

Rhif y Cais: **14C257** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Gavin & Mrs Rachel Evans**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger / Outline application for the erection of an affordable dwelling together with full details of the vehicular access and drainage with all other matters reserved on land adjacent to**

**Cefn Trefor, Trefor**



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

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

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

Cyflwynir y Cais i'r Pwyllgor oherwydd i'r cais gael ei alw i mewn gan yr aelod lleol y Cynghorydd Bob Parry a'r rheswm dros alw'r cais i mewn yw ei agoswydd at y clwstwr ac angen lleol.

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

Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau a'r gwaith draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

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

Y mater allweddol yw a all y cais gael ei gefnogi gan bolisiau cenedlaethol a lleol, a yw'r ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy ac a yw'r cais yn addas ar gyfer yr ardal heb i hynny gael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu  
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu  
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu  
TAI 6 – Tai mewn Clystyrau  
TAI 8 – Cymysgedd Briodol o Dai  
TRA 2 – Safonau Parcio

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

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad, Cefnogi pobl leol

Aelod Lleol (Cynghorydd Bob Parry) – Gofyn i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno ar gyfer ystyriaeth y Pwyllgor Cynllunio.

Aelod Lleol (Cynghorydd Nicola Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb

Priffyrdd – Cymeradwyaeth amodol

Tai – Cadarnhad bod yr ymgeiswyr angen tŷ fforddiadwy.  
Draenio – Sylwadau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Gosodwyd rhybudd ar y safle ac fe hysbyswyd deiliaid yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

### Ystyriaethau Polisi

#### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Yn y Cynllun Datblygu Lleol, mae Trefor yn cael ei adnabod fel Clwstwr o dan Bolisi TAI6. Mae'r polisi hwn yn cefnogi cynigion ar gyfer anheddau fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle mewn lenwi rhwng yr adeiladau lliw ar y Map neu safle sydd wedi'i leoli ger y cwrtil o adeilad sydd wedi'i liwio.

Mae'r rhestr termau yn diffinio angen lleol mewn clystyrau fel â ganlyn.. "pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Gwneir hyn er mwyn sicrhau nad ydi'r twf yn yr aneddleoedd yn denu pobl allan o Ganolfannau/ Bentrefi Gwasanaeth nad oes gan unrhyw gysylltiad efo'r anheddle.

Polisi TAI 6: Mae Tai mewn Clystyrau yn nodi bod yn rhaid i'r HOLL feini prawf canlynol gael eu cydymffurfio â nhw:

Mae Maen Prawf 1 o'r polisi yn nodi bod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae cadarnhad wedi'i dderbyn gan yr Adran Dai bod yr ymgeiswyr mewn angen am dŷ fforddiadwy, fodd bynnag mae'r rhestr termau yn diffinio angen lleol fel pobl sydd wedi byw yn y clwstwr neu'r ardal wledig gyfagos am gyfnod parhaus o 5 mlynedd neu fwy, un ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol. Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth ei fod yn bodloni'r maen prawf hwn.

Mae Maen Prawf 2 yn nodi y dylai'r safle fod yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Mae safle'r cais union gyferbyn ag adeilad lliw ar y map mewnlenwi.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi y dylai'r datblygiad fod ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle. Mae graddfa arfaethedig y datblygiad fel â ganlyn:

Rhwng 5 metr a 6 metr o led.

Rhwng 6 metr a 7 metr o hyd.

Rhwng 7 metr a 9 metr o uchder.

Mae'r eiddo sydd drws nesaf ac yn gyfagos i safle'r cais yn fythynnod un llawr. Nid ystyrir y byddai annedd 9 metr o uchder yn gyson â chymeriad y setliad ac mae'n methu â bodloni'r maen prawf hwn. Er mwyn bodloni maen prawf 3 byddai angen i'r annedd arfaethedig gael ei leihau mewn maint er mwyn iddo barchu uchder anheddau eraill yn yr ardal gyfagos.

Mae Maen Prawf 4 yn nodi na fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle.

Nid yw'r cais yn bodloni'r maen prawf hwn gan y bydd annedd 9 metr o uchder yn creu nodwedd ymwithiol yn y lleoliad o ystyried fod yr eiddo cyfagos yn fythynnod un llawr.

Mae Maen Prawf 5 yn nodi y dylai maint yr eiddo adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely. Mae maint y tŷ arfaethedig i weld yn adlewyrchu angen penodol y teulu mewn perthynas â maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely.

Mae Maen Prawf 6 yn nodi oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw.

Mae nodweddion naturiol yn cael eu cadw; fodd bynnag, mae angen torri'r llwyn ar y ffordd o flaen y tŷ er mwyn sicrhau gweledd digonol. Mae angen tynnu rhan fach o wal gerrig er mwyn cael mynediad i safle'r cais neu fel arall mae'r holl nodweddion naturiol yn cael eu cadw.

Mae Maen Prawf 7 yn nodi bod mecanweithiau yn eu lle sy'n golygu mai dim ond person sydd angen tŷ fforddiadwy all fyw yn y tŷ am y tro cyntaf ac am byth. Byddai'r maen prawf yn cael sylw drwy Gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Mae'r testun esboniadol ym mharagraff 6.4.3.1 o Bolisi TAI 6 yn egluro bod clystyrau nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol eu hamgylchedd hynod o sensitif, ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a dim ond ar safleoedd addas. Wrth gyfyngu nifer y safleoedd lle gellir rhoi caniatâd cynllunio, mae nifer y tai fydd yn cael eu hadeiladu wedi ei gyfyngu i sicrhau na fydd graddfa'r gwaith adeiladu yn effeithio'n andwyol ar gymeriad sensitif y Clwstwr.

Mae Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai yn ceisio sicrhau pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.

Cynllun, dyluniad ac effeithiau ar amwynderau.

Cais amlinellol yw hwn sydd â manylion mynedfa wedi eu hystyried fel rhan o'r cais. Mae'r holl faterion eraill megis Edrychiad, Tirlunio a Gosodiad yn bethau i'w hystyried yn y dyfodol.

### Mynedfa Newydd

Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau, er y bydd y llain welededd a gyflawnir yn llai nag isafswm y gofynion a nodir yn TAN 18 (Trafnidiaeth), bod y cais yn cynnig gwelliant sylweddol ar y fynedfa israddol bresennol sydd i'r fferm; felly, o bwysa a mesur, mae'r adran briffyrdd yn argymhell caniatâd amodol o ganlyniad i'r gwelliant sylweddol a gynigir.

Ni fydd y llwyn presennol yn cael ei dynnu; fodd bynnag, bydd yn cael ei ostwng i 1 metr er mwyn gallu sicrhau'r welededd a welir ar y cynlluniau.

### Draenio

Cynnigir bod cyfleuster i drin carthion yn gwasanaethu'r annedd. Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid cynnwys cynlluniau manwl ar gyfer y systemau draenio dŵr budur a dŵr wyneb gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

### Eiddo preswyl cyfagos

Mae'r eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn.

Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan yr eiddo preswyl cyfagos. Mae caeau amaethyddol wedi eu lleoli i'r Gogledd a'r Dwyrain. Mae fferm wedi'i lleoli i'r De Orllewin ac eiddo preswyl wedi'i lleoli gyferbyn â'r safle i'r De Dwyrain. Mae'r eiddo y cyfeirir ato fel 'Trewaun' wedi'i lleoli gyferbyn â safle'r cais, yr ochr arall i'r ffordd B5112, mae'r annedd arfaethedig wedi'i lleoli 16m i ffwrdd o 'Trewaun'. Mae'r annedd wedi'i lleoli tua 12 metr i ffwrdd o 'Cefn Trefor' sydd wedi'i lleoli i'r De Orllewin.

### 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.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

#### **(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaeth Polisi TA16 a PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

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

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

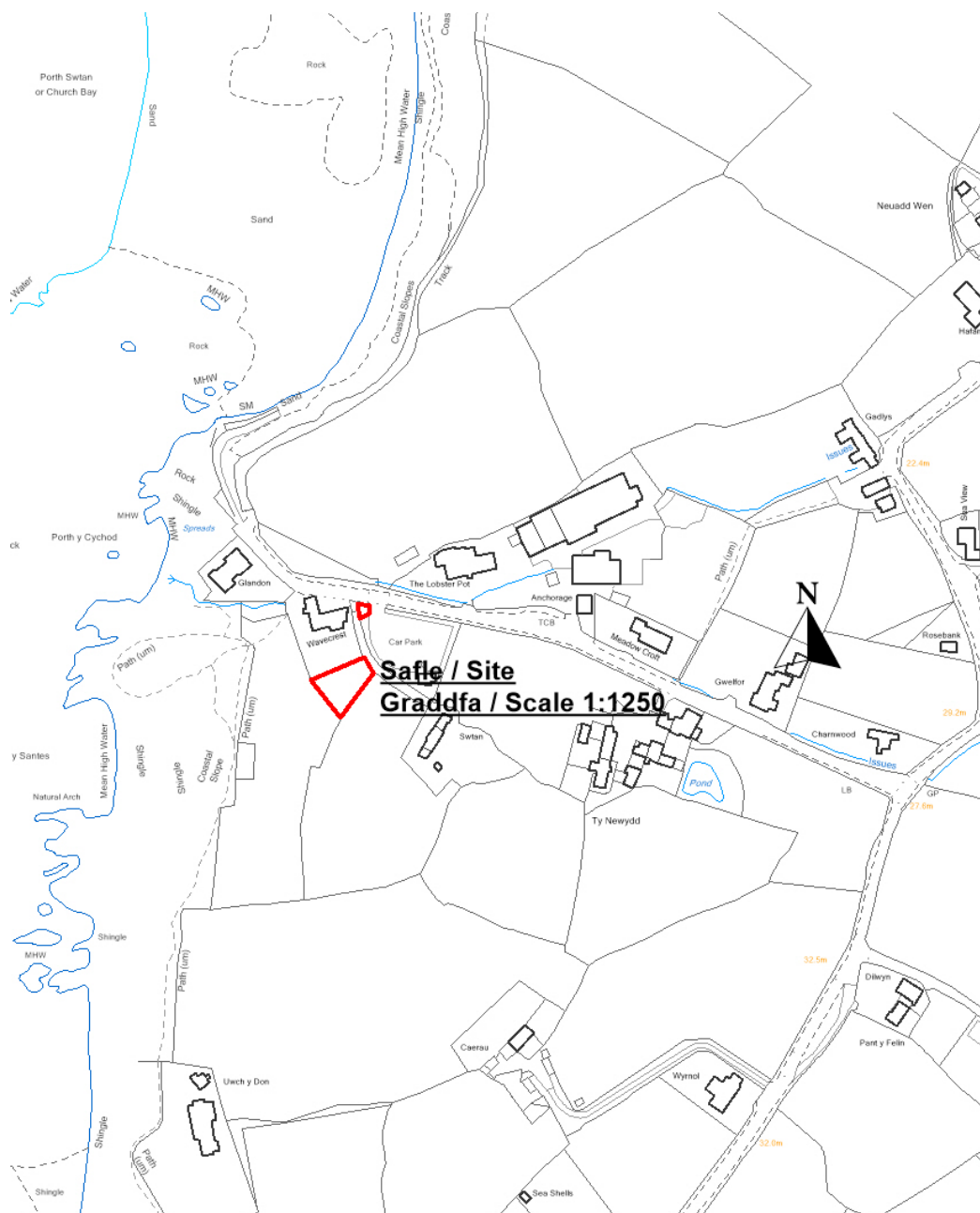
Rhif y Cais: **18C117C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**National Trust**

**Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i lunio maes parcio ynghyd â newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn / Full application for the change of use of land to form a car park together with amendments to the existing vehicular access on land at**

**Swtan, Porth Swtan/Church Bay**



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

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Cais wedi'i wneud gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ar dir sy'n berchen i'r Cyngor

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

Mae'r safle wedi'i leol o fewn anheddiad Porth Swtan ac yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio ar hyn o bryd. Mae'r safle wedi'i osod yn ôl o'r briffordd ac o fewn tua 50 metr i'r arfordir ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r safle ar hyn o bryd wedi'i amgáu gan ffens i gadw stoc allan ac nid yw'n amlwg oherwydd natur ei defnydd. Mae mynediad i'r safle drwy lwybr cul sydd â dim wyneb ar y llawr ac mae'r safle ei hun hefyd yn un heb wyneb.

Mae'r cais yn un ar gyfer creu lle parcio i 6 car ynghyd ag ail drefnu'r fynedfa wrth geg y lôn gul. Bydd y maes parcio yn gwasanaethu bythynnod Swtan sy'n atyniad poblogaidd gyda thwristiaid yn ystod misoedd yr haf.

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

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a fydd y cais yn effeithio ar gymeriad yr ardal leol a diogelwch y briffordd.

### **3. Brif Bolisiau**

**PCYFF3** – Dylunio a Siapio Lle

**PCYFF 4** – Dylunio a Thirweddu

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

Priffyrdd – Amod a nodiadau cynghori wedi eu cynnig

Ymgynghorydd Tirweddu – Dim gwrthwynebiad

Cyngor Tref – Cefnogol

Cynghorydd Llinos Medi – Dim ymateb

Cynghorydd Kenneth Pritchard Hughes – Dim ymateb

Cynghorydd John Wyn Griffith – Dim ymateb

Roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r llythyr hwn a hynny gan ddeiliaid yr eiddo preswyl cyfagos. Roedd y pwynt yn ymwneud â phryder ynghylch lleoliad mewnwthiol y maes parcio gan ei fod yn edrych dros ardd gefn yr eiddo yn uniongyrchol. Anfonwyd copi o'r gwrthwynebiad i'r asiant ac mewn ymateb fe ddwedwyd na fyddai'n ymarferol lleoli'r maes parcio mewn unrhyw leoliad arall sy'n eiddo i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol. Mae'r pwynt a godir yn y llythyr o wrthwynebiad wedi'i nodi ac o ganlyniad bydd amod y bydd ffens polion castan 1.8 metr yn cael ei chodi ar y ffin rhwng safle'r cais a'r eiddo. Ystyrir gan yr Ymgynghorydd Tirlun y bydd y ffens polion castan yn cyd-fynd â chymeriad yr AHNE ac yn opsiwn hyfyw o ystyried natur agored y safle. Bydd yr asiant hefyd yn darparu cynllun plannu llwyni dwbl ynghyd â chynllun rheoli ar gyfer y maes parcio er mwyn lliniaru'r materion a godwyd ymhellach.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

18C117 – Atgywiro'r hen fwthyn er mwyn creu Canolfan Treftadaeth yn Swtan, Church Bay. Caniatau 15/10/1998

18C117A/AD – Codi panel dehongliad statig yn Porth Swtan. Caniatau 7/5/2004

18C117B - Cais llawn ar gyfer codi estyniad yn Swtan, Church Bay. Caniatau 17/4/2013

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Effaith ar gymeriad yr Ardal** – Mae'r cais yn cynnwys creu maes parcio â wyneb gwenithfaen ar gyfer 6 o geir. Bydd ffin y safle yn parhau yr un fath â'r ffens stoc bresennol ar yr holl ddrychiadau heblaw am un ffens sydd i'w chodi i uchder o 1.8 metr er mwyn lliniaru effeithiau o ran edrych drosodd.

**Diogelwch y Briffordd** – Nid oedd gan yr adran briffordd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac awgrymwyd y dylid gosod amod er mwyn sicrhau bod y maes parcio yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynir yn y cais.

## 7. Casgliad

Bydd y cais yn darparu lle parcio ychwanegol mewn ffordd sy'n parchu'r ardal o'i gwmpas a chymeriad yr ardal honno. Ystyrir na fydd y cynllun yn cael unrhyw effeithiau negyddol ac o ganlyniad mae'r adran yn argymhell y dylid caniatáu'r cais.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir 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

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
N/A	11/09/2018	Cynllun Lleoliad
PROP SWTAN ACCESS	11/09/2018	Cynllun Bloc Arfaethedig

**o dan cais cynllunio rhif 18C117C.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(03) Bydd y fynedfa wedi'i gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynir cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yna bydd yn cael ei gynnal a'i gadw fel ei fod yn rhydd o rwystrau parhaol a bydd ond yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad.**

Rheswm: Er budd Diogelwch y Briffordd.

**(04) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda'r graddiant yn llai na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o'r ymyl agosaf o'r briffordd sy'n cysylltu.**



Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(05) Ni wneir unrhyw ddefnydd o'r maes parcio tan y bydd ffens polion castan 1.8 metr o uchder wedi'i chodi yn y drychiad sy'n wynebu tua'r gogledd fel y nodir rhwng pwynt A a B ar y cynllun sydd wedi'i atodi (PROP SWTAN ACCESS). Bydd y ffens yn cael ei chynnal am oes y datblygiad a bydd unrhyw ffens newydd a fydd angen yn un o uchder a safon diogel.**

Rheswm: Er budd diogelwch.

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.

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

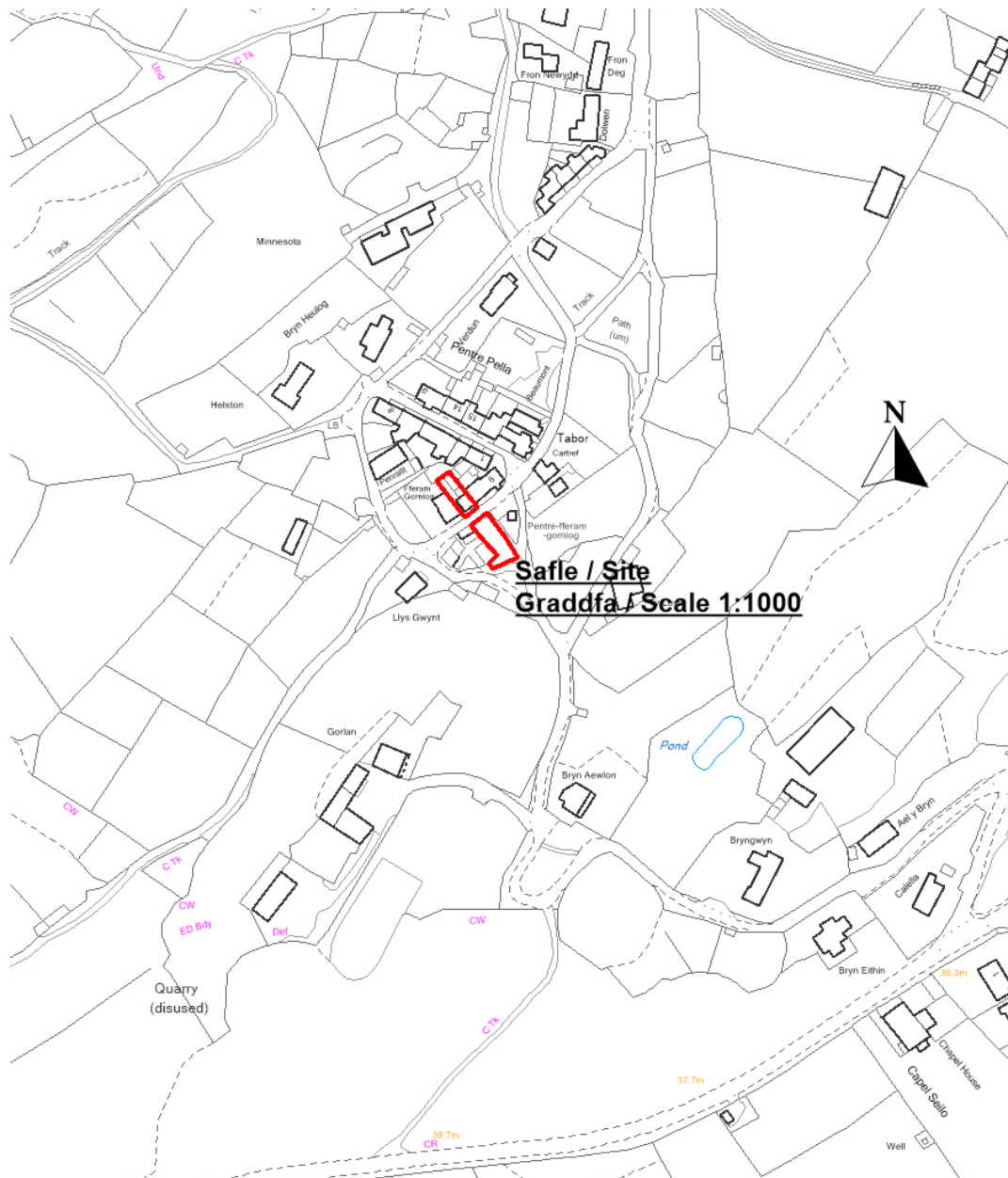
Rhif y Cais: **19C1111B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mrs Iona James**

**Cais llawn ar gyfer a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the construction of a vehicular access on land at**

**Bodowen, Pentre Fferam Gornio, Caergybi/Holyhead**



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

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r fynedfa newydd y bwriedir ei hadeiladu o fewn y tir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

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

Mae safle'r cais ym Mhentre Fferam Gorniog, Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Bydd y fynedfa newydd arfaethedig wedi ei lleoli o flaen gardd ffrynt Bodowen. Fel rhan o hyn, bydd dau lecyn parcio newydd yn cael eu creu.

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

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar statws Mynydd Twr fel Ardal Gadwraeth.

### **3. Prif Bolisiau**

**Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd**

Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi AT – Ardaloedd Cadwraeth

Polisi PS20 – Diogelu a Lle Bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

**Polisi Cynllunio Cymru (fed Argraffiad), Tachwedd 2016**

**Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol Glyn Haynes** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

**Aelod Lleol Shaun Redmond** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol Trefor Hughes** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol Dafydd Thomas** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol John Arwel Roberts** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

**Ymgynghorydd Tirlunio** – Dim sylwadau

**Swyddog Treftadaeth** – Yn gefnogol yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** - Sylwadau safonol – cyngor

**Priffyrdd** - Cefnogi gydag amodau

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17/09/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

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

19C1111 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr estyniad presennol ynghyd ag addasu ac ehangu yn 4, Bodowen, Pentre Pella, Mynydd Twr, Caergybi Caniatáu 06/06/2013

19C1111A- Cais ol-weithredol ar gyfer codi estyniad yn 4 Pentre Fferam, Corniog Mynydd, Llaingoch Caniatáu 03/02/2015

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

Mae'r cynnig yn un i ddymchwel y wal ffyrnt gyfredol er mwyn ffurfio mynedfa newydd i gerbydau a dau le parcio newydd. Nid yw'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig yn dilyn derbyn y cynllun diwygiedig a oedd yn cadarnhau'r fanyleb ar gyfer y wal newydd arfaethedig a lefelau'r safle.

Bydd wal garreg newydd yn cael ei chodi rhwng y lle parcio a'r ardd bresennol.

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig ac mae wedi argymhell amodau safonol.

Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar statws Mynydd Twr fel Ardal Gadwraeth i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais oherwydd mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio AT1 a PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol, sef wal o gerrig sych a gro ar gyfer y llecynnau parcio / y dreif.

Nid ystyrir ychwaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau wedi cyrraedd yr adran hon.

#### **7. Casgliad**

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

#### **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 â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.**

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

#### **Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd**

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

#### **Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd**

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

**Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd**

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

**Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd**

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1583-A3-02	18/09/2018	Cynllun Lleoliad a Safle Arfaethedig

o dan gais cynllunio rhif 19C1111B.

**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.**

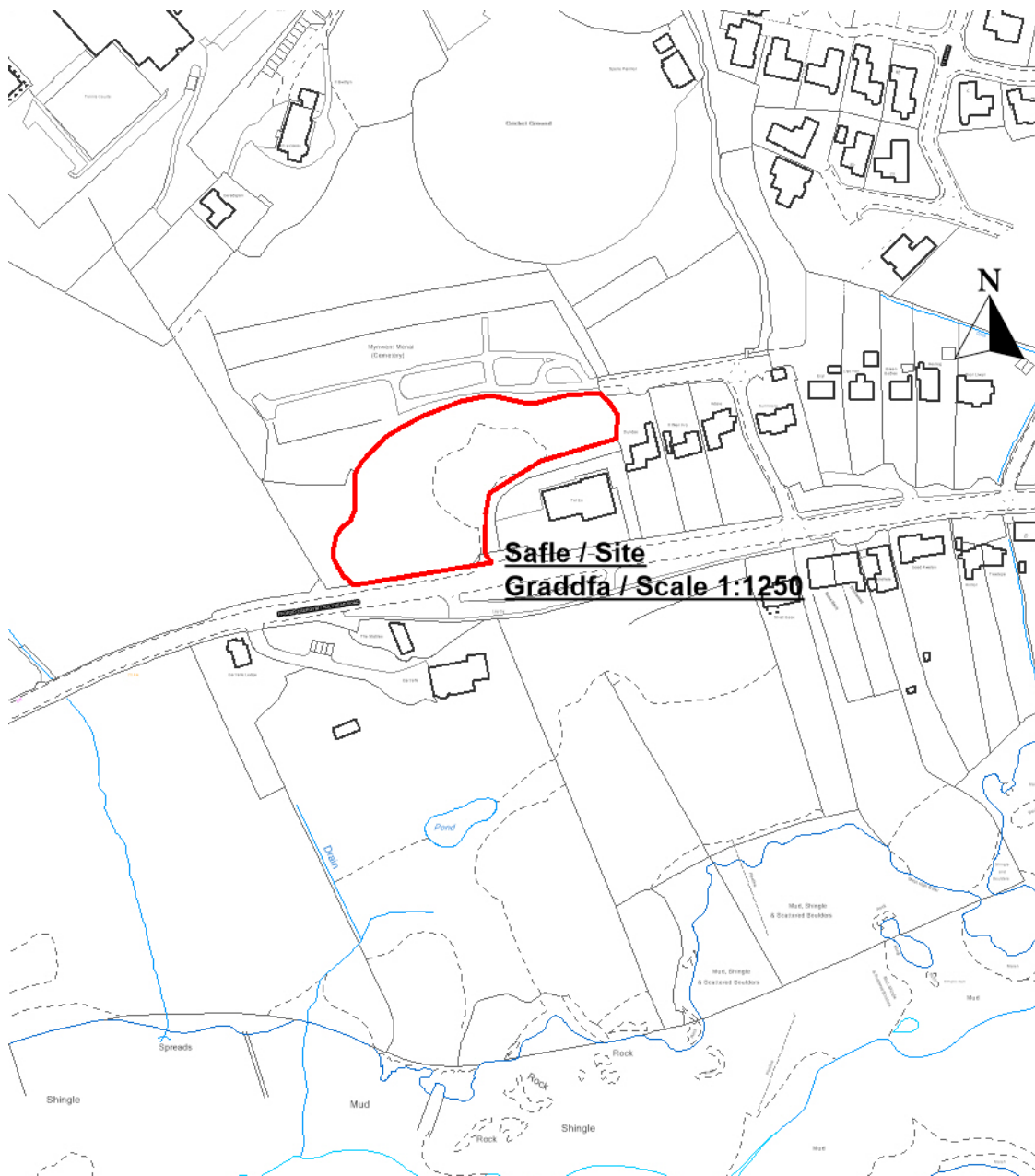
Rhif y Cais: **39C601** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Chris Smith**

**Cais llawn ar gyfer lleoli 4 sialé (defnydd gwyliau) ynghyd ag adeiladu llwybr a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â / Full application for the siting of 4 chalets (holiday use) together with the construction of a track and associated works on land opposite**

**Cartrefle, Porthaethwy / Menai Bridge**



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

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Aelod Lleol – Mae'r Cynghorydd Robin W Williams wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

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

Mae'r cais yn un ar gyfer lleoli 4 sialé a ddefnyddir at ddibenion gwyliau ynghyd ag adeiladu llwybr a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â Catrefle, Porthaethwy.

Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd wedi'i leoli i'r gogledd o briffordd yr A5 ar gyrion Porthaethwy. Mae modd cael mynediad i'r safle o'r de drwy fynedfa bresennol. Mae tai wedi eu lleoli i'r dwyrain ac i'r de o safle'r cais. Mae cyfnewidfa ffonau wedi'i leoli i'r de ddwyrain o'r safle tra bo mynwent wedi'i lleoli i'r gogledd.

Defnyddiwyd y safle fel chwarel yn y gorffennol ac er hynny ma llystyfiant cyffredinol a choed aeddfed bellach wedi tyfu yno.

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

A oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, amwynderau'r ardal, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a diogelwch y briffordd.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Datblygu ar y Cyd**

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy. Datblygiad ac hygyrchedd

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

PS20 – Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AMG1 – Cynllunio rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

TWR3 – Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro.

ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

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

#### **Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

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

**Cynghorydd Robin Wyn Williams** – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu. Pryderon fod y datblygiad arfaethedig y tu allan i'r ffin datblygu ac a yw'r cais yn briodol ar gyfer y lleoliad.

**Cynghorydd Alun Wyn Mummery** – Dim ymateb

**Cynghorydd Meirion Jones** – Dim ymateb

**Cyngor Tref** – Safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu. Posibilrwydd o agor y drws i ddatblygiadau pellach tebyg yn y dyfodol.

**Iechyd yr Amgylchedd** – Caniatâd Amodol

**Draenio** – Draenio dŵr budur a dŵr wyneb i weld yn foddhaol mewn egwyddor.

**Dŵr Cymru** – Dim gwrthwynebiad

**Polisi** – Sylwadau mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dim gwrthwynebiad polisi ar yr amod fod y cais yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE a Pholisi TWR3.

**Swyddog Tirlun / Coed** – Yn dilyn lleihau nifer yr unedau o 5 i 4, mae'r adran hon yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiâu cynllun datblygu perthnasol yn amodol ar amodau.

**Treftadaeth** – Dim gwrthwynebiad

**Ecoleg** – Dim gwrthwynebiad, fodd bynnag maent wedi argymhell amod ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymledol.

**Awdurdod Priffyrdd Lleol** – Caniatâd amodol

**Polisi** – Sylwadau polisi cyffredinol y cyfeirir atynt ym mhrif gorff yr adroddiad ac sydd wedi eu cynnwys uchod.

**Ymateb i Gyhoeddusrwydd**

Cafodd y cais ei hysbysebu drwy bostio hysbysiadau i eiddo cyfagos. Mae rhybuddion safle hefyd wedi eu harddangos ger safle'r cais. Dyddiad cau y cyfnod cyhoeddusrwydd oedd 19 Medi, 2018.

Derbyniwyd pum llythyr o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

Sylwadau mewn perthynas â charafanau a chynwysyddion yn cael eu lleoli ar y safle

Pryderon am y bywyd gwyllt a'r coed sydd ar y safle.

Pryderon o ran edrych drosodd a'r effaith ar eiddo cyfagos a'r fynwent gyfagos.

Pryderon o ran aflonyddwch cyffredinol e.e. sŵn, traffig a mwg gan losgwyr coed.

Pryderon am gyfnod y ddeiliadaeth a defnydd yn y dyfodol.

Nid yw'r cais yn cydweddu â'r hyn sydd o'i gwmpas a byddai'n sail i elfen fasnachol sy'n groes i'r hyn sydd o'i gwmpas.

Pryderon a yw'r cais yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu.

Pryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd.

Pryderon mewn perthynas â'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd.

Nid yw'r unedau sialé gwyliau yn addas i'r diben, nid ydynt wedi'u dylunio i safon uchel ac nid ydynt yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar ardaloedd gwarchod gwreiddiau nifer o'r coed ac yn effeithio ar yr amgylchedd.

Byddai'r coed presennol yn cael effaith ar ddeiliaid y dyfodol.

Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, gwnaed y sylwadau canlynol gan yr Awdurdod:



Nid yw'r carafanau a'r cynwysyddion sydd wedi eu lleoli ar y tir ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o'r cais ac felly nid ydynt yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais.

Mae Ymgynghorydd Ecoleg yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac ni gododd unrhyw bryderon yn amodol ar amod yn ymwneud â rhywogaethau ymlledol.

Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos nac ar ddefnyddiau cyfagos presennol i'r fath raddau y gellir gwrthod y cais. Trafodir hyn mewn mwy o fanylder yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Bydd amod yn cael ei gysylltu â'r penderfyniad fel bod yr unedau sialé cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau. Ni all yr adran ystyried unrhyw ddefnydd posibl yn y dyfodol nac unrhyw geisiadau a ddaw i mewn yn y dyfodol.

Ystyrir fod y cais yn dderbyniol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr AHNE.

Nid yw'r adran bolisi wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ar yr amod fod y cais yn dderbyniol o ran yr effaith ar yr AHNE a Pholisi TWR3.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cais arfaethedig yn amodol ar amodau.

Ystyrir y datganiad fel rhan o'r broses asesu, fodd bynnag fe benderfynir ar bob cais yn unigol.

Ystyrir fod yr unedau sialé arfaethedig yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth berthnasol ac maent o ddyluniad o safon sy'n integreiddio â'r ardal.

Dylid gosod amod ar y caniatâd sy'n sicrhau bod gwreiddiau'r coed presennol wedi eu hamddiffyn yn ddigonol.

Ystyrir bod y coed presennol a'r ardal gyfagos yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr unedau sialé yn y dyfodol.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisi cynllunio perthnasol a bydd hyn yn cael ei ymhelaethu arno yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes cynllunio.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynwyd y cais gwreiddiol ar gyfer 5 sialé gwyliau. Yn dilyn hynny fe gafodd y cais ei ddiwygio a cafodd nifer yr unedau sialé gwyliau ei ostwng i 4 uned, i gyd ohonynt sy'n dod o dan y diffiniad o sialé gwyliau fel y diffinnir o fewn polisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac yn ffinio'r ffin datblygu a ddiffinnir. Er bod y safle hefyd wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardal Tirlun Arbennig (ATA), mae'r safle ger yr AHNE.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad fe gyfeirir at Bolisi TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi TWR3 yn nodi y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu lety gweryslla amgen parhaol, dim ond lle mae'n cydymffurfio â'r tri maen prawf canlynol:

*i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gweryslla amgen parhaol yn yr ardal leol;*

Er mwyn penderfynu a fyddai'r cais yn arwain at ormodedd yn y ddarpariaeth o garafanau sefydlog, safleoedd sialé neu lety gweryslla parhaol fe gyfeirir at yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth, mae pob Ardal Cymeriad Tirlun (ACT) wedi ei asesu er mwyn

darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac asesu'r capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau/safleoedd sialé pellach.

Mae paragraff 6.3.68 y polisi yn nodi bod yr *astudiaeth (Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn) yn casglu, mewn rhai ardaloedd y tu allan i'r AHNE a'r ACT efallai bod capasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiad carafanau sefydlog sialé sydd ar raddfa fach iawn, wedi eu lleoli yn dda, o safon uchel.* Yn yr holl achosion, fe ddylai'r datblygiad osgoi'r ymylon arfordirol sydd heb eu datblygu a'r gosodiadau uniongyrchol.

Mewn perthynas â'r mater o 'gapasiti cyfyngedig' a amlygir ym mharagraff 6.3.38, Tabl 2.11 (Carafanau Sefydlog / Teipoleg Datblygiadau Parciau Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Môn, Gwynedd a'r Parciau Cenedlaethol (Mawrth 2014) yn diffinio 'bach iawn' fel hyd at 10 uned (llai nag 1 hectar mewn maint) a bach fel 11-25 uned (llai na 2 hectar mewn maint)

Gan ystyried yr uchod, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn perthynas â TWR3.

*ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;*

Mae'r safle yn hen chwarel sydd wedi'i amgylchynu gan goetir sy'n cynnwys coed sycamorwydd yn bennaf a choed onnen a bedwen. Gyda choetiroedd eraill o dan yr A5 maent yn ffurfio byffer rhwng y setliad a'r tir amaethyddol agored tu hwnt. Mae nifer o'r anheddau yn yr ardal gyfagos wedi eu sgrinio gan goed neu mae ganddynt goetiroedd neu goed sylweddol yn gefndir iddynt. Ychydig iawn o'r safle y gellir ei weld o'r A5, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Mae'r coetir sy'n gefndir i'r safle, yn enwedig y tu ôl i'r gyfnewidfa BT yn ffurfio byffer â'r fynwent uwchben ac mae'r topograffi mewnol yn sgrinio'r dwyrain wrth deithio o'r gorllewin.

Cyflwynwyd cais ar gyfer 5 sialé at ddibenion gwyliau i ddechrau. Cododd yr Awdurdod Cynllunio bryderon am yr uned arfaethedig a oedd fwyaf i'r gorllewin o'r safle gan na fyddai'r uned yn cadw ac yn parchu'r nodweddion naturiol a byddai mewn lleoliad ymwrthiol, yn groes i bolisi PCYFF4, AMG3 a TWR3. O ganlyniad, tynnwyd yr uned o'r cynllun gan leihau nifer yr unedau sialé i 4. O ganlyniad i natur caeedig y safle, ei leoliad, nifer yr unedau a dyluniad yr unedau sialé arfaethedig fe ystyrir bod y cais yn un o safon uchel ac nad yw'n cael effaith andwyol ar ansawdd gweledol y tirlun.

Ni gododd y swyddog tirlun unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion y PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLIC.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad, llai o ddwyyster ynghyd ag arsylwadau'r adain Amgylchedd Adeiledig sydd heb godi unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn amodol ar amodau, ystyrir bod 4 uned yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

*iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.*

Mae'r safle wedi'i leoli ger yr A5 (Ffordd Caerdybi). Mae mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell yn rhan ddeheuol y safle, yn arwain o'r briffordd. Mae llwybr troed hefyd wedi'i leoli rhwng y safle a'r briffordd sy'n galluogi cerddwyr i gerdded am tua 0.5 km i Borthaethwy.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais yn amodol ar amodau. Ystyrir bod y cais mewn lleoliad cynaliadwy, ei fod wedi leoli yn agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a'r cysylltiadau trafnidiaeth cyhoeddus presennol.

Mae Adran Ddraenio'r Awdurdod wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod y manylion draenio dŵr budur a dŵr wyneb yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor. Bydd amodau yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir.

Effaith ar amwynderau Eiddo Cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, gael ei ystyried yn unol â'r meini prawf sydd wedi'i nodi ym mholisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd

cynllunio petai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid neu drigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Tra bo cefn gwlad agored wedi'i leoli i'r gorllewin o'r safle, mae mynwent wedi ei lleoli i'r gogledd a chyfnewidfa ffôn i'r de ddwyrain. Yr annedd preswyl agosaf i'r safle yw Dundas sy'n ffinio'r safle i'r dwyrain. Mae unedau preswyl hefyd wedi eu lleoli i'r de o'r safle, ar draws y briffordd, Mae'r unedau arfaethedig wedi eu lleoli yn gyffredinol yng ngogledd y safle sy'n ymestyn tuag at ddwyrain y safle mewn ffurfiant o fath llinellol. Mae pob uned yn darparu llecynnau amwynder preifat.

Mae'r safle wedi'i leoli ar lefel sylweddol is o gymharu â'r tir i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r safle. Mae rhannau sgrinio a ffiniol digonol yn amgylchynu'r rhan fwyaf o'r safle.

Er mai dim ond pellter o 4 metr sydd o bwynt agosaf yr uned arfaethedig fwyaf dwyreiniol (sialé 4) a chwrtll Dundas, o gofio bod ardal amwynder yr uned wedi'i leoli yn rhan gorllewinol y sialé, mae'r safle ar lefel sylweddol is na'r annedd presennol ac o ystyried graddau'r sgrinio presennol, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r tŷ preswyl.

O ystyried bod tua 70 metr a phriffordd yr A5 rhwng yr uned arfaethedig agosaf a'r tai annedd i'r de o'r safle, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eu hamwynder.

Mae'r fynwent i'r gogledd wedi ei lleoli ar lefel uwch na safle'r cais gyda choed aeddfed a llystyfiant eisoes yn bodoli ar ffin gogleddol y safle.

Gan roi ystyriaeth ofalus i'r holl bethau uchod, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos na'r fynwent i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

## 7. Casgliad

Ystyrir y gellir cefnogi'r cais gan bolisiâu Cynllunio Lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir na fydd gormodedd sylweddol o ran y ddarpariaeth o safleoedd o'r fath yn yr ardal a bod y cais yn un o safon uchel sydd wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sy'n darparu mynediad digonol i rwydwaith priffyrdd.

Mae amwynderau'r ardal yn cynnwys yr AHNE a'r eiddo cyfagos wedi eu cymryd i ystyriaeth, fodd bynnag ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae nifer o ystyriaethau materol wedi cael eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun yn amodol ar amodau. Argymhellir y dylid caniatáu'r datblygiad.

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'r cais yn amodol ar yr amodau canlynol:**

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

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

**(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 39C601 heblaw am yr hyn sydd angen ei gymeradwyo gan yr amodau a osodir:**

Rhif Lluniad / Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
D589-01	22/12/2017	Cynllun y Lleoliad

D589.03	19/08/2018	Cynllun Gosodiad y Safle
SIP-01-001	15/06/2018	Manylion Sylfeini
	15/06/2018	Manylion Plinth
D589.07	19/04/2018	Croestoriad Arfaethedig Adran A-A
D589.08	19/04/2018	Croestoriad Arfaethedig Adran B-B
D589.09	19/04/2018	Croestoriad Arfaethedig Adran C-C
A-01-03	29/03/2018	Cynllun Draenio Arfaethedig
D589.05	22/12/2017	Drychiadau a Chynllun Llwr
D589.06	22/12/2017	Drychiadau a Chynllun Llwr
D589.10	17/09/2018	Cynllun Llwr Arfaethedig a Drychiadau'r Ardal Sbwriel
17353/A2_AIA_Rev.B	19/08/2018	Arolwg Coed, Asesiad Effaith Coedyddieth a Datganiad Dull.
17353/A1	22/12/2017	Asesiad Arolwg Coed BS5837 Coed ac Adeiladu.
17353/E1	22/12/2017	Adroddiad Gwerthuso Ecoleg Cychwynnol
	17/09/2018	Canllaw Gosod System Amddiffyn Gwreiddiau Cellweb

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

**(03) Bydd yr ardal parcio ceir yn cael ei chwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynir cyn y bydd unrhyw ddefnydd a ganiateir yma yn dechrau a bydd yn cael ei gadw ar gyfer y dibenion hynny'n unig wedi hynny.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol

**(04) Dim dŵr wyneb oddi mewn i gwrtil y safle i redeg i briffordd y sir. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd unrhyw uned yn cael ei defnyddio tan y bydd y cynllun a ganiateir wedi ei weithredu yn llawn ac i lefel y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon ag ef.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol.

**(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i ac wedi'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe ddylai'r Cynllun gynnwys manylion:**

- I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr safle ac ymwelwyr
- II. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
- III. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- V. Oriau a dyddiau gweithio a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er mwyn sicrhau rhesymol a chywir dros weithgareddau adeiladu er budd diogelwch y ffyrdd.

**(06) Bydd gwaith adeiladu ond yn cael ei gyflawni rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.**

Rheswm: Er budd amwynder

**(07) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn y bydd y gwaith adeiladu neu'r gweithrediadau yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:**

- Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos gan gynnwys afon cefni sydd gerllaw.
- Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuadau, lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd sydd i'w defnyddio.
- Adroddiad ar unrhyw ollyngiad (yn cynnwys lefelau lux) i'r tir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r golau allanol arfaethedig.

**Ni fydd unrhyw oleuadau allanol heblaw am y rhai a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio ar y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiateir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er mwyn osgoi / lleihau effeithiau ar fywyd gwyllt.

**(08) Bydd yr Unedau ond yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau ac ni fyddant ar unrhyw adeg yn cael ei defnyddio fel manau preswyl parhaol.**

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

**(09) Bydd y perchennog/gweithredwyr yn cadw cofrestr ddiweddar o'r holl berchnogion/deiliaid yr unedau unigol ar y safle, yn cynnwys eu cyfeiriadau cartref, ac yn gwneud y wybodaeth honno ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau na ddefnyddir y llety gwyliau at ddibenion parhaol anawdurdodedig.

**(10) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei adeiladu yn gwbl unol â'r Adroddiad Gwerthuso Ecoleg Cychwynnol a dderbyniwyd ar 22/12/2018.**

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sy'n bresennol.

**(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd rhaglen difodiad rhywogaethau ymwithiol wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn dilyn hynny bydd datblygiadau yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo a hynny am oes y datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn dileu rhywogaethau ymwithiol o'r safle.

**(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd yr Asesiad Effaith Indigo Arbor Diwylliannol a'r Ystyriaethau Datganiad Dull: Mehefin 2018 a Chynlluniau 17353/A2\_AIA\_RevB (Cynllun Amddiffyn Coed) a 17353/A1 (Cynllun Cyfyngiadau Coed) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cael eu cadarnhau, cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr AMS terfynol a gytunwyd arnynt yn cael eu dilyn yn llawn a byddant yn destun monitro amddiffyn coed ac ymweliadau goruchwyllo safle gan arbenigwr coed cymwys.**

Rheswm: Er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder y safle a'r ardal leol ac er mwyn osgoi unrhyw ddifrod na ellir ei adfer i'r coed argadwedig.

**(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun gwasanaethau tanddaearol fel y nodir yn adran 5.3 o'r Asesiad Arbor Ddiwylliannol ac adroddiad Ystyriaethau Datganiad Dull: Mehefin 2018 wedi eu cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith dilynol a gymeradwyir yn dilyn gofynion Amod (12).**

Rheswm: Angen er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder y safle a'r ardal leol ac er mwyn osgoi unrhyw ddifrod na ellir ei adfer i'r coed argadwedig.

**(14) Ni fydd unrhyw gloddio na chodi na gostwng y lefelau o fewn yr ardal amddiffyn gwreiddiau coed argadwedig oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol neu y dangosir hynny ar y cynlluniau a gyflwynir. Bydd unrhyw goed(en) sy'n marw neu sy'n cael eu difrodi yn sylweddol neu'n dioddef haint yn cael ei amnewid yn unol â'r manylion sydd wedi eu cytuno arnynt gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol (oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad).**

Rheswm: Er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder yr ardal, darparu buddion ecolegol, amgylcheddol a bio-amrywiaeth ac er mwyn ehangu ei osodiad o fewn yr ardal leol.

**(15) Ni fydd unrhyw goed argadwedig yn cael eu torri i lawr, dadwreiddio, dinistrio, tocio, torri na ddifrodi mewn unrhyw ffordd yn ystod cyfnod y datblygiad nac yn dilyn hynny am gyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad defnyddio'r adeilad i'r diben y mae wedi'i ganiatáu heblaw am yn unol â'r cynlluniau a'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo neu fel sydd wedi'i ganiatáu yn ysgrifenedig ymlaen llawn gan yr Awdurdod Cynllunio.**

Rheswm: Er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder yr ardal ac er mwyn sicrhau'r ansawdd a'r defnyddioldeb gorau ac er mwyn ehangu ei osodiad o fewn yr ardal benodol.

**(16) Cyn cwblhau'r safle neu cyn i'r unedau a ganiateir yma gael eu defnyddio am y tro cyntaf; pa bynnag un sydd gyntaf; bydd manylion tirlunio holl rannau'r safle yn cael eu cyflwyno i ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo a hynny yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu cyn dechrau defnyddio'r unedau am y tro cyntaf; pa bynnag un sy'n dod gyntaf. Bydd manylion yn cynnwys:**

- a) cynllun i raddfa yn dangos y llystyfiant sydd i'w gadw a'r coed sydd i'w plannu**
- b) cynllun yn nodi meintiau a rhifau'r holl goed arfaethedig**
- c) Manyleb ddigonol er mwyn sicrhau bod unrhyw beth newydd a gaiff ei blannu yn llwyddiannus ac yn goroesi**
- d) Amllder yr archwiliadau diogelwch, a ddylai ddigwydd o leiaf bob tair blynedd mewn ardaloedd risg uchel, llai aml mewn ardaloedd risg isel.**
- e) Cadarnhad fod y gwaith tocio coed yn cael ei gyflawni gan gontractwyr coed cymwys ac sydd ag yswiriant Safon Prydeinig 3998 (2010).**

Rheswm: Angen er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder yr ardal ac er mwyn ehangu ei osodiad o fewn yr ardal uniongyrchol.

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.

## **9. Polisiâu Eraill**

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

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

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

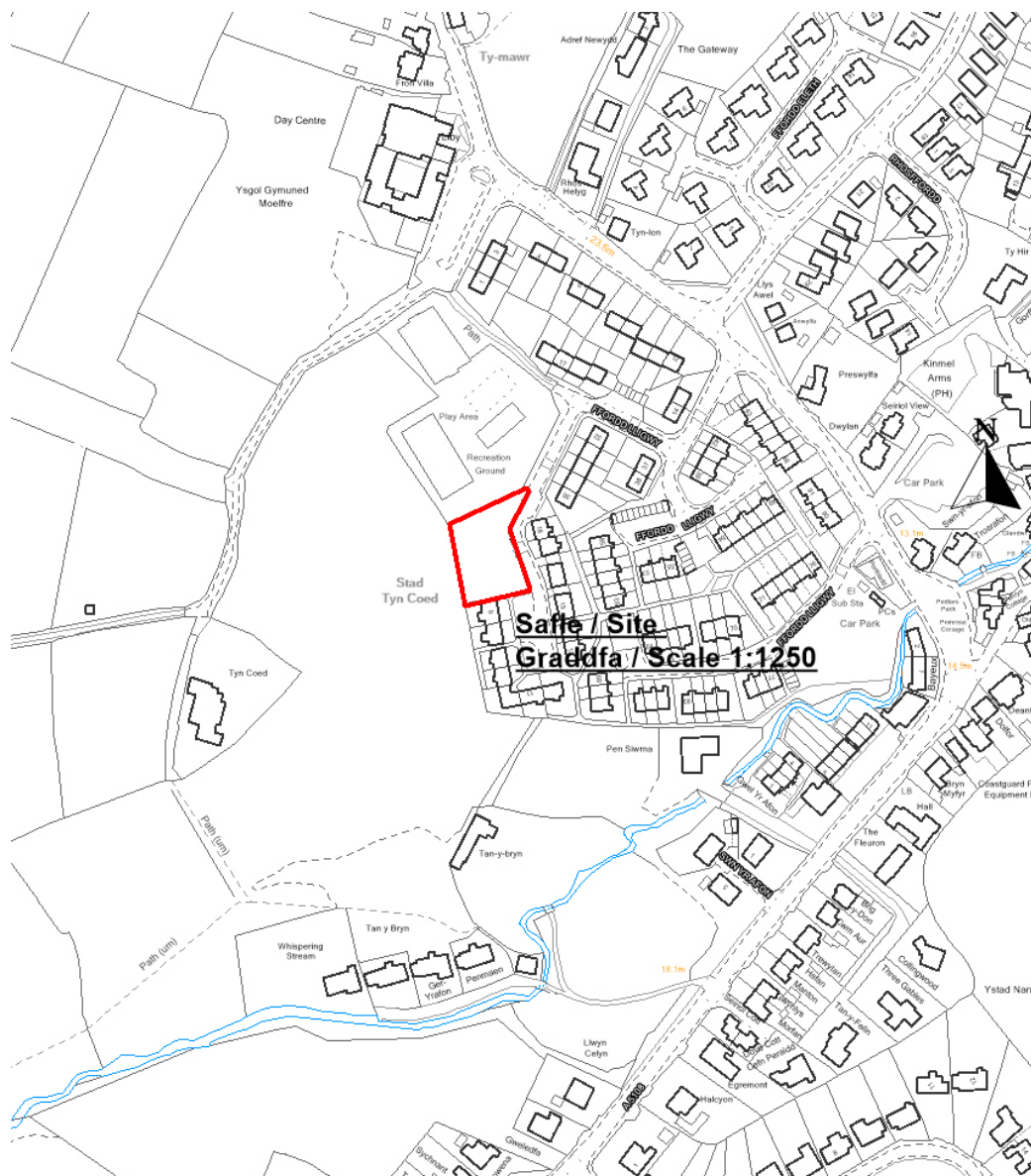
Rhif y Cais: **40LPA356/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Gwasanaethau Tai Cyngor Ynys Mon**

**Cais llawn i godi 3 annedd fforddiadwy, ynghyd â gwaith tirlunio a datblygiadau cysylltiedig arall ar tir yn / Full application for the erection of 3 affordable dwellings, landscaping and other associated development on land at**

**Ffordd Lligwy, Moelfre**



**PWYLLGOR CYNLLUNIO: 07/11/2018**

**ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETH CYNLLUNIO (NJ)**

**ARGYMHELLIAD:**

Caniatáu

**RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:**

Mae'r cais cynllunio'n cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd 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 dir gwag yn ymyl cae chwarae ffurfiol sydd wedi ei amgáu ac sydd wedi ei leoli ar ffin orllewinol y stad dai bresennol. At ei gilydd, byngalos sydd ym mherchenogaeth yr awdurdod lleol yw'r unedau tai sydd yn ymyl a gyferbyn â'r safle. Mae'r cais yn un i godi pâr o fyangalos pâr 2 llofft ac un byngalo un llofft ynghyd â llecynnau parcio oddi ar y ffordd.

**1. MATER(ION) ALLWEDDOL**

- Egwyddor y Datblygiad
- Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol
- Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio
- Effaith ar Fwynderau Deiliaid Eiddo Cyfagos

**3. PRIF BOLISI'AU**

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

TRA2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli Effaith Trafnidiaeth

ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirlunio

PS17: Strategaeth Anheddiad

TAI5: Tai Marchnad Leol

Polisi Strategol PS18 Tai Fforddiadwy

TAI15: Tai Fforddiadwy

AMG1 – Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 2016 "PCC"

TAN12: Dyluniad

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

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

**4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD**

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cynghorwyr Lleol – Dim ymateb wedi dod i law



Awdurdod Prifffyrdd – Gofynnwyd am y cynllun bloc arfaethedig. Cafwyd y cynllun bloc ac fe awgrymwyd amodau

Adain Ddraenio - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Awgrymu amod mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb

Gwasanaeth Tai – Cadarnhau'r angen am dai fforddiadwy ym Moelfre

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Mesurau gwarchod yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn diogelu rhywogaethau a all fod ar y safle; awgrymwyd gwelliannau

Ymgynghorydd Treftadaeth – Dim asedau treftadaeth gerllaw. Mae'r cynnig yn yr AHNE ond ni fydd yn niweidio'n sylweddol y nodweddion a'r rhinweddau sy'n hynod i gymeriad tirwedd leol yr AHNE.

Ymgynghorydd Tirwedd – Mae'r safle'n cael ei nodi fel un Gwerth Isel yn yr haen Weledol a Synhwyrdd yn LandMap ac mae datblygiadau tai eang yn cael eu nodi fel rhywbeth a fyddai'n amharu ar yr ardal. Ni fyddai maint y cynnig mewn ardal lle mae tai yn barod yn cael effaith ar gadwraeth Prydferthwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE. Byddai plannu gwrychyn newydd o rywogaethau brodorol ar hyd y ffin yn y cefn yn welliant bychan.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, drwy osod rhybuddion ar y safle a rhybudd yn y wasg a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3/8/18. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

## **5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL**

Dim

## **6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO**

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Moelfre dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLI ar y Cyd. Caiff Moelfre ei gategoreiddio fel Pentref Lleol dan ddarpariaethau polisi TAI 5 y CDLI ar y Cyd ac mae'r polisi hwn yn caniatáu cynigion ar gyfer tai marchnad leol ar safleoedd addas o fewn ffiniau'r setliad ac ar yr amod nad ydynt yn fwy na'r maint penodol a bennir. Yn 77m2, mae'r unedau'n llai na'r maint a bennir ar gyfer unedau un llawr dwy lofft. Nid oes maint yn cael ei bennu ar gyfer unedau un llofft ond eto, yn 77m2, mae'r uned yn llai na'r 90m2 a bennir fel y maint mwyaf ar gyfer unedau dwy lofft.

Dywed Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned fel y cawsant eu nodi a bodloni'r meini prawf rhestredig sy'n cynnwys hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygiad sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi dweud bod angen unedau tai fforddiadwy ym Moelfre. Er y deallir y bydd y cais yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% tai fforddiadwy mewn cydweithrediad â'r Cyngor, fel arfer byddai angen llofnodi cytundeb cyfreithiol yn mynnu bod 30% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy yn unol â pholisi TAI15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad). Yn yr achos hwn, nid yw'n bosibl i'r Cyngor sefydlu cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac argymhellwyd gosod amod sy'n dweud bod raid i un o'r unedau fod yn fforddiadwy.

### **Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:**

Dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) yn y CDLI ar y Cyd y dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir oni bai fod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n mynnu dwysedd is. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig hwn yn adlewyrchu'r patrymau sy'n bodoli eisoes yn yr ardal.

O ran cymeriad yr ardal, mae polisïau PCYFF3 (Dylunio a Siapio Lle) a PCYFF4 (Dylunio a Thirweddu) y CDLI ar y Cyd yn dweud y dylai datblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd

uchel ac integreiddio i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer tair uned un llawr, un uned sengl a dwy uned bâr, gyda pharcio oddi ar y stryd ar gyfer cerbydau. Byddai'r unedau'n cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchiad o'r amrywiad o ran y mathau o dai a welir yn yr ardal ac ar y sail hon, mae'n dderbyniol o ystyried yr effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

### **Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Delliad y Datblygiad Arfaethedig:**

Ychydig iawn o effaith a gaiff y datblygiad ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r anheddau wedi cael eu gwahanu oddi wrth eiddo cyfagos oherwydd y tanciau tanddaearol ac mae ffordd bresennol y stad yn eu gwahanu oddi wrth yr anheddau sydd gyferbyn.

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

Mae'r cynnig yn cynnwys llecynnau parcio ar gyfer yr unedau unigol ac mae troedffordd i gerddwyr wedi'i chynnwys yn ffrynt y safle a fydd yn cysylltu gyda'r ymyl laswelltog lydan sydd o flaen y maes chwarae cyfagos.

**Materion Eraill:** Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Ddŵr Cymru – bwriedir i ddŵr budr ddraenio i'r brif garthffos a bwriedir i ddŵr wyneb ddraenio i system ffôs gerrig. Roedd yr adran yn disgwyl am sylwadau'r adran ddraenio ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

O ran ecoleg, mae Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi awgrymu y dylid sicio'r safle cyn gwneud i ffwrdd â llystyfiant yn ystod y tymor bridio adar a chynllunio ar gyfer gwelliannau. Mae'r swyddog tirwedd hefyd wedi awgrymu y dylid gwneud gwaith plannu ar hyd ffin allanol y safle er mwyn ei wella.

## **7. CASGLIAD**

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o fewn ei gyd-destun ar stad o dai bresennol ac o fewn yr AHNE yn ehangach. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau o safbwynt priffyrdd ac mae effeithiau'r cynllun o ran dyluniad a mwynderau yn dderbyniol.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru mwy llewyrchus a gwydn o ystyried y gwelliannau economaidd a fyddai'n cronni fel rhan o'r datblygiad gyda tai fforddiadwy'n creu Cymru 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**

Rhoddir caniatâd cynllunio ar yr amod y derbynnir sylwadau gan adain ddraenio'r Cyngor a chyda'r amodau cynllunio isod:

**(01) Rhaid i waith ar y datblygiad a ganiateir yma gychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(02) Rhaid i'r gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma gael ei wneud 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 ynghyd â'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw un o amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:**

Dyluniad/Dogfen	Cyfeirnod	Dyddiad
2555-18-1a	Cynllun Lleoliad	20-7-18
2555-18-3b	Cynllun Safle Arfaethedig	20-7-18
2555-18-5	Byngalo dwy loft arfaethedig	3-7-18
2555-18-4	Byngalo un llofft arfaethedig	3-7-18

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

**(04) Bydd troedffordd newydd 1.8m metr o led i gerddwyr yn cael ei hadeiladu ar hyd y cyfan o ffin y safle ger y briffordd gyhoeddus fel a ddangosir ar ddarluniad 2555-18-3b Cynllun Safle Arfaethedig. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer y droedffordd i gerddwyr wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y droedffordd yn cael ei chwblhau'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn cychwyn defnyddio'r safle i'r pwrpas a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch cerddwyr.

**(05) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r Cynllun Safle Arfaethedig 2555-18-3b cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

**(06) Ni fydd wal derfyn/gwrychyn/ffens y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon agosaf y ffordd sirol a hynny ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth uwch na hyn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal.**

Rheswm: Darparu gwelededd digonol.

**(07) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn y system ddraenio wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er budd mwynderau ac i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(08) Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac yna eu cadw'n benodol i'r diben hwnnw.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau llif rhydd y traffig.

**(09) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus.**

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

**(11) Serch y cynlluniau a gyflwynwyd, 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 a fydd yn cynnwys gwrychyn ar y ffin allanol yn dangos y cynllun plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwyster. Ni fydd y cynllun plannu newydd yn cael ei weithredu 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 fydd yn digwydd gyntaf.**

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

**(12) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu, yn cael difrod neu haint difrifol, yn marw neu am unrhyw reswm arall yn cael eu gwaredu, yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf gyda choeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwyd i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

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

**(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) wedi cael ei gyflwyno i'r ACLI a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CRhTA yn cynnwys:**

- I. Lle parcio ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr**
- 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 rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau**

**Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a'r gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y briffordd.

**(11) Ni chychwynnir gwaith ar y datblygiad hyd oni fydd cynllun ar gyfer darparu tai marchnad leol a thai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai marchnad leol a'r tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o annedd marchnad leol fel y'i nodi ym Mholisi TAI5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2016) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn eu disodli. Bydd y cynllun yn cynnwys:**

- i. Manylion ynghylch nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai marchnad leol a thai fforddiadwy ar y safle a fydd yn cynnwys dim llai na 30% o'r unedau tai/nifer gwelyau;**
- ii. Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chyfnod y gwaith o ran deiliadaeth unedau tai'r farchnad leol;**
- iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reolaeth y tai fforddiadwy] (os nad oes Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o'r broses);**
- iv. Manylion ar gyfer sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy am y tro cyntaf a'r deiliaid dilynol; a**
- v. Y meini prawf deiliadaeth fydd yn cael eu defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd deiliaid y tai marchnad leol a'r tai fforddiadwy a'r modd y bydd y meini prawf deiliadaeth yn cael eu gorfodi.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy a hynny'n unol â pholisi'r 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.

**9. POLISIĀU PERTHNASOL ERAILL**

Dim

**10. YMATEBION ERAILL I YMGYNGHORI A CHYHOEDDUSRWYDD**

Dim