

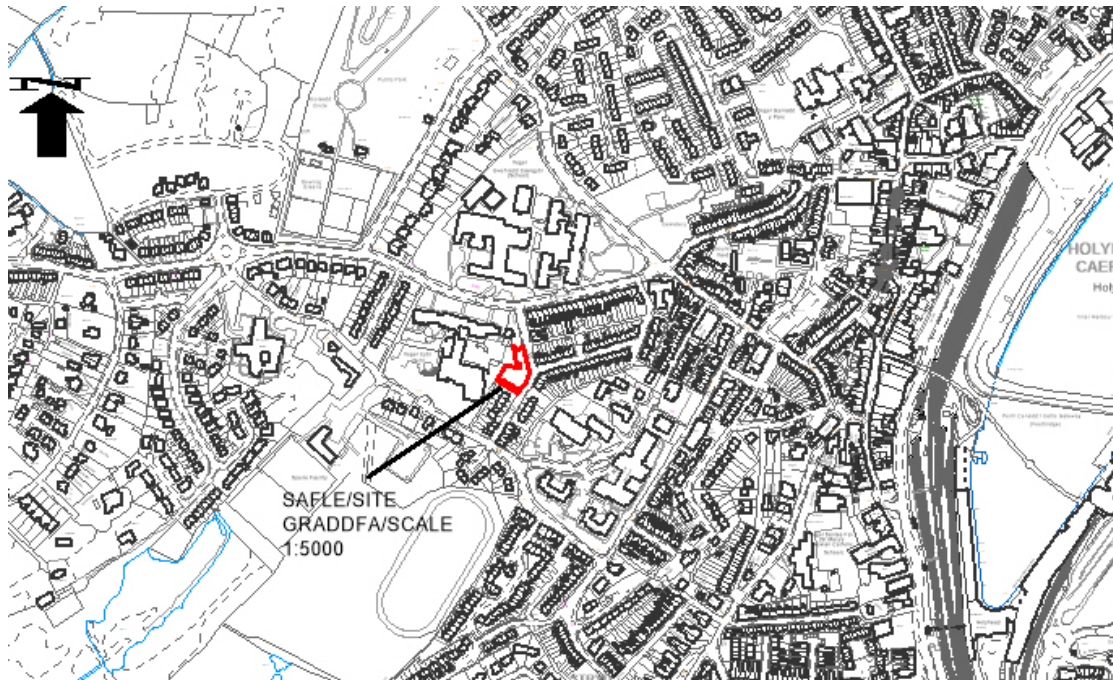
Rhif y Cais: **19LPA1043A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Isle of Anglesey County Council**

**Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, creu mynedfa i gerddwyr, creu 8 llecyn parcio ynghyd a dymchwel ac adleoli postiau giat ar dir ger / Full application for the erection of 6 affordable dwellings, construction of a pedestrian access, creation of 8 parking spaces together with demolition and relocation of gate posts on land adjacent to**

**Vulcan Street, Caergybi/Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018**

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

**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.

Cyflwynwyd adroddiad ar y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref 2018 a phenderfynwyd ymweld â'r safle.

### **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 bresennol i Ysgol Cybi. Byddai'r bloc arfaethedig ar Stryd Seiriol yn cynnwys 4 o fflatiau 1 llofft. I'r de o Stryd Vulcan, byddai'r bloc arfaethedig yn cynnwys 2 o anheddau pâr 2 llofft. Yn allanol, byddai'r datblygiad â rendr lliw, toeau llechi naturiol a drysau, ffenestri a rhywfaint o gladin UPVC. 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.

Mae'r cynnig yn gwneud darpariaeth hefyd ar gyfer ail-alinio postyn y giât ar y ffordd wasanaeth i Ysgol Cybi.

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

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

### **3. Brif Bolisiâu**

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

TRA2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli Ardrawiadau 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 Aneddeoedd

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

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd problemau parcio ger y ddwy ysgol

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 – Yn fodlon yn flaenorol gyda'r cynigion yng nghais 19LPA1043/CC ar yr amod y byddai'r camau lliniaru a'r gwelliannau'n cael eu sicrhau drwy osod amodau cynllunio. Gofynnwyd am eglurhad ynghylch a oedd unrhyw rywogaethau ymwithiol yn bresennol ar safle'r cais ac mae bellach yn fodlon ar yr amod y gweithredir ar y mesurau lliniaru. Ymgynghorydd Treftadaeth – Wedi cadarnhau'n flaenorol nad yw'r adeiladau y bwriedir eu dymchwel fel rhan o'r cynigion yn ymddangos fel petaent o unrhyw ddi-ddordeb hanesyddol neu bensaernïol arwyddocaol er bod cornel yr eiddo "Craigwen" yn ymddangos ar Fap O.S. 1889. Argymhellir 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. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig sydd gerllaw ac mae'r cynnig yn cwrrd â'r polisiau a'r meini prawf perthnasol.

Mewn perthynas â phileri'r giatau a fydd yn cael eu hail-alinio fel rhan o'r cynigion, argymhellir amod yn gofyn am arolwg ffotograffaid ac am reoleiddio'r gwaith ail-adeiladu.

Gwasanaethau Tai – Cais yw hwn a gyflwynwyd gan y Gwasanaethau Tai am 6 o unedau fforddiadwy. Gallaf gadarnhau fod galw mawr am fflatiau 1 llofft a thair 2 llofft dai fforddiadwy yn ardal Chaerdybi ac mae'r datblygiad hwn yn ceisio diwallu'r galw hwnnw.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Dim sylwadau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPPC" – Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi cael ei neilltuo i unrhyw ddefnydd penodol yn y CDLI ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF1 a Pholisi TAI 1 yn cefnogi datblygiad preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu. Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad ar ffurf tai fforddiadwy ar safleoedd ac arnynt 2 uned neu ragor yng Nghaerdybi. Dylid darparu tystiolaeth o'r angen am yr unedau fforddiadwy a gynigir. Mae Polisi TAI 8 yn gofyn am gymysgedd priodol o dai er mwyn gwella'r cydbwysedd yn y gymuned.

Dysgu Gydol Oes – Mae'r datblygiad yn rhy fychan i gael effaith ar ysgolion lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Rhywogaethau a Ddiogelir – Yn hapus yn flaenorol gyda'r cynigion yng nghais cynllunio 19LPA1043/CC gydag amodau lliniaru mewn perthynas â'r rhywogaethau a ddiogelir ond roeddid yn disgwyl am eu sylwadau a y cynigion sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad hwn ar adeg ei ysgrifennu.

Gwasanaethau Eiddo – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Mae carthffos gyfun 229mm o led yn croesi safle'r datblygiad a bydd angen gwro hon fel rhan o'r cynigion. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi derbyn y gellir gollwng dŵr wyneb i'r garthffos ar raddfa wedi ei deneuo.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Rhodddwyd 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 03.09.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sylwadau wedi dod i law gan 1 person lleol:

- Tagfeydd parcio (cyflwynir ffotograff fel tystiolaeth) sydd wedi gwaethygu ar ôl adeiladu'r ysgol newydd
- Mae angen ardal parcio gymunedol yn yr ardal a dylid ffurfioli'r ardal sy'n cael ei defnyddio gan y trigolion
- Mae angen mynediad i'r lôn gefn fechan sydd ddim fe honnir, yn cael ei chynnal a'i chadw'n dda gan y Cyngor
- Mae'r lori biniau yn cael ei rhwystro ar hyn o bryd a byddai cerbydau argyfwng yn wynebu'r un rhwystr
- Nid oes angen tai oherwydd nid oed lle i drigolion pellach
- Mae digonedd o ardaloedd eraill ar gael i godi tai neu dylid atgyweirio'r tai gwag sydd yn y dref
- Dylai'r Cyngor wrando ar ei drigolion

## 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

19LPA1043/CC Cais llawn i godi 6 o anheddau fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ac 8 o lefydd parcio Tynnwyd y cais yn ôl ar 01.05.18.

19LPA1043B/LB/CC Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer codi 6 o dai fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ac 8 o lefydd parcio a dymchwel ac ail-leoli pyst y giât – Dim angen caniatâd

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Cefndir:** Efallai y bydd yr aelodau'n cofio i gais cynllunio 19LPA1043/CC am ddatblygiad tebyg gael ei gynnwys ar raglen y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai 2018 ond iddo gael ei dynnu'n ôl cyn cael ei ystyried. Mae'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn yn wahanol i'r un a gyflwynwyd yn flaenorol oherwydd mae'r cynigion yn cynnwys gwelliannau i'r ffordd wasanaeth tuag at Ysgol Cybi. Yn ychwanegol at hyn, mae'r dyluniad a'r gosodiad wedi cael ei ddiwygio er mwyn darparu lle ychwanegol ar hyd y ffin yn y cefn gyda'r 4 fflat 1 llofft ac Ysgol Cybi i'r cefn (y gorllewin). Mae hyn yn golygu bod talcen gogleddol y fflatiau hyn yn agosach at y ffin gyda'r eiddo cyfredol i'r gogledd (Gwynant) a bod y drychiad blaen yn cael ei symud ymlaen fel ei fod yn ymylu'n uniongyrchol ar Stryd Seiriol. Mae'r llecynnau parcio arfaethedig ar gyfer y fflatiau hyn hefyd yn cael eu hail-gyllunio.

**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.

Dywed 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 fflatiau 1 llofft a thai 2 lofft fforddiadwy yng Nghaerdybi. Er y deallir 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:**

Dywed 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 1 llofft sydd â dwy uned mewn un adeilad ac mae hynny'n ychwanegu at y dwysedd; fel yr eglurwyd uchod, mae angen yng Nghaerdybi am y math yma o ddatblygiad. 30 uned fesul hectar 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 châi'r cynigion effaith niweidiol ar gymeriad neu mwynderau'r ardal, gan gynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o safbwynt preifatrwydd a chysgodi.

O ran cymeriad yr ardal, dywed polisïau PCYFF 3 (Dylunio a Siapiau 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 a fyddai'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. 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 fodd bynnag, 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 oddeutu 3 metr i ffwrdd. Nid oes unrhyw wrthwynebiad yn yr achos hwn, oherwydd mae'r cynnig yn ffinio ar faes chwarae sy'n rhan o Ysgol Cybi yn hytrach nag eiddo preswyl. Mae hyn yn golygu nad yw'n cael unrhyw effaith o safbwynt mwynderau preswyl o

ran edrych drosodd, colli goleuni ac ati, sef pethau y bwriedir i'r CCA ynghylch pellteroedd eu rheoleiddio.

**Amgylchedd Hanesyddol** – Mae'r eiddo preswyl sydd ar safle'r cais, sef "Craigwen" o rhyw ddi-ddordeb pensaernïol ac hanesyddol lleol a byddai'n cael ei ddymchwel fel rhan o'r cynigion. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r agwedd hon ar y cynnig ar amod y cynhelir arolwg ffotograffaid i bwrpas cofnodi.

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 ddi-ddordeb 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.

Fel rhan o'r cynnig, bydd pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at Ysgol Cybi yn cael eu hail-alinio. Cadarnhawyd nad yw'r pileri hyn wedi eu rhestru ac nid yw Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn gwrthwynebu'r rhan hwn o'r cynnig ar yr amod bod arolwg ffotograffaid yn cael ei gymryd a bod y gwaith o'u hail-godi'n cael ei reoleiddio yn y modd a ddisgrifir yn y sylwadau.

### **Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio:**

Mae rhan o safle'r cais tua'r de ar Stryd Vulcan ble bwriedir adeiladu'r 2 set o anheddau pâr 2 lofft yn cael ei defnyddio gan y trigolion ac eraill fel lle parcio anffurfiol. Y Cyngor sydd biau'r tir dan sylw ac nid oes unrhyw hawl gyfreithlon i barcio yma neu ofyniad i gadw'r ardal fel lle parcio.

Cafwyd gwrthwynebiadau manwl 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.

Bydd ail-alinio pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at Ysgol Cybi hefyd yn hwyluso mynediad i Gerbydau Nwyddau Trwm o Stryd Vulcan i'r ysgol.

**Materion Eraill:** Yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, dywedir bod pobl angen mynediad i'r lôn gefn fechan. Deallir bod y gwrthwynebiadau hyn yn ymwneud â'r droedffordd yng nghefn yr eiddo ar ochr ogledd orllewinol Stryd Vulcan. Bydd y datblygiad yn cyfyngu mynediad i ochr ogleddol y droedffordd sydd y tu cefn i 47 Stryd Vulcan ond bydd modd cael mynediad o hyd o ochr ddeheuol y droedffordd. Ystyrir felly mai mater sifil yw'n hwn ac ychydig iawn o bwys a roddwyd arno yn yr asesiad hwn.

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 ran ecoleg, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon ar yr amod bod y mesurau lliniaru a gaiff eu rheoleiddio gan yr amodau a argymhellir ynghylch rhywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau ymledol. Roeddem yn parhau i fod yn disgwyl am sylwadau CNC ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Gan ystyried Deddf yr Amgylchedd (Cymru), mae gwelliannau ecolegol yn cael eu sicrhau drwy gyfrwng yr amod tirlunio a argymhellir.

## **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. Fel yr eglurir yn yr adroddiad, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gydag holl agweddau'r cynnig gan gynnwys parcio a bydd ail-alinio pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at ysgol Cybi yn hwyluso mynediad Cerbydau Nwyddau Trwm o Stryd Vulcan i'r ysgol.

Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig ar Stryd Seiriol yn agosach at y ffin gefn gydag Ysgol Gynradd Cybi nag a ragnodir yn y canllawiau ond oherwydd nad yw hyn yn cael unrhyw effaith ar ffwynderau preswyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar yr amod y derbynir sylwadau gan ymgynghoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma.

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

## 8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio'n cael ei roddi ar yr amod y derbynir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor a chyda'r amodau cynllunio isod:

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd tair mlynedd sy'n dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni yn 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 wedi eu hamgáu gyda chais o'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:**

Dyluniad/Dogfen	Cyfeirnod	Dyddiad
Cynllun OS y safle	A-00-01	
Arolwg Topograffaid	A-00-2	
Pileri Cyfredol y Giât	A-00-4	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	A-00-3	
Pileri Arfaethedig y Giât	A-00-5	
Pileri Arfaethedig y Giât	A-00-6	
421 Tai	A-01-01	
212 Cynlluniau'r Fflatiau	A-02-01	
212 Drychiadau'r Fflatiau	A-02-02	
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology)		24.08.17
Canclwm Japan (Sam Dyer Ecology)		
Strategaeth Ddraenio (Cadarn)		Hydref 2017

Rheswm : Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion ac 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(anheddau) 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 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.

**(06) 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.

**(07) 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.

**(08) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol a'r gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithrediadau peirianyddol ac unrhyw 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 y cynllun hwn yn cael ei gweithredu'n llawn a glynir wrthynt wrth gyflawni'r datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

**(09) Bydd manylion y pileri presennol y giât a ddangosir ar ddarluniad A-00-4 yn cael eu cofnodi'n gywir (gan gynnwys dimensiynau a chydrannau'r adeilad) a ffotograffau'n cael eu tynnu ohonynt a'r canlyniadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn i'r pileri gael eu tynnu o'i gilydd. Bydd y pileri wedyn yn cael eu hail-godi gan ddefnyddio'r cydrannau gwreiddiol i'r graddau y mae hynny'n rhesymol bosibl a hynny'n unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn a darluniadau A-00-5 ac A-00-6.**

Rheswm: Fel bod y datblygiad yn sicrhau cadwraeth yr ardal o gwmpas Ysgol Cybi sy'n adeilad rhestredig graddfa II.

**(10) Bydd y mynedfeydd yn cael eu gosod a'u hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant yn cael eu cynnal wedyn a'u cadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'u defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.**

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

**(11) Bydd y mynedfeydd yn cael eu 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.



**(12) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyhoeddus.**

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

**(13) Ni fydd y wal derfyn, y gwrychyn, y ffens neu unrhyw derfyn newydd a adeiledir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y briffordd sirol gyfagos a hynny ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 fetr o'r cyfryw wal, gwrychyn neu ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd.**

Rheswm: Darparu rhyng-weledd digonol rhwng y ffordd wasanaeth bresennol a'r fynedfa(mynedfeydd) arfaethedig a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er budd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(14) 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 ffordd, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRTA) yn cael ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y CRTA yn cynnwys:**

- (i) Cyfeirio cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
  - (ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
  - (iii) Amseriad ac amllder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyriaeth briodol i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
  - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio moduron;
  - (v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
  - (vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a deunyddiau;
  - (vii) Manylion y mesurau i'w gweithredu i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.
- Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch ar y ffordd.

**(16) 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.

**(17) 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(anheddu) 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.

**(18) 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.

**(19) Ni fydd llif dŵr wyneb o'r datblygiad ond yn cysylltu i'r siambr archwilio yn y garthffos gyfun gyhoeddus drwy ddyfais deneuo sy'n rhyddhau dŵr ar raddfa na fydd yn uwch na 5 l/s.**

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

**(20) 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 (Mehefin 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.

**(21) Bydd yr holl waith adeiladu, cynnal a chadw a thrwsio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn gwbl unol â'r Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology) 24.08.17.**

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir sy'n bresennol ar y safle.

**(22) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun i gael gwared ar Ganclwm Japan a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer gweithredu hynny wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Byddir yn glynu wrth y Cynllun a gaiff ei gymeradwyo dan y ddarpariaeth hon wrth adeiladu a defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.**

**Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-**

Ni fydd yr Awdurdod Prifffyrdd 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 Prifffyrdd, 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.

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **42C188E/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Maldwyn and Menai Jones**

**Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday letting unit at**

**4 Tai Hirion, Rhoscefnhir**



**Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018**

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

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018, penderfynwyd ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Medi ac mae'r Aelodau'n gwybod yn awr am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd, 2018 penderfynodd y Pwyllgor caniatáu y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a nodwyd fel a ganlyn:

Mae'r bwriad yn dderbyniol dan Bolisi TWR 2

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor yn nodi: Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:

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

O ganlyniad, bydd yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

**Safle Tir Llwyd**

Penderfynodd yr Aelodau gymeradwyo'r cais oherwydd eu bod o'r farn bod y safle'n un tir llwyd (tir a oedd eisoes wedi'i ddatblygu).

Mae Ffigur 4.4 'Diffiniad o Dir a oedd eisoes wedi'i Ddatblygu' ym Mholisi Cynllunio Cymru yn diffinio 'tir llwyd/tir a oedd eisoes wedi'i ddatblygu' fel tir ble y mae, neu ble yr oedd strwythur parhaol a strwythurau cysylltiedig, **fodd bynnag**, nid yw hyn yn cynnwys adeiladau amaethyddol a choedwigaeth. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar ran o ôl-troed hen adeilad amaethyddol ac o'r herwydd, ni fedrir ei gefnogi oherwydd fod y cynnig yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) a Pholisi TWR2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd.

Ers y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Hydref, gwnaed ymchwiliadau pellach i'r busnes gwneud caws a'r cyrsiau gwneud caws a gynhelir yn y fferm gyfagos ac nid oes unrhyw gofnod y cafwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roeddem yn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd.

Yn ystod archwiliad o'r safle yn ddiweddar, gwelwyd bod 31 o garafanau teithiol a lleiniau gwag yn y safle carafanau. Dywed Amod (05) o ganiatâd cynllunio 42C188A (Cais llawn ar gyfer creu safle carafanau teithiol a gwersylla, codi bloc cawodydd, creu ffordd fynediad fewnol, tirlunio a datblygiad

cysylltiad yn Tai Hirion) na fydd rhagor na 20 o garafanau'n cael eu lleoli ar y safle ar unrhyw un amser ac y dylai'r rheiny gael eu lleoli yn y safleoedd a ddangosir ar y cynlluniau. Mae'r bloc cawodydd a'r ffordd fynediad fewnol a gymeradwywyd fel rhan o'r cais hefyd wedi cael eu hadeiladu yn y manau anghywir. Rhoddwyd gwybod i'r asiant am yr achosion hyn o dorri'r rheolau a gofynnwyd iddo gywiro'r mater. Ym marn y Pwyllgor, roedd yr uned wyliau a gynigiwyd eisoes yn rhan o fusnes y teulu ac nid oedd yn derbyn y cynnig am gytundeb Adran 106 i glymu'r busnesau gyda'i gilydd.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd parthed yr achosion hyn o dorri rheolau cynllunio.

## **7. Casgliad**

Mae'r cais yn un am uned wyliau newydd ar dir na fedrir ei ystyried fel tir a oedd eisoes wedi'i ddatblygu/safle tir llwyd oherwydd roedd yr adeilad a oedd ar y safle'n flaenorol, yn hen adeilad amaethyddol. Rhan o'r cyfiawnhad a roddwyd oedd y bydd yr uned yn cael ei defnyddio ar gyfer y busnes gwneud caws nad oes unrhyw hanes cynllunio ar ei gyfer. O'r herwydd, mae'r cais yn groes o bolisi TWR2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd a'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed argraffiad).

Mae angen i'r ymgeisydd roi sylw i'r achosion o dorri amodau sy'n parhau i fod angen sylw a chyflwyno cais sy'n cyfuno'r elfennau gwyliau / twristiaeth gyda'i gilydd. Byddai hynny'n galluogi'r ymgeisydd i gyflwyno cais dan bolisi TWR2 i ehangu'r unedau llety gwyliau cyfredol.

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**

### **Gwrthod**

(01)Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

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.