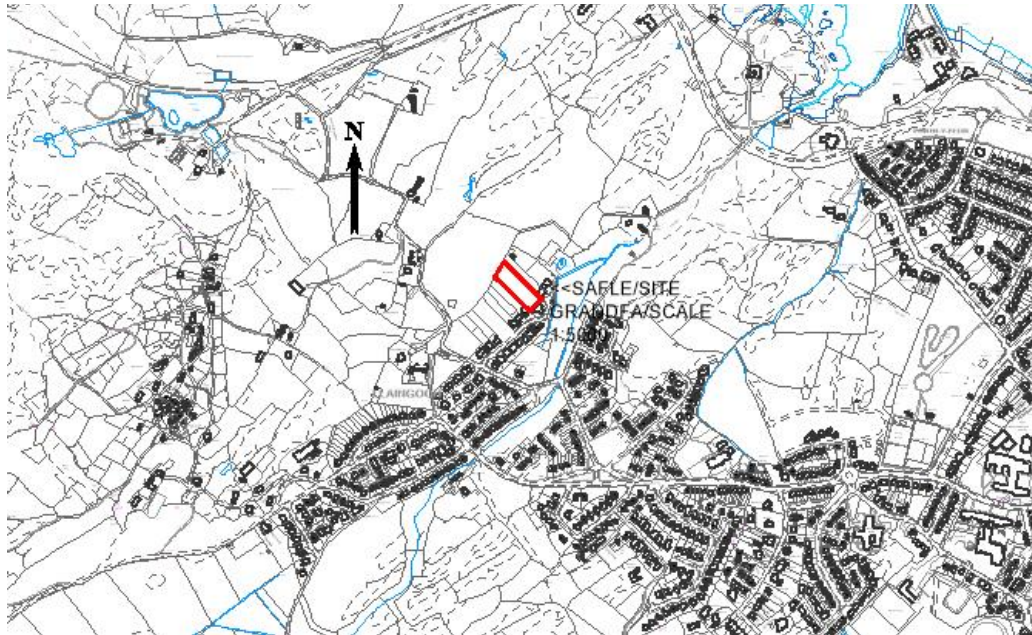


Rhif y Cais: 19C411N/1/ENF

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer rhannu'r annedd i ffurfio dwy annedd ar wahân yn / Retrospective application for the sub division of the dwelling to form two separate dwellings at

Lleoliad: 20 Parc Felin Dwr, Llaingoch, Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer rhannu'r annedd presennol er mwyn creu annedd ychwanegol. Byddai'r ddau eiddo yn rhannu'r un fynedfa ar gyfer cerbydau a cherddwyr ag sy'n gwasanaethu'r annedd presennol ar hyn o bryd.

Mae'r safle ar stad breswyl breifat o fewn setliad Caergybi. Mae patrwm cyffredinol datblygiadau ar weddill y stad yn cynnwys byngalos ar wahân o fath dormer.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ynghlwm â'r cais yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol presennol ac a fyddai'r cais yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos, yr ardal gyfagos neu ar ddiogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Tai 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Shaun James Redmond	Galw'r cais i mewn oherwydd yr effaith ar gymeriad y gymdogaeth, aflonyddwch sŵn, edrych drosodd, cholli preifatrwydd a materion manau parcio.
Cynghorydd Glyn Haynes	Galw'r cais i mewn oherwydd colli preifatrwydd a phryderon ynghylch problemau parcio.
Priffyrdd	Dim sylwadau.
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhell caniatáu gydag amodau mewn perthynas â draenio dŵr wyneb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb hyd yn hun
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb hyd yn hun
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb hyd yn hun
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb hyd yn hun
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb hyd yn hun.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb hyd yn hun

Cafodd y cais ddau fath o gyhoeddusrwydd sef drwy bostio rhybudd ar y safle a drwy ddsbarthu llythyrau personol o hysbysiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 26 Hydref, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi eu derbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel â ganlyn:

- i) Colli amwynder, aflonyddwch sŵn, edrych dros eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd
- ii) Allan o gymeriad gan fod gweddill y stad yn cynnwys eiddo ar wahân.
- iii) Cyfleusterau parcio annigonol a chynnydd mewn traffig.
- iv) Caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i ymestyn yr eiddo ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi gwneud gwaith bwriadol er mwyn rhannu'r annedd.

Mewn ymateb i'r materion hyn buaswn yn ymateb fel a ganlyn:

- i) Nid yw'r cais yn cynnwys ymestyn ôl-troed presennol yr annedd ac felly ni fydd wedi'i leoli ddim agosach at yr eiddo cyfagos na'r annedd presennol. Ni fydd rhannu'r annedd yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos o ganlyniad i'r defnydd presennol o'r safle fel annedd preswyl.
- ii) Tra bydd yr eiddo yn cael ei rannu'n ddau, ni fydd unrhyw newidiadau i du allan yr eiddo ac felly ni fydd unrhyw effaith gweledol yn codi o ganlyniad i'r datblygiad.

- iii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno lluniadau yn dangos nifer y manau parcio o fewn y cwrtel ac mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- iv) Tra cydnabyddir y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer addasiadau ac estyniadau, mae'r ymgeisydd wedi rhannu'r eiddo ar ôl ymestyn yr eiddo ac mae'r cais sydd o dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn gais ôl-weithredol er mwyn cadw'r annedd ar wahân ychwanegol.

Mae materion eraill hefyd wedi eu codi mewn perthynas â digwyddiadau sydd wedi arwain at ymyrraeth gan yr Heddlu a llosgi gwastraff ar y safle, fodd bynnag, nid yw hwn yn ystyriaeth cynllunio materol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C411A/1 – Ffurio estyniad i'r cwrtel ynghyd â chosi sied yn yr ardd yn 20 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – Caniatwyd 25/07/02

19C411J/1 – Estyniad i eiddo a garej newydd yn 20 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – Caniatwyd 21/05/2009

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Dywed Paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru '*Nid yw cyflawni datblygiad heb yn gyntaf gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn drosedd, ond nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Ni ddylid caniatáu i rywun ddiystyru'r angen am ganiatâd cynllunio yn fwriadol. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu nad yw'r terfynau amser arferol ar gyfer gorfodi'n berthnasol mewn achosion o gelu bwriadol. 23 Mae pwerau ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol CLLau i reoli datblygiad anawdurdodedig a'u cyfrifoldeb hwy yw penderfynu pa bŵer, neu gyfuniad o bwerau, i'w defnyddio*'.

Dywed Paragraff 14.2.3 '*Wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu ar y defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person(au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith dim ond er mwyn unioni datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer ond sy'n dderbyniol fel arall*'.

Mae Caergybi wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r safle sy'n rhan o'r cais presennol yn gorwedd o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae pryder wedi'i fynegi gan y cyhoedd a'r Aelod Lleol bod y datblygiad allan o gymeriad yn y lleoliad gan fod gweddill yr eiddo ar y stad yn anheddau ar wahân. Tra bo'r cais yn cynnwys rhannu'r adeilad presennol er mwyn creu dau annedd o fewn y safle, nid yw'r cais yn cynnwys unrhyw addasiadau nac estyniadau pellach felly bydd yr adeilad yn ymddangos fel un uned breswyl ac felly ni fydd allan o gymeriad o gymharu â'r eiddo cyfagos.

Effaith ar eiddo cyfagos – mae pryder hefyd wedi'i fynegi gan yr Aelod Lleol ac aelodau o'r cyhoedd y bydd y cais yn edrych dros eiddo eraill, yn achosi eiddo eraill i gollu preifatrwydd, yn achosi aflonyddwch cyffredinol o ganlyniad i sŵn i'r eiddo cyfagos. Fel y nodwyd uchod, er bod yr annedd wedi'i rannu yn ddau annedd nid yw'r cais wedi achosi cynnydd yn ôl-troed yr annedd. Ni ystyrir y bydd y rhaniad i'r annedd yn achosi edrych drosodd na cholli preifatrwydd eiddo cyfagos gan nad yw'r cais wedi'i leoli dim pellach tuag at ffin yr eiddo cyfagos na'r annedd wedi'i ymestyn. Mae gan ochr plot 1 sydd â blaen y tŷ i ochr 21 Pâr Felin Ddŵr ystafell fyw a chegin a phrif ystafell wely ar y llawr cyntaf. Y defnydd blaenorol o ystafelloedd llawr gwaelod oedd ystafell fyw a chegin ac roedd yr ystafell llawr gwaelod yn cael ei defnyddio fel ystafell deulu.

Mae mynediad i blot 2 wedi'i leoli i ochr yr annedd ac mae'n wynebu ochr 16 Parc Felin Ddŵr. Mae ffens 6 troedfedd ar hyd y ffin gyda 16 a 18 Parc Felin Ddŵr ac felly ni fydd y cynnydd o ran mynedfa i gerddwyr yn effeithio ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Pryder arall a godwyd oedd y bydd y datblygiad yn achosi aflonyddwch cyffredinol o ran sŵn i'r eiddo cyfagos, fodd bynnag mae'r safle wedi'i leoli ar stad breswyl breifat sy'n cynnwys 18 eiddo ac ni fydd creu un annedd ychwanegol yn achosi aflonyddwch sŵn i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch Priffyrdd – Mae pryder hefyd wedi'i fynegi na fydd y cais yn cynnwys cyfleusterau parcio ac y bydd yn creu traffig ychwanegol. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli ar stad breswyl sy'n cynnwys 18 uned breswyl ac ni ystyrir y bydd un uned breswyl ychwanegol yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am fwy o wybodaeth mewn perthynas â chyfleusterau parcio ac mae gwybodaeth ychwanegol wedi'i derbyn gan yr ymgeisydd yn dangos parcio ar gyfer 10 cerbyd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Casgliad

Mae rhannu'r annedd yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn ardal to yr adeilad / neu wyneb anathraidd o fewn ei gwrtil yn cael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad EL(--)**01**
- Cynllun Bloc EL(--)**02 Adolygiad A**
- Cynllun Llawr a Drychiadau EL(--)**02**

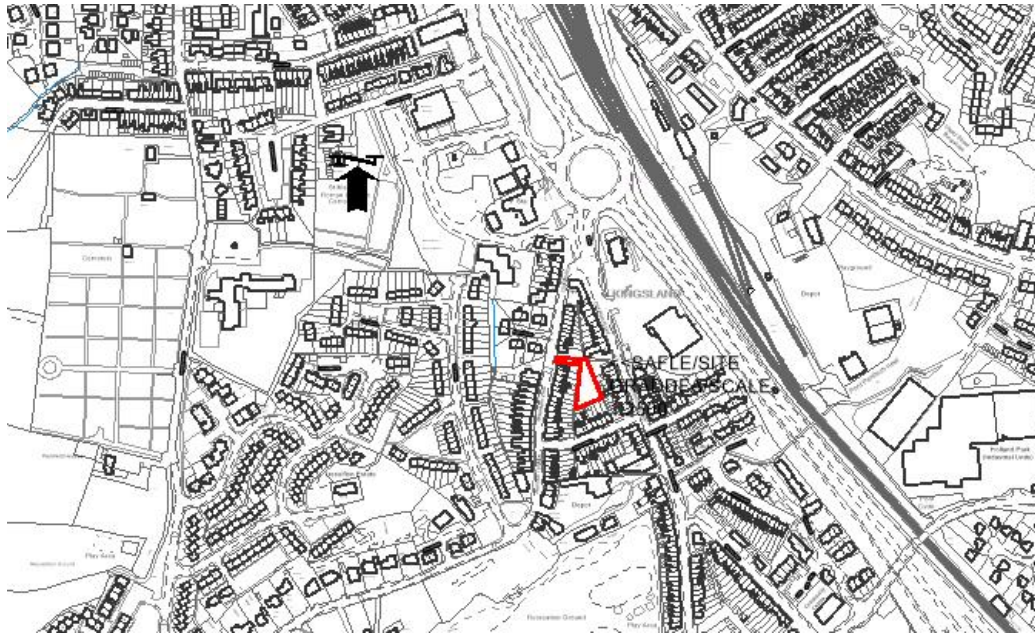
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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.

Rhif y Cais: 19C448B

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y mynedfa ar dir rhwng / Outline application for the erection of 2 dwellings which includes full details of the access on land between

Lleoliad: Mountain View, Greenfield Terrace, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd sy'n cynnwys manylion llawn y fynedfa ar dir rhwng Mountain View a Greenfield Terrace, Caergybi. Cafodd y cais hwn ei alw i mewn gan yr aelod lleol (y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes) o ganlyniad i bryderon yn ymwneud â draenio a bod gan y safle lwybrau troed o amgylch y safle ond nad oes unrhyw fanylion o'r rhain wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes modd cefnogi'r cais drwy bolisïau cenedlaethol a lleol ac a yw'r cais yn ffitio mewn i'r ardal heb gael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd agosaf at y datblygiad.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi Tai 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
 Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
 Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad. Byddai datblygiad tai yma yn elwa'r ardal gan fod y tir wedi'i ddefnyddio ar gyfer taflu sbwriel a gwastraff. Byddai hyn yn datrys problem ddifrifol ac yn darparu cartrefi sydd eu gwir angen.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb wedi'i derbyn
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gyfer ei ystyried a hynny am y rhesymau canlynol: - Llwybrau troed o amgylch y safle a dim cyfeiriad at hyn yn y cais - Problemau draenio
Cyngor Tref Caerdybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Cadarnhad bod angen cyfraniad o £20,000 pro-rata ar gyfer tai fforddiadwy.
Iechyd yr Amgylchedd	Mae cadarnhad wedi'i dderbyn bod y tir o dan sylw wedi bod yn destun cwynion parhaus i'r Adain Gwarchod y Cyhoedd gan drigolion lleol, o ran cyflwr ei amwynder y safle ac ei fod wedi bod yn destun achosion o dipio anghyfreithlon a'i fod yn ffynhonnell o bla llygod sy'n effeithio ar eiddo preswyl cyfagos. Mae adain gwarchod y cyhoedd wedi cadarnhau eu cefnogaeth i'r datblygiad o'r safle yn amodol ar amod tir halogedig yn cael ei osod ar y caniatâd
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae cadarnhad wedi'i dderbyn nad oes cyfraniad addysg ei angen y tro hwn.
Priffyrdd	Caniatâd amodol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cadarnhad bod angen cyfraniad o £20,000 pro-rata ar gyfer tai fforddiadwy.
Adrand Dechnegol (Draenio)	Bydd angen manylion draenio dŵr wyneb gyda'r cais materion wrth gefn.
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol

Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a hysbyswyd yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y cais yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad cai ar gyfer derbyn ceisiadau

oedd 12/10/18. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr yn erbyn y cais wedi'i dderbyn. Y prif reswm dros wrthwynebu oedd:

- Materion perchnogaeth o'r fynedfa gerbydau a hawliau trosto gan y gwrthwynebwyr

Mewn ymateb i'r llythyr o wrthwynebiad:

- Cafodd y mater ei dynnu at sylw'r ymgeisydd ac maent wedi cadarnhau eu bod wedi defnyddio'r fynedfa ar gyfer defnydd yr iard lo flaenorol ac am nifer o flynyddoedd ers hynny. Mae'n ymddangos mai anghydfod preifat yw hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C448 - Codi dau annedd yn Greenfield Terrace, Caergybi - Gwrthodwyd 12/7/91

19C448A – Codi dau annedd ar dir gyferbyn â Greenfield Terrace, Caergybi – Gwrthodwyd 17/9/91

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma ganiatâd amlinellol ar gyfer codi 2 annedd gyda manylion y fynedfa yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio hwn, mae'r holl fanylion eraill wedi eu cadw ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol.

Ystyriaethau Polisi

Yn y CDLIC mae Caergybi wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar gap addas o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Caergybi.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Caergybi dros gyfnod y cynllun yw 833 o unedau (sy'n cynnwys 10% o 'lwfans llithriant; sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau na ellir eu rhagweld a allai ddyylanwadu ar y ddarpariaeth o dai o ganlyniad i bethau megis materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2017 mae cyfanswm o 138 o unedau wedi eu cwblhau yng Nghaergybi (1 uned ar safle dynodedig a 137 o unedau ar hap-safleoedd. Roedd y banc tir, h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio eisoes wedi roi, yn Ebrill 2017 yn 646 o unedau er mae'n annhebygol y bydd 268 o'r rhain yn cael eu cwblhau). Golygai hyn, ar hyn o bryd, bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer setliad Caergybi.

Mae Polisi Tai 15 yn nodi y bydd yr Awdurdodau yn ceisio sicrhau lefel briodol i dai fforddiadwy yn Ardal y Cynllun. Nodir y dylid rhoi blaenoriaeth i ddarparu elfen o dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae Polisi TAI 15 yn nodi: "Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle." Gan fod y datblygiad arfaethedig yn gynydd o 2 uned, mae'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 14 er mwyn gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Gan fod Caergybi wedi'i leoli o fewn Ardal Prisiau Tai Caergybi yn y Cynllun, nodir y byddai'r ddarpariaeth o 10% o dai fforddiadwy yn bosibl. Gan fod 2 uned yn cael eu cynnig, mae hyn yn golygu y dylai 0.2 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy h.y. llai nag 1 uned. Ystyrir fod angen taliad pro rata cyfwerth â £20,000 ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae Polisi TAI 8, Cymysgedd Priodol o Dai yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r cymysgedd priodol o dai ac yn adnabod anghenion y gymuned fudan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, Cofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg, rhagamcanion tai 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd priodol o dai o ran math a daliadaeth arfaethedig o safleoedd arfaethedig er mwyn cywiro anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol a lle nad yw hyn yn cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni isadeiledd, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cais. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r capasiti o fewn ysgolion lleol er mwyn lletya'r nifer o blant a ragwelir ar y safle.

Mae Polisi PCYFF2: Meini prawf datblygu yn nodi y dylai cynigion fod yn unol â'r cynllun a pholisi cynllunio cenedlaethol, gwneud y defnydd mwyaf o dir, darparu llecyn amwynder priodol mewn perthynas â chreu, trin a gwaredu dŵr a lle'n briodol darpariaeth briodol ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymledol. Ni ddylai cynigion gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch nac amwynder deiliaid na defnyddwyr cyfagos.

Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, nodir y bydd disgwyl i'r holl gynigion ddangos dyluniad o safon uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun. Bydd dyluniadau arloesol ac sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni yn cael eu hannog.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio, nodir y dylai'r holl geisiadau integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Gosodiad, dyluniad ac effeithiau ar amwynder.

Mae gosodiad y cais yn dderbyniol ac mae'r cais hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Dinesig.

Mynediad i gerbydau a threfniadau parcio.

Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys y defnydd o'r fynedfa bresennol i gerbydau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y cynhaliwyd arolwg cyflymder a bod cyflymderau yn isel iawn yn y lleoliad hwn, felly, mae argymhelliad o ganiatáu wedi ei gynnig gyda'r amodau priodol. Mae darpariaeth ar gyfer 4 lle parcio a lle troi o fewn safle'r cais.

Draenio

Bydd y draenio dŵr budur yn cysylltu â'r brif system garthffosiaeth bresennol. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cais ar yr amod y ceir amod wedi'i eirio'n briodol na ddylai unrhyw ddŵr wyneb fynd i mewn i'r rhwydwaith carthffosiaeth.

Mae Adran Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau y bydd angen manylion pellach ar ddraenio dŵr gyda'r cais am unrhyw faterion wrth gefn.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi Tai 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Ar gyfer 2 neu fwy o anheddau yng Nghaerdybi bydd angen 10% o dai fforddiadwy. Gan fod y cais yn disgyn o dan 1 uned, mae angen swm pro-rata o £20,000 ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae polisi ISA1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad addysg yn yr achos hwn.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/10/18. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan yr eiddo preswyl presennol Mae'r cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Mae drychiadau ochr yr anheddau arfaethedig rhwng 3 a 6.5 metr o'r ffin. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau pellter o 2.5m o ddrychiadau ochr at y ffin.

Byddai prif ffenestri arfaethedig y llawr gwaelod i brif ffenestri'r eiddo ar Stryd Arthur tua 21 metr, mae hyn yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau materol uchod mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar Gytundeb Cyfreithiol 106 ar gyfer cyfraniad pro-rata tuag at dai fforddiadwy.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyrach.

Rheswm: Er mwyn atal cronriad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal cronriad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(07) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan cynllun amgaedig 1576-A3-02 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(08) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgwymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

(ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(09) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(10) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(11) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad - 1576-A3-01

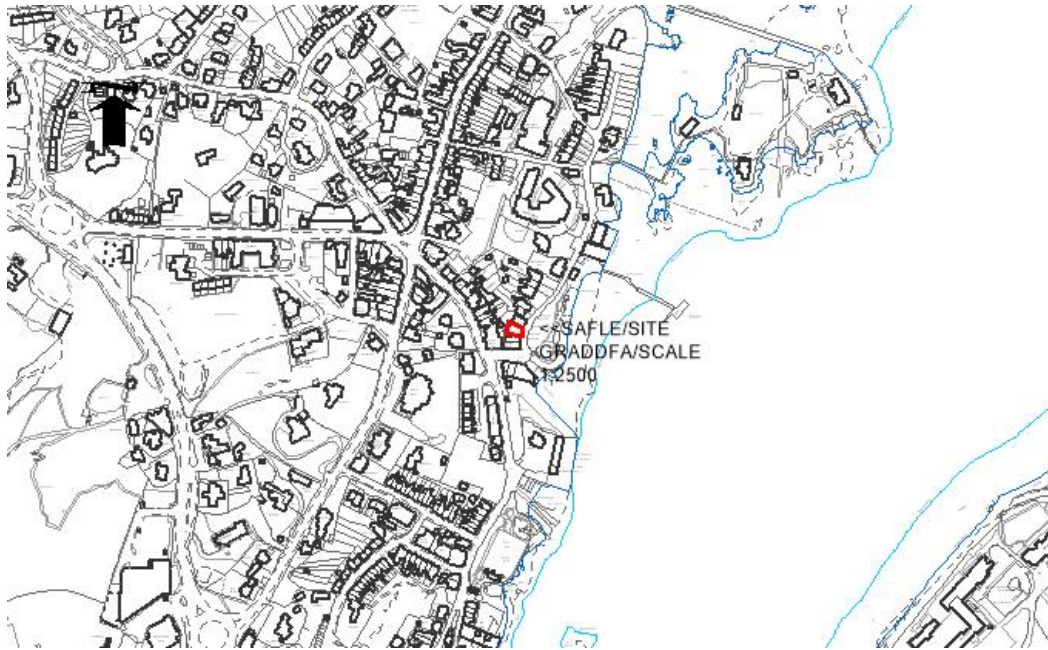
- **Cynllun/Cynllun Bloc Bwriedig - 1576-A3-02**

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

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.

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu sydd yn cynnwys dec haul yn) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ail adeiladu rhan o'r llawr isaf yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) of planning permission reference 39C589 (Full application for alterations and extensions which includes a sun deck) so as to amend the design of the approved scheme, including the demolition and rebuilding of part of the ground floor at

Lleoliad: 1 Tros y Môr, Ffordd Cynan/St Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle:

Cyflwynwyd y cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys dec haul) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ailadeiladu rhan o'r llawr isaf.

Mae safle'r cais yn cynnwys eiddo tŷ pâr tri llawr wedi ei leoli ar ben Deheuol Ffordd Cynan o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Porthaethwy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad a'i effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ddynodedig a mwynnderau eiddo cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi

Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Treftadaeth	Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth, ac gallai, yn ein barn ni, ei ystyried i fod yn welliant i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod pryder nad yw'r datblygiad yn cael ei gario allan yn unol ar cynlluniau.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim sylwadau.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 05/12/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr ac mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- Mae gwaith dymchwel sylweddol wedi digwydd ar y wal gefn, y sied a drychiad cefn y prif eiddo er gwaetha'r ffaith fod datganiad "dim dymchwel" wedi ei wneud yn y cais gwreiddiol. O ganlyniad gwelwyd y canlynol: a) Mae'r ôl-troed ffisegol wedi cynyddu erbyn hyn, yn rhannol o ganlyniad i ddymchwel y wal gefn, (yn hytrach na bod y datblygiad yn cael ei adeiladu oddi fewn i'r wal gefn flaenorol, sy'n cael ei ddangos yn glir yn y cais gwreiddiol). b) Mae mynediad wedi cael ei greu ar y cynllun i lwybr cefn yr eiddo y mae dadlau yn ei gylch (ar hyn o bryd mae hawliad meddiant gwrthwynebus yn mynd rhagddo).
- Mae gwahaniaeth sylweddol yn y drychiadau to o gymharu â'r cais gwreiddiol, nid o ran yr uchder cyffredinol, ond o ran y goleddf a'r deunyddiau to plastig 'poly' a ddefnyddiwyd, o gymharu â'r to gwreiddiol wedi ei wneud o wydr tŷ haul a gymeradwywyd.
- Hefyd, gellir gweld yn glir nad yw goleddf a deunyddiau'r cais diwygiedig yn cydweddu â'r adeilad presennol mewn rhai manau.
- O ganlyniad i'r newidiadau hyn, mae'r effaith ffisegol ac esthetig ar eiddo cyfagos yn fwy na'r dyluniad a gymeradwywyd yn wreiddiol. Mae hyn yn cynnwys y defnydd o orffeniadau "solid" a tho math 'poly', yn hytrach na'r gwydr a gymeradwywyd mewn nifer o ardaloedd. Felly, ystyrir bod y datblygiad hwn yn torri rheolau cynllunio ar y sail ganlynol: a) Gorddatblygu b) Hawl i Oleuni c) Preifatrwydd, rheol 45 gradd o ffenestri cymdogion. d) Gormesu, nid yw'n parchu'r rheol cymeriad. e) Nid yw gweithdrefnau cytundeb wal gydrannol yn cael eu parchu.

Rhoddir sylw i bob un o'r pwyntiau uchod yn adran 6 yr adroddiad hwn ag eithro'r sylwadau ynglŷn ag anghydfod parthed mynediad i'r llwybr a materion yn ymwneud â'r wal gydrannol, nad ydynt o fewn cylch gorchwyl y gyfundrefn gynllunio ond yn hytrach yn faterion cyfreithiol preifat i'r partïon perthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C589 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys dec haul yn 1 Tros Y Môr, Ffordd Cynan/St Georges Road, Porthaethwy Caniatawyd – 20.07.2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais, yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys dec haul) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ailadeiladu rhan o'r llawr isaf.

Mae Adran 73A(2)(1)(c) yn berthnasol i ddatblygiad a weithredwyd heb gydymffurfio â rhai o'r amodau a osodwyd ar y caniatâd cynllunio. Yn yr achos hwn, nid yw'r datblygiad yn cael ei weithredu yn unol ag amod (02) caniatâd cynllunio rhif 39C589 a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad gael ei weithredu'n unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Nid yw'r ffaith fod y cais i bob ystyr yn un ôl-weithredol yn berthnasol i'r penderfyniad a wneir arno. Nid yw'n drosedd ymgymryd â datblygiad heb dderbyn caniatâd cynllunio angenrheidiol ymlaen llaw. Mae'r Ddeddf Gynllunio'n cynnwys darpariaethau sydd yn caniatáu rhoi caniatâd cynllunio ôl-weithredol.

Mae Paragraff 14.2.3 y Llawlyfr Rheoli Datblygu'n datgan, wrth ystyried camau gorfodaeth, y mater tyngedfennol i'r awdurdod cynllunio lleol ddylai fod pa un a fyddai'r achos o dorri rheolau cynllunio yn effeithio mewn modd annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu ar y defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu gwarchod er lles y cyhoedd. Dylai camau gorfodaeth fod gymesur â'r achos o dorri rheolau cynllunio y mae'n ymwneud ag ef; fel arfer, mae'n amhriodol cymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn erbyn achos dibwys neu dechnegol o dorri rheolau cynllunio nad yw'n achosi niwed i amwynder cyhoeddus. Y bwriad fyddai unioni effeithiau'r achos o dorri rheolau cynllunio, nid cosbi'r unigolyn/unigolion sy'n cyflawni'r weithred. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth chwaith dim ond er mwyn rheoleiddio datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sy'n dderbyniol fel arall.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu'n cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Ar y sail bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu mae o felly yn cydymffurfio ag egwyddor polisi PCYFF1 ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill.

Mae polisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â dylunio a siapio lle.

Mae disgwyl y bydd datblygiadau yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhaid i ddatblygiadau gydymffurfio â'r meini prawf a restrir os ydynt yn berthnasol ac sy'n cynnwys bod datblygiadau yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, adeilad neu ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae polisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth ac yn datgan, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo hynny'n berthnasol yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw. Caniateir cynigion fydd yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal: 3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â pholisi AT1).

Mae Polisi AT1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Mae'r polisi'n datgan y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig a ddangosir ar y Map Cyfyngiadau, lle bo'n briodol, ystyried: 1. Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni Mabwysiedig.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 20 Gorffennaf 2017 dan rif 39C589 ar gyfer estyniad llawr cyntaf ar gefn yr adeilad yn cynnwys cegin, lolfa haul a dec haul.

Yn dilyn derbyn cwyn nad oedd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd gwelwyd bod rhan o'r llawr isaf presennol, y dylid fod wedi ei gadw fel rhan o'r datblygiad a ganiatawyd, yn cynnwys ystafell wisgo, ystafell ymolchi ac ystafell amlbwrpas bresennol wedi cael ei ddymchwel a'i ailadeiladu, ar ôl-troed ychydig yn fwy. Mae'r llawr isaf newydd wedi cael ei ymestyn 300mm ar bob ochr a 200mm yn y cefn. Hefyd, mae'r cais yn gofyn am ganiatâd i ddiwygio dyluniad ac edrychiad yr estyniad yn cynnwys newid y drysau a'r ffenestri, yn arwain at leihad yn arwynebedd y gwydr, addasu goleddf y to yn ôl cynnydd o 0.5m yn uchder y waliau Gogleddol a Deheuol, ond heb gynyddu uchder y grib, yn arwain at oleddf to llai serth yn gyffredinol a newid y deunyddiau gorffen yn cynnwys to gwydr ffeibr a chladin cedral ar y waliau allanol a'r dec haul, wedi ei baentio i gyd-fynd â'r adeilad presennol.

Mewn perthynas â sylwadau'r gwrthwynebydd ynglŷn â gorddatblygu, yr hawl i oleuni, y rheol 45 gradd, gormesu a bod allan o gymeriad byddwn yn gwneud y sylw mai ychydig iawn o newid sydd yng ngraddfa gyffredinol y datblygiad a dim ond cynnydd bychan iawn yn uchder ac ôl-troed y datblygiad, felly ni ystyrir y gellir ystyried bod y newidiadau gyfystyr â gorddatblygu neu allan o gymeriad. Mewn perthynas â'r hawl i oleuni, o ystyried bod eiddo'r sawl sy'n gwrthwynebu wedi ei leoli i'r De o safle'r datblygiad nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at golli goleuni i'r fath raddau i gyfiawnhau gwrthod y cais. Nodir bod rhan fechan o gornel De Orllewin yr estyniad wedi ei leoli o fewn 45 gradd i'r ffenestr yn nrychiad Gorllewinol eiddo'r sawl sy'n gwrthwynebu, fodd bynnag, dyma fyddai'r sefyllfa petai'r datblygiad wedi cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Rhodddwyd ystyriaeth i'r effaith ar eiddo cyfagos fel rhan o asesiad y cais gwreiddiol ac er bod agosatrwydd eiddo cyfagos yn cael ei gydnabod ni ystyriwyd y byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau sylweddol mwy na'r rhai oedd yn bodoli'n barod.

Gofynnwyd am sylwadau'r Ymgynghorydd Treftadaeth, ac mae o wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried y byddai'r newidiadau arfaethedig, yn cynnwys gwaith cladio cedral ychwanegol, yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Felly, nid ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn arwain at effeithiau llawer mwy na'r datblygiad a gymeradwywyd yn wreiddiol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir felly bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau PCYFF1, PCYFF3, PS20 a AT1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ac nid ystyrir bod y diwygiadau yn arwain at ddatblygiad sy'n yn arwyddocaol neu'n annerbyniol o wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, yn enwedig o ran unrhyw effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal gadwraeth ddynodedig neu fwynderau eiddo cyfagos.

Casgliad

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac ni chredir bod y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac amwynderau'r ardal gadwraeth ddynodedig neu breswylwyr cyfagos.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cyfryw gais oni chynhwysir hwy yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad, A.00.01, 14/08/2018

Llawr Isaf Arfaethedig, A.03.02, 04/10/2018

Llawr Cyntaf Arfaethedig, A.03.03, 04/10/2018

Drychiadau Arfaethedig, A.03.04, 12/11/2018

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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.