennol y neuadd snwcer.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac edrychiad yr ardal leol
- Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos
- Ystyriaethau priffyrdd a pharcio

3. Brif Bolisiau

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

TRA2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli Ardrowiadau Cludiant

ISA5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirweddu

PS17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI1: Tai yn y Canolfannau Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS20: Diogelu a ble bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth

AT3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 2016

NCT12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caerdybi – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol - Cyngor Tref Caerdybi – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gwasanaethau Amgylcheddol – Ni ddylai'r datblygiad arfaethedig achosi niwsans oherwydd llwch, mygdarth, sŵn neu oleuni artiffisial ac argymhellir y dylai unrhyw oriau gwaith a gweithgareddau torri creigiau gael eu rheoleiddio.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid asesu unrhyw ystyriaethau ecolegol a byddai'n werth achub ar unrhyw gyfle i wneud gwelliannau ecolegol.

Ymgynghorydd Treftadaeth – Ni ymddengys bod yr adeiladau y bwriedir eu dymchwel yn rhai o unrhyw ddi-ddordeb hanesyddol neu bensaernïol arwyddocaol er bod cornel yr eiddo "Craigwen" yn ymddangos ar Fap O.S. 1889. Argymhellaf y dylid cymryd cofnod ffotograffig o'r adeiladau presennol cyn eu dymchwel.

Yr asedau treftadaeth agosaf yw Adeilad Cybi sy'n adeilad rhestredig graddfa II, Ysgol Uwchradd Caerdybi (Cyf. Cadw 87587) sydd wedi ei lleoli'n union i'r Gorllewin a Chanolfan Ucheldre (Cyf. Cadw 5741) sydd wedi ei lleoli rhyw 50 i'r De Ddwyrain. Yn fy marn i, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig sydd gerllaw ac mae'r cynnig yn cwrdd â'r polisïau a'r meini prawf perthnasol.

Gwasanaethau Tai – Mae galw mawr am dai fforddiadwy yng Nghaerdybi a chredaf bod y cais hwn yn cynnig y cymysgedd iawn o lety i gwrdd â'r galw hwnnw.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPPC" – Rhestrir yr ystyriaethau perthnasol o safbwynt polisi cynllunio.

Dysgu Gydol Oes - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Rhywogaethau a Ddiogelir – Mae'r arolwg a gyflwynwyd yn dderbyniol a dylid glynu wrth yr argymhellion. Rhestrir cynghorion o ran gwastraff a'r caniatadau dymchwel sydd eu hangen gan CNC.

Dŵr Cymru – Mae carthffos gyfun 229mm o led yn croesi safle'r datblygiad a bydd angen gwyro hon fel rhan o'r cynigion. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi derbyn y gellir gollwng dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus oherwydd nid oes unrhyw opsiynau eraill ar gael yn yr achos hwn.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, drwy osod rhybudd ar y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg. Yn ychwanegol at hyn, cafodd y cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn eu hail-hysbysebu. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig i ben ar 09.05.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sylwadau wedi dod i law gan 1 person lleol:

- Mae Stryd Vulcan yn llawn dop
- Nid oes angen tai ychwanegol
- Blocio'r goleuni a'r awel
- Mae yna opsiynau gwell na'r cynllun hwn megis Cleveland Crescent a dylai'r cyngor fod yn mynd ar ôl prosiectau sydd er budd i'r gymuned
- Mae'r lonydd sy'n arwain at y datblygiad yn is-safonol ar gyfer traffig ychwanegol ac nid oes unrhyw le parcio ar y stryd, eto, byddai'r cynnig yn cael gwared ar yr unig le parcio sydd ar gael

- Dywedir bod datblygiad yr ysgol eisoes wedi gwneud eiddo'r gwrthwynebydd yn annioddefol i fyw ynddo
- Nid yw'r cyngor yn gwranddo ar farn y cyhoedd ac yn gwneud yn union fel mae nhw eisiau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C964 Cynlluniau llawn i godi pedwar o fflatiau preswyl ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol i gerddwyr a cherbydau – cymeradwywyd gydag amodau 07.06.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLIC. Caiff Caergybi ei chategoreiddio fel Canolfan Wasanaethau Drefol dan ddarpariaethau Polisi TAI1 y CDLIC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai ar safleoedd annisgwyl addas o fewn ffiniau'r anheddiad. Dywed Polisi PS17 y CDLIC y caiff tai eu dosbarthu yn seiliedig ar y strategaeth aneddiadau ac y bydd angen i gyfran uwch o'r datblygiadau ddigwydd mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi yn seiliedig ar lefel y gwasanaethau sydd ar gael yn yr anheddiad ond ar yr amod fod capasiti amgylcheddol a chymdeithasol a chapasiti isadeiledd ar gael i ddarparu ar gyfer y datblygiad.

Dywedi Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai'r cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion penodol y gymuned a bodloni'r meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy ddatblygiadau dwysedd effeithlon sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi dweud bod galw uchel am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a bod y cais yn cynnig y cymysgedd iawn lety i gwrdd â'r galw hwnnw. Er y deellir y bydd y cais yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% tai fforddiadwy mewn cydweithrediad gyda'r cyngor, byddai angen fel arfer cwblhau cytundeb cyfreithiol yn mynnu bod 10% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy a hynny'n unol â pholisi TAN 15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd gellid parhau i ddefnyddio'r caniatâd i ddibenion y farchnad gyffredinol. Yn yr achos hwn, nid yw'n bosibl i'r cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac mae amod cynllunio wedi cael ei argymhell sy'n golygu bod raid i un o'r unedau fod yn fforddiadwy.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ac mae'n bolisi gan y llywodraeth fel y nodir yn adran 4.9 PCC am resymau cynaliadwyedd, i aildefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau cyfredol lle mae tir gwag neu dir nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud o'r tir i bwrpas megis yr un sy'n destun y cais hwn. Yn ogystal, mae safle'r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol y dref a chyfleusterau adwerthu, cymunedol a theithio eraill ac yn ogystal, mae ar brif lwybr bysus.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:

Dywedi Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) yn y CDLIC, er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau'r safle'n mynnu dwysedd is. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig oddeutu 60 uned yr hectar. Er bod hyn yn ymddangos yn uchel, mae'n ystyriaeth berthnasol bod 4 o'r unedau yn fflatiau yn llofft sydd â dwy uned mewn un adeilad ac mae hynny'n ychwanegu at y dwysedd; fel yr eglurwyd uchod, mae angen yng Nghaergybi am y math yma o ddatblygiad. 30 yw'r isafswm ac yn y lleoliadau priodol, mae PCC yn annog amgylcheddau byw sydd wedi eu dylunio yn dda a, lle mae hynny'n briodol, mwy ohonynt ar yr amod na chât'r cynigion effaith niweidiol ar gymeriad neu mwynderau'r ardal, gan gynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o safbwynt preifatrwydd a chysgodi.

O ran gymeriad yr ardal, dywed polisiâu PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) a PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn y CDLIC, bod angen i ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd uchel a'u bod yn ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn unedau deulawr sydd naill ai'n dai pâr, gyda chyfleusterau i barcio cerbydau ar y stryd neu o fewn cwrtil yr uned. Byddai'r unedau'n cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchu'r gwahanol fathau o dai a welir yn yr ardal ac o'r herwydd, ystyrir eu bod yn dderbyniol o safbwynt eu heffaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Yr Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:

Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi argymhell na ddylai codi'r datblygiad hwn arwain at y problemau o safbwynt mwynderau a ddisgrifir yn eu hymgyngoriad. Argymhellir amod yn rheoleiddio'r oriau gwaith wrth adeiladu'r datblygiad a hynny oherwydd ei fod mor agos at yr eiddo sydd yno'n barod.

Mae effaith y datblygiad o ran edrych drosodd a chysgodi'r eiddo cyfagos ac yn ymyl safle'r cais yn ystyriaeth o bwys. Yn CCA Dylunio'r Cyngor, ceir canllawiau ynghylch y pellteroedd lleiaf a ganiateir rhwng anheddau cyfredol ac arfaethedig a'u ffiniau. Wrth asesu'r cynnig, rhaid asesu'r ffaith bod adeiladau eisoes yn bodoli ar safle'r cais. Yn gyffredinol, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau hyn o ran y pellteroedd oddi wrth eiddo preswyl sy'n ffinio safle'r cais ac sy'n agos ato. Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig yn Stryd Seiriol yn agosach at y ffin gyda'r ysgol na'r hyn a fyddai fel arfer yn cael ei ganiatáu. Yn gyffredinol, dywed y canllawiau bod angen oddeutu 10 metr ond mae'r fflatiau 2 fetr i fwrdd ac mae grisiau canolog sy'n ffurfio rhan o'r adeilad i bob pwrpas yn cyffwrdd y ffin. Nid oes unrhyw wrthwynebiad yn yr achos hwn, oherwydd mae'r cynnig yn ffinio ar feysydd chwarae ac nid yw'n cael unrhyw effaith o safbwynt mwynderau preswyl o ran edrych drosodd, colli goleuni ac ati, sef pethau y bwriedir i'r canllawiau ynghylch pellteroedd eu rheoleiddio.

Amgylchedd Hanesyddol – Mae'r eiddo preswyl sydd ar safle'r cais, sef "Craigwen" o rhyw ddiddordeb pensaernïol ac hanesyddol lleol a byddai'n cael ei ddymchwel fel rhan o'r cynigion. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r agwedd hon ar yr amod y cynhelir arolwg ffotograffaid i bwrpas cofnodi. Adroddir ymhellach i'r pwyllgor ar unrhyw sylwadau pellach a gafwyd gan GAPS.

Mae Ysgol Cybi, sef adeilad rhestredig graddfa II i'r gorllewin. O safbwynt polisi cynllunio, mae PCC yn awgrymu bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas rhag unrhyw ddatblygiad a allai effeithio ar yr adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas. Y brif ystyriaeth yw'r angen statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, yr ardal o'i gwmpas neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo. Ym marn Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig hwn ac mae'r cynnig yn bodloni'r polisiau a'r meini prawf perthnasol.

Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio: Cafwyd gwrthwynebiadau ar sail mynediad a pharcio fel y manylir arnynt yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hasesu gan yr awdurdod priffyrdd sy'n argymhell caniatáu gydag amodau.

Materion Eraill: Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 3 metr i'r garthffos gyhoeddus gyfredol ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y garthffos yn cael ei harallgyfeirio fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r dŵr wyneb lifo i'r garthffos gyhoeddus yn yr achos hwn.

O safbwynt ecoleg, mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Bydd amod cynllunio yn mynnu bod gwaith tirlunio yn cael ei wneud yn sicrhau'r gwelliannau ecolegol a ddeisyfir.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, disgwylir am sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor mewn perthynas ag unrhyw gyfraniad addysgol sydd ei angen o safbwynt y datblygiad arfaethedig ac adroddir ar hyn ar lafar yn y pwyllgor.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu mewn lleoliad hynod gynaliadwy yn yr anheddiad fwyaf ar Ynys Môn. Ystyrir bod y dwysedd uchel yn dderbyniol yn y cyd-destun a ddisgrifir. Mae'r drychiad cefn yn llawer agosach at y terfyn gydag Ysgol Gynradd Cybi na'r hyn a ragnodir yn y canllawiau ond oherwydd nad yw'n effeithio ar fwynderau preswyl, ystyrir bod hyn yn dderbyniol. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar yr amod y ceir sylwadau gan yr ymgynghoreion sydd heb ymateb eto. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar y cynlluniau diwygiedig i ben ar ôl y pwyllgor cynllunio ac o'r herwydd gofynnir am ddirprwyo pwerau i gymeradwyo'r cais cynllunio ar ôl y cyfnod hwn ac wedi cymryd i ystyriaeth unrhyw sylwadau a dderbyniwyd.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn a hynny oherwydd y gwelliannau economaidd a fyddai'n deillio o'r datblygiad a'r tai fforddiadwy yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal.

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 ar yr amod y derbynnir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor, diwedd y cyfnod mygyngori gyda chymdogion ar 09.05.18 a chyda'r amodau cynllunio isod:

(01)Bydd gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

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

Dyluniad/Dogfen	Cyfeirnod	Dyddiad
Cynllun OS o'r Safle	A-00-01	
Arolwg Topograffaid	A-00-02	
Gosodiad Arfaethedig y Safle (sylwer bod uchder y wal dalcen wedi cael ei ostwng)	A-00-03	
421 Tai	A-01-01	
212 Cynlluniau o'r Fflatiau		
212 Drychiadau'r Fflatiau	A-02-02	
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology)		24.08.17
Strategaeth Ddraenio (Cadarn)	14917	Hydref 2017

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

(03)Ni fydd gwaith ar adeiladu'r datblygiad a ganiateir yn digwydd ac eithrio rhwng 0800-1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir unrhyw waith ar y Sul neu Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos.

(04)Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddu) neu'r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt ac yn cael eu cadw wedyn hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn eu lle â manyleb gyfatebol.

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

(05)Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau (a fydd yn cynnwys manylion am yr holl adeiladau, ardaloedd tirlunio caled, gweithgareddau peirianyddol a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn a byddir yn cadw atynt wrth gwblhau'r datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(06)Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed a'r llwyni. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(07)Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd, o fewn pum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn dioddef difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu am unrhyw reswm, bydd coeden neu lwyn o rywogaeth maint ac aeddfedrwydd tebyg a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(08) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology) 24.08.17.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(09)Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau mynediad diogel a chyfleus.

(10)Bydd y fynedfa'r cael ei hadeiladu gyda graddiant a fydd ddim yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o'r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(11)Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cyflawni yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddu) neu'r fflat(iau) y maent yn gysylltiedig â nhw ac yn cael eu defnyddio i'r pwrpas hwnnw'n unig wedyn.

Rheswm: Fel bod modd i gerbydau dynnu i ffwrdd, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12)Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd.

Rheswm: Sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

(13)Bydd y cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd yma yn cael ei weithredu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt.

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

(14)Bydd y garthffos gyhoeddus gyfun 229mm o ddiamedr sy'n croesi'r safle (o SH24822404 i SH24822402) yn cael ei gwyro yn unol â darluniad cyfeirnod EL(95)01 (Cynllun Draenio adran 104 Arfaethedig) cyn cychwyn gwaith ar yr adeilad a nodir fel Plot 3.

Rheswm: Diogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(15)Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehffin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;

- ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
- iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
- iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
- v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n draenio i'r safle oddi ar y ffordd o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygwr yn gyfrifol, ac yn gorfod talu ei hun am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchodaeth sy'n gysylltiedig â diogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd gwaith ar y droedffordd ac/neu'r groesfan ar ymyl y ffordd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud a'i gwblhau gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr cydnabyddedig cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd y datblygwr yn gorfod talu am y gwaith.

Os yw e/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid dweud wrth yr Ymgeisydd am anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 y Ddeddf Priffyrdd, 1980 yn gofyn am ganiatâd i wneud gwaith yn y briffordd er mwyn adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar yr ymyl.

Byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn gofyn am gyflwyno'r manylion isod ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a gymeradwyir yma:-

Cynllun Rheoli Traffig cadarn a llawn yn cynnwys:-

- i. Manylion ar gyfer y cyfleusterau parcio i weithwyr ac ymwelwyr â'r safle
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a'r modd y bwriedir rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau

Mae'n ofniad dan y gyfraith i gyflwyno rhybudd o lwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

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

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

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

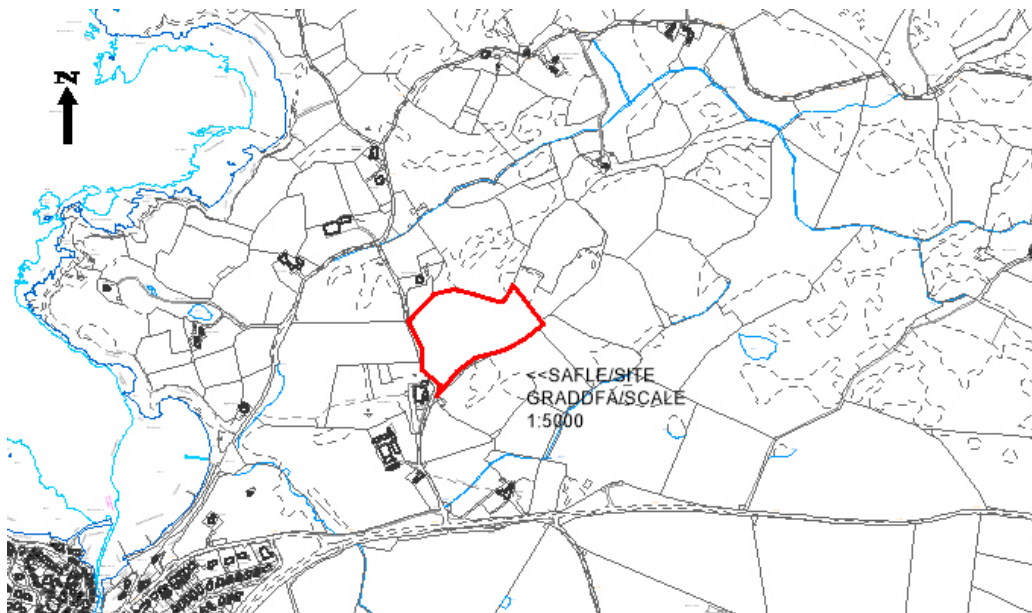
Rhif y Cais: **20LPA1044/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Regulation and Economic Development

Cais llawn i osod gorsaf meteorolegol 3 metr o uchder ar dir yn / Full application for the installation of a 3 meter high meteorological station on land at

Teilia, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais gan y Cyngor mewn perthynas â datblygiad gan y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Yr argymhelliad yw codi gorsaf feteorolegol ar gae gwledig agored yn Fferm Teilia, Cemaes.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn dderbyniol yn weledol.

3. Brif Bolisïau

Polisi Strategol PS 5 Datblygiad Cynaliadwy
Polisi AMG 1 Cynlluniau Rheoli AHNE
Polisi PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio

Canllawiau CCA ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r cais wedi'i hysbysebu a'r dyddiad terfynol ar derbyn cynrychioliadau yw 12/4/18.

Cyngor Cymuned Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng A M Jones Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng R Griffiths Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng R Jones Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr orsaf arfaethedig yn casglu data a fydd yn cynorthwyo'r gwaith o fonitro dŵr ym Mae Cemaes. Bydd yn 3 metr o uchder ac yn cefnogi eitemau bach o offer technegol a bydd wedi'i leoli mewn cae a ddefnyddir i bori defaid ar hyn o bryd. Er wedi'i leoli mewn ardal AHNE bydd ei faint a'i leoliad yn sicrhau na fydd modd ei weld o olygfannau nac anheddau cyfagos. Yn fwy na hynny bydd yn wella asedau naturiol y lleoliad.

7. Casgliad

Ni fydd y cais yn niweidio amwynder gweledol na phreswyl yr ardal a bydd yn cynorthwyo i wella ansawdd y dŵr ym Mae Cemaes.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

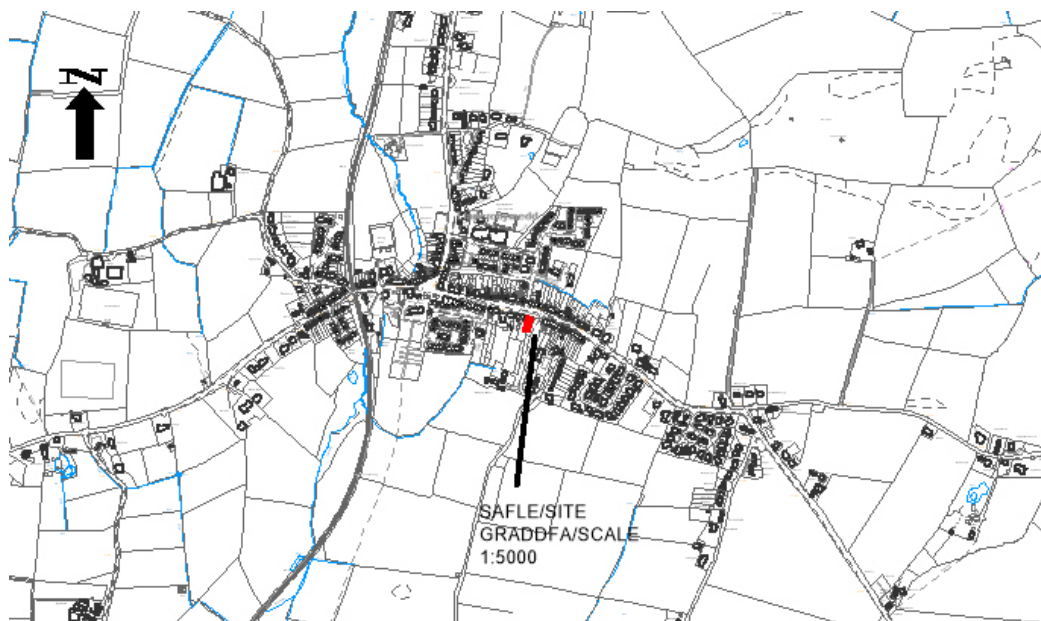
Rhif y Cais: **25C228A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Williams

Cais ôl-weithredol ar gyfer ymestyn y cwrtil ynghyd a chodi modurdy yn / Retrospective application for retention of the extended curtilage together with the erection of a garage at

41 High Street, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (LFW)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan y byddai rhan o'r cais ar dir sy'n berchen i'r Awdurdod Lleol (Cyngor Sir Ynys Môn). Mae tystysgrif B wedi ei chyflwyno gan yr Ymgeiswyr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais ôl weithredol ar gyfer cadw'r cwrtil sydd wedi'i ymestyn ynghyd â chodi garej yn 41 Stryd Fawr, Llannerch-Y-Medd.

Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu Llannerch-Y-Medd ac yn wynebu'r stryd fawr (Ffordd y B5111).

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fyddai'r cais yn effeithio ar amwynderau cyfagos yr eiddo cyfagos neu'r ardal leol.

3. Brif Bolisiau

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Cyng. Llinos Medi Huws – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, Cyng. John Griffith – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, Cyng. Kenneth P. Hughes – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Rhodddwyd dau fath o gyhoeddusrwydd i'r cais sef drwy osod rhybudd ger y safle a thrwy anfon hysbysiadu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C228 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i 41 Stryd Fawr, Llannerch-Y-Medd – Caniatwyd 25/07/2013.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cais yn un ar gyfer cadw ac ymestyn cwrtil preswyl sydd wedi'i ymestyn i gefn ac ochr yr eiddo ac hefyd ar gyfer codi garej. Mae'r cwrtil estynedig yn ymestyn ymhellach i mewn i arglawdd sy'n ffinio'r ymyl laswelltog ger y briffordd/maes parcio ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos. Bydd wal garreg yn cael ei chodi ger yr arglawdd hwn a fydd yn ffurfio rhan o'r garej arfaethedig. Bydd yr arglawdd a'r wal gerrig yn gweithredu fel ffin o amgylch y safle.

O ganlyniad i dopograffi'r safle, ni fydd y cais yn amharu ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos ar hyn o bryd.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae cwrtil yr uned wedi'i ymestyn allan tuag at ymyl laswelltog y briffordd gyhoeddus/maes parcio. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos o ganlyniad i dopograffi'r safle.

7. Casgliad

Ni fydd cadw'r cwrtil preswyl estynedig a chodi'r garej yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos nac yn cael effaith ar yr ardal gyfagos.

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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad caniatáu y cais hwn.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod:

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
1522-A3-01	16/03/18	Cynllun Bloc / Lleoliad Presennol
1522-A3-02	16/03/18	Cynllun Bloc / Lleoliad Presennol
1522-A3-05	16/03/18	Golygfa 3D o garej 2 neu 2
1522-A3-04	16/03/18	Golygfa 3D o garej 1 neu 2
1522-A3-03	16/03/18	Drychiadau Arfaethedig

O dan gyfeirnod cais cynllunio 25C228A.

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.

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

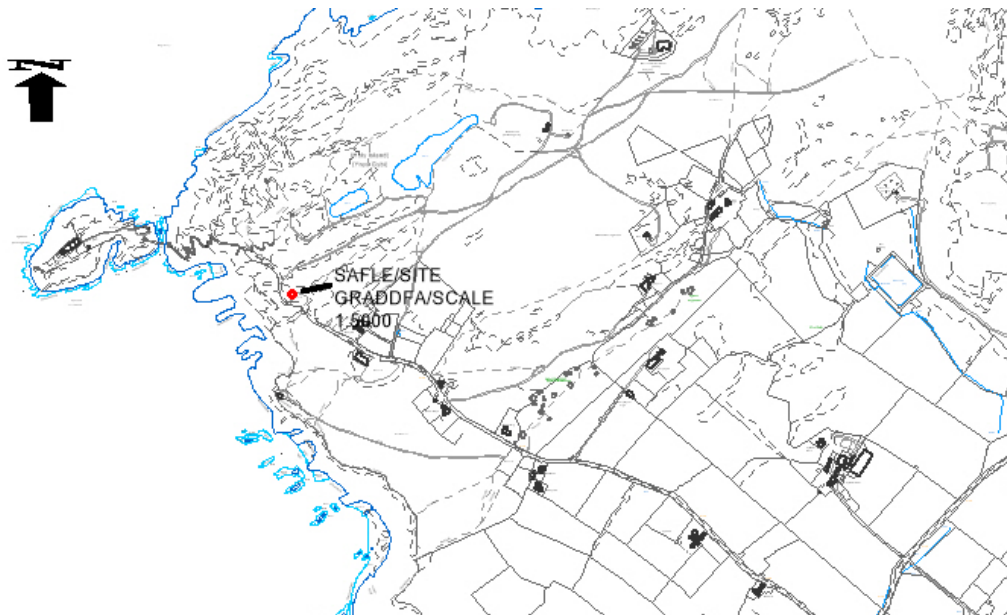
Rhif y Cais: **46C615/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Laura Kudelska

Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio uwchben y / Application for the siting of a non-illuminated sign together with the installation of car parking meter at the car park above the

Canolfan Ymwelwyr/Visitor Centre, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddwyd ar y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'r datblygiad ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac wedi ei alw i mewn gan Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes a Dafydd Rhys Thomas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn ar gyfer gosod un arwydd heb ei oleuo ac un peiriant talu am barcio yn y maes parcio uwchben y Ganolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sydd ynghlwm wrth y cais yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol.

3. Brif Bolisiau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Gwarchod a lle mae hynny'n briodol Wella Asedau Treftadaeth
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng Trefor Lloyd Hughes)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Dafydd Rhys Thomas)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng John Arwel Roberts)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Mawrth 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Y prif reswm am y gwrthwynebiad oedd:-

Bydd y cais arfaethedig yn achosi i bobl gerdded ar y ffordd gul a bydd yn beryglus i gerddwyr a beicwyr. Bydd ceir sy'n cael eu parcio ar ochr y ffordd yn peri trafferthion o ran mynd i mewn ac allan o eiddo preswyl.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a godwyd:

Nid yw'r penderfyniad ynghylch a ddylid codi ar gwsmeriaid am barcio yn y maes parcio presennol yn fater cynllunio. Mae'r datblygiad yn yr achos hwn yn ymwneud a gosod peiriannau talu ac arwyddion. Efallai y bydd y penderfyniad i godi am barcio yn arwain yn y man at barcio ar y stryd ond mater i'r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried dan y Ddeddf Priffyrdd fyddai hwnnw.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C88 – Addasu annedd yn ddau fflat hunangynhaliol, y fflat ar y llawr isaf yn fflat nain yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caerdybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88A – Addasu annedd yn fflat llawr cyntaf gyda grisiau newydd a fflat nain ar y llawr isaf yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caerdybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88B – Gwaith altro ac ehangu i greu swyddfa docynnau ac ehangu'r bwyty yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caerdybi – Cymeradwywyd 08/10/1996

46C88C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau cyfredol, codi canolfan ymwelwyr, siop ar y llawr isaf, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr, newidiadau i'r cyfleusterau parcio a gosod gwaith preifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caerdybi – Dim angen EIA – 17/09/2008

46C88D – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau cyfredol, codi canolfan ymwelwyr, siop ar y llawr isaf, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr, newidiadau i'r cyfleusterau parcio a gosod gwaith preifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caerdybi – Tynnwyd yn ôl 17/06/2010

46C88E – Cais llawn i osod panelau solar ffotofoltaidd ar do Gwarchodfa'r RSPB, Ynys Lawd, Caerdybi. Cymeradwywyd ar 15/08/2012.

46C88F - Cais llawn i greu maes chwarae a pwll natur yn RSPB, Ynys Lawd, Caerdybi. Cymeradwywyd 09/09/2016

46C88G - Cais llawn ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis yn RSPB, Ynys Lawd, Caerdybi. Cymeradwywyd – 20/12/2017

46C88H/SCR - Barn sgrinio ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis yn RSPB, Ynys Lawd, Caerdybi. Dim angen AEA – 05/12/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i osod un arwydd heb ei oleuo ac un peiriant talu am barcio ym maes parcio'r RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi.

Mae'r arwyddion arfaethedig yn rhai nad ydynt wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 59mm ar bolyn sydd 1.7m o uchder. Mae'r arwyddion yn ddwyieithog ac yn cynnwys manylion am y ffioedd parcio.

Mae'r peiriant talu am barcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r safle wedi ei leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE). Dywed Polisi AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd raid cymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth mewn perthynas ag unrhyw gynigion sydd yn yr AHNE neu sy'n cael effaith arni.

Dywed y Cynllun Rheoli AHNE 'I reoli AHNE, rhaid cael dealltwriaeth o'r gwahanol elfennau sy'n cyfuno i wneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau arbennig yr ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hynny yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

7. Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu gydag amodau.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â goleuni fflachiadol neu ysbeidiol.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

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

Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
26/2/18	Cynllun Lleoliad
26/2/18	
26/2/18	

o dan cais gynllunio 46C615/AD.

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: **49C333A/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brendan Creenev

Cais llawn i newid defnydd y capel gwag i annedd ynghyd ag addasu a codi balconi ar y llawr cyntaf yn / Full application for change of use of disused chapel into a dwelling together with alterations and the construction of a first floor balcony at

Capel Hermon, Field Street, Y Fali/Valley



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y ddau aelod lleol, y Cynghorydd Richard Dew a'r Cynghorydd Gwilym O Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd hen gapel yn annedd ynghyd â gwaith altro a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Stryd y Cae, Y Fali.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd ac a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

TAI 2 – Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Cyng Richard Dew) – Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais.

Aelod Lleol (Cyng Gwilym O Jones) – Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais.

Adain Ddraenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Briffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhodddwyd rhybuddion ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 2 Mai 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Fodd bynnag, fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno 5 o lythyrau yn cefnogi'r cais ac fe ddywed yn y llythyrau:

- Mae un cymydog yn dweud eu bod wedi byw drws nesaf ond un i'r capel o 1968 am oddeutu 5 mlynedd ac nad ydynt yn cofio unrhyw lifogydd yn yr ardal.
- Ni all Mr G Williams gofio am unrhyw lifogydd yn yr ardal ac eithrio yn 2014. Mae'n credu mai'r unig reswm am y llifogydd hyn oedd oherwydd i system ddraenio Gwesty'r Bull fethu ychydig ddyddiau cyn y llifogydd. O ganlyniad, fe lifodd yr holl ddŵr wyneb a

charthffosiaeth o Westy'r Bull i'r system ddraenio yn Stryd y Cae. Mae'n amlwg bod y llifogydd wedi digwydd oherwydd diffyg gwaith cynnal a chadw gan Gyngor Sir Ynys Môn a Gwesty'r Bull. O'r herwydd, ni ddylid ystyried bod Capel Hermon yn Stryd y Cae mewn perygl o lifogydd oherwydd mae'r system ddraenio wedi cael ei diweddarau a'i harallgyfeirio i'r brif ffordd.

- Dywedodd T Norris iddo gael ei fagu yn yr ardal ac na fedr gofio unrhyw lifogydd eithafol yn yr ardal. Yr unig beth y mae ef yn ei gofio yw llifogydd bychan ar adegau prin iawn yn seidin y rheilffordd ar ochr Y Fali. Yr unig achlysur arall oedd yn Hydref 2014 a hynny oherwydd glaw di-baid a thraeniau nad oeddynt wedi cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol.
- Dywed Ann Owen iddi fyw yn Stryd y Cae yn y 70au a'r 80au ac nad oedd unrhyw lifogydd bryd hynny. Achoswyd yr unig lifogydd gan draeniau nad oeddynt wedi cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol.
- Dywedodd Liz Griffiths ei bod yn byw yn Stryd y Cae a bod ei chwmmi yswiriant yn cynnwys llifogydd yn ei pholisi. Mae hi'n dweud na fyddai'r cwmni yswiriant yn cynnwys hynny petaent yn meddwl bod unrhyw debygolrwydd o lifogydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C333/FR – Cais llawn i newydd defnydd hen gapel yn annedd ynghyd â gwaith altro a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Y Fali – Gwrthodwyd 27/10/17.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei nodi fel un sydd mewn Parth Llifogydd C2.

NCT15 – Datblygiad a'r Risg o Lifogydd

Profion NCT15:

Dywed paragraff 6.2 NCT 15 y dylai datblygiad newydd gael ei gyfeirio i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym mharth A, fel arall i barth B, lle byddai llifogydd o afonydd a'r arfordir yn llai o broblem. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn cael eu defnyddio gan gydnabod fodd bynnag, na fyddai datblygiad bregus iawn a Gwasanaethau Argyfwng ym mharth C2 yn cael eu caniatáu.

Mae datblygiadau bregus iawn yn cael eu categoreiddio fel: **unrhyw eiddo preswyl** (gan gynnwys gwestyau a meysydd carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol hynod gregus (e.e. gorsafoedd pŵer, gweithfeydd cemegol, llosgwyr), a safleoedd cael gwared ar wastraff.

Mae'r cais yn un i addasu hen gapel yn annedd, o'r herwydd caiff ei categoreiddio fel datblygiad hynod fregus na fedrir ei gefnogi.

Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad arall newydd ym mharthau C1 a C2 oni bai y gall yr awdurdod cynllunio eu cyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw. Ni fedrir cyfiawnhau unrhyw ddatblygiad gan gynnwys isadeiledd trafndiaeth oni bai y gellir dangos:-

- (i) Bod lleoli'r datblygiad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cynorthwyo, neu er mwyn bod yn rhan o fenter adfywio llywodraeth leol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol i gynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod;

neu

- (ii) Bod lleoli'r datblygiad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sydd wedi eu cefnogi gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod;

a

(iii)

Ei fod yn cydymffurfio gydag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn bodloni'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (PCC ffig 2);

a

(iv)

Bod canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac, yn nhermau'r meini prawf sydd wedi eu cynnwys yn adrannau 5 a 7 ac yn atodiad 1, yn dderbyniol.

Dywed paragraff 7.4 NCT 15 bod raid, cyn penderfynu a ddylid caniatáu datblygiad, gynnal asesiad sy'n briodol i faint a graddfa'r datblygiad arfaethedig ac sy'n edrych ar y mecanweithiau tebygol sy'n achosi llifogydd a chanlyniadau'r datblygiad ar y llifogydd hynny .

Nid yw Asesiad Rheoli Risg wedi cael ei gynnwys gyda'r cais cynllunio hwn.

Cyd-destun Polisi – Mae'r Fali yn cael ei diffinio fel Canolfan Wasanaeth Leol dan Bolisi TAI2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref.

Mae safle'r cais wedi ei leoli'n gyfan gwbl o fewn parth C2. Caiff datblygiad preswyl o fewn parth llifogydd C2 ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus na fedrir ei gefnogi gan ddarpariaethau NCT 15.

Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad newydd arall ym mharthau C1 a C2 oni bai fod yr awdurdod cynllunio wedi penderfynu bod modd eu cyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw.

Ystyrir bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion paragraff 6.2(i) NCT 15.

Fel tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu, mae'n cwrdd hefyd â'r gofynion ym mharagraff 6.2(iii) NCT 16.

Fodd bynnag, nid yw'r profion yn berthnasol i'r datblygiad hwn oherwydd mae'n ddatblygiad hynod fregus na ddylid ei leoli mewn parth llifogydd C2. Dim ond datblygiadau eraill sydd â llai o risg sy'n cael eu hystyried yn erbyn y profion ym mharagraff 6.2.

Nid oes Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio cyfredol.

O'r herwydd, mae'r cynnig yn tynnu'n groesi NCT 15: Datblygiad a'r Risg o Llifogydd ac o'r herwydd mae'n gwrthdaro gyda Pholisi PCYFF2 y CDLIC.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Ni fydd newid defnydd yr adeilad yn annedd breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi balconi ar y llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad. Mae mwy na 35 metr rhwng y balconi arfaethedig a gardd gefn yr eiddo yn Rhos Carna. Byddai'r balconi yn ymestyn allan ymhellach na chefn yr eiddo cyfagos ac o'r herwydd, ni fyddai'n edrych dros gefnau'r eiddo hynny yn uniongyrchol a gellid gosod amod ar y caniatâd y dylid darparu sgrin ar hyd ffin y balconi er mwyn sicrhau bod mwynderau'r eiddo sydd union gerllaw yn cael eu diogelu.

Mae deiliad eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 2 Mai, 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law; fodd bynnag, derbyniwyd 5 llythyr o gefnogaeth gyda'r cais cynllunio, mae'r

syllwadau a wnaed wedi cael eu hamlinellu yn yr adroddiad. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

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.

Yn unol â NCT 15, ystyrir bod y datblygiad yn un hynod fregus na fedrir ei ganiatáu ym mharth C2.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd" (Gorffennaf 2014). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd" (Gorffennaf 2004).