

**Rhif y Cais: VAR/2018/4**

**Ymgeisydd:** Mr Frank Gibbons

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10)(Llwybr troed) o benderfyniad apel rhif APP/L6805/A/15/3132036 (Codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn galluogi cyflwyno cynllun ar gyfer darparu llwybr troed wedi i'r cyfnod o 4 mis ddod i ben yn

**Lleoliad:** Ger y Mynydd, Brynrefail, Dulas



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn setliad Brynrefail ger yr A5025 ger y gyffordd â'r isffordd sy'n arwain at Mynydd Bodafon.

### **Mater(ion) Allweddol**

Mae'r mater allweddol yn yr achos hwn yn ymwneud yn bennaf â'r ddarpariaeth o lwybr troed i gerddwyr fel rhan o'r datblygiad. Roedd amod penderfyniad apêl diweddar angen i gynllun gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei ganiatáu, fodd bynnag o ganlyniad i gam-gyfathrebu fe gytunwyd ar y manylion yn uniongyrchol gyda'r Adran Briffyrdd yn hytrach na'r adran gynllunio gan greu tor-amod anfwriadol.

Mae'r cais hwn felly yn ceisio rheoleiddio'r sefyllfa o ran y gellir cytuno ar y manylion yn ffurfiol â'r Awdurdod Cynllunio Lleol, fodd bynnag mae'r newid mewn polisi yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

### **Polisiau**

#### **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 6: Tai Mewn Clystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim sylwadau sy'n berthnasol i bolisiau tirlun.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau ecolegol.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae manylion y llwybr troed yn dderbyniol a dylir ei gwblhau yn unol a'r amserlen a osodwyd yn amod y penderfyniad apel.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/02/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oes unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

40C323 – Cais amlinellol ar gyfer un annedd ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail - Caniatáu 19.12.2013  
40C323A/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer un annedd ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail – AEA ddim ei angen 19.12.2013  
40C323B – Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod tanc septig a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail. Wedi ei ganiatau ar apel (heb-benderfyniad) 10.12.2015  
40C323C/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn a Bryn Hyfryd, Brynrefail. AEA ddim ei angen 18.05.2015  
40C323D/DIS – Cais i ryddhau amodau (07) sef manylion y fynedfa, (10) sef creu llwybr cerdded ac (11) dull caedig o ganiatâd cynllunio 40C323B ar dir gyferbyn Bryn Hyfryd, Brynrefail. Amodau wedi'i ryddhau 15.02.2016  
40C323E/DEL - Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (Llwybr Troed Cerddwyr) o Pendefyniad ar yr Apel rhif APP/L6805/A/15/3132036 (Codi Anedd) yn Ger y Mynydd, Brynrefail. Gwrthod 23.01.2018 – Apel wedi'i ganiatau (gyda amod diwygiedig) - 20.06.2018  
SCR/2018/6 – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau yn Ger Y Mynydd, Brynrefail. AEA ddim ei angen 19.12.2018

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sefydlu o dan ganiatâd Cynllunio cyfeirnod 40C323B a dderbyniodd ganiatâd ar apêl ar 10.12.15 ac sy'n parhau i fod ar gael. Yn ogystal, mae'r annedd bellach wedi ei hadeiladu ac mae rhywun yn byw yno.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Brynrefail bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd ddiwallu angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenni. Mae'r cais felly yn tynnu'n groes i bolisi TAI 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y datblygiad yn elwa o ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer codi annedd sydd eisoes wedi'i chwblhau.

Fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol roedd amod yn nodi'r angen i ddarparu llwybr troed i gerddwyr o'r safle ac wedi'i gysylltu â'r llwybr troed presennol ar hyd yr A5025.

Ceisiodd yr ymgeisydd gael dileu'r amod yn dilyn hynny ond fe wrthodwyd y cais. Cafodd apêl ddilydol ei chaniatáu ar 20.06.18 yn gyda'r amod diwygiedig isod:

1) Oni bai, o fewn 4 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn, bod cynllun ar gyfer darparu llwybr troed 1.8m o led ar hyd tu blaen y safle yn ei gyfanrwydd ac wedi'i gysylltu â'r llwybr troed presennol ar yr A5025 yn cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo ac oni bai bod y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu o fewn 12 mis i dderbyn caniatâd yr awdurdod cynllunio lleol, ni chaniateir i unrhyw un barhau i fyw yn yr annedd tan y bydd cynllun yn cael ei gymeradwyo a'i weithredu. Os na fydd cynllun, sy'n cyd-fynd ag amod 1 uchod, yn cael ei gymeradwyo o fewn 9 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn, ni chaniateir i unrhyw un barhau i fyw yn yr annedd tan y bydd cynllun a gymeradwyir gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei weithredu.

Yn unol â'r amod uchod cysylltiedig â phenderfyniad yr apêl fe ddylid fod wedi cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol erbyn 20.10.18, fodd bynnag, ni gyflwynwyd unrhyw fanylion o'r fath ac felly mae Tor Amod wedi digwydd.

Felly, fe ysgrifennodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at yr ymgeisydd ar 22.11.18 mewn perthynas â'r tor-amod ac yn cynghori bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried rhoi Rhybudd Torri Amod er mwyn datrys y mater.

Yn dilyn hynny, daeth i'r amlwg o ganlyniad i gam-gyfathrebu rhwng yr ymgeisydd a'r Swyddog Priffyrdd, bod cynllun wedi ei gytuno arno yn uniongyrchol â'r Adran Briffyrdd, nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol ohono, a bod gwaith wedi ei gynllunio ar gyfer dechrau mis Rhagfyr.

Er yr uchod, roedd tor-amod yn parhau gan nad oedd y cynllun llwybr troed wedi ei gyflwyno yn uniongyrchol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo yn unol â gofynion yr amod fel y gellid rhyddhau'r amod yn ffurfiol.

Gan nad yw'n agored i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ryddhau amodau yn ôl-weithredol ac er mwyn gallu datrys y sefyllfa heb yr angen am gamau ffurfiol, cafodd yr ymgeisydd ei gynghori y byddai angen gwneud cais i amrywio gofynion yr amod er mwyn i'r cynllun allu cael ei gytuno arno'n ffurfiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dilyn diwedd y cyfnod 4 mis ac o ganlyniad mae'r cais hwn o dan ystyriaeth.

Cafodd yr ymgeisydd ei gynghori ymhellach, o ganlyniad i'r ffaith bod manylion derbyniol wedi eu cytuno arnynt gan yr Adran Briffyrdd, o dan yr amgylchiadau nad oedd gan yr Awdurdod Cynllunio lleol wrthwynebiad i'r gwaith a oedd yn cael ei wneud yn ôl y cynllun yn amodol ar ddatrys yr amodau cynllunio, sydd i bob pwrpas yn fater technegol sy'n codi o ganlyniad i'r methiant anfwriadol i ryddhau'r amod hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae caniatáu cais o dan Adran 73A i bob pwrpas yn golygu y rhoddir caniatâd newydd ar gyfer y datblygiad ac er hynny, o ganlyniad i'r newid dilynol yn y polisi ers rhoi'r caniatâd gwreiddiol, ystyrir y datblygiad bellach fel un sy'n gwyro oddi wrth y polisiâu a gafodd eu mabwysiadu ond mae'r sefyllfa wrth gefn fodd bynnag yn dal i fodoli ac mae'r mater sylfaenol yn yr achos hwn yn ymwneud yn bennaf â darparu llwybr troed.

Mae'n amlwg ei fod er lles pawb i'r llwybr troed angenrheidiol gael ei adeiladu er budd diogelwch y rhai sy'n cerdded ar y briffordd. Fel y nodwyd uchod, mae cynllun derbyniol eisoes wedi ei gytuno arno yn uniongyrchol â'r Adran Briffyrdd a bydd y cais presennol felly yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gytuno ar y manylion hynny yn ffurfiol er mwyn i'r gwaith o adeiladu'r llwybr troed allu parhau.

## **Casgliad**

Y prif amcan yn yr achos hwn yw sicrhau'r ddarpariaeth o'r llwybr troed i gerddwyr. Er y byddai'n agored i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gweithredu ffurfiol drwy roi Rhybudd Torri Amodau, byddai cymeradwyo'r cais o dan sylw yn cyflawni'r un canlyniad.

Bydd y cais i amrywio'r amod er mwyn galluogi'r cynllun llwybr troed i gael ei gytuno arno'n ffurfiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi i'r cyfnod o 4 mis a nodir yn y penderfyniad apêl hwn ddod i ben yn datrys y sefyllfa mewn modd boddhaol ac felly fe ystyrir bod hyn yn dderbyniol.

## **Argymhelliad**

**(01) Oni fydd y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer darparu troedffordd 1.8m o led i gerddwyr wedi cael ei weithredu o fewn 10 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn a hynny'n unol â'r Cynllun Bloc Cynllun Safle Arfaethedig dyddiedig 27 Mehefin 2018, bydd rhaid rhoi'r gorau i ddefnyddio'r annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu.**

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

**(02) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r annedd ac ni chaiff ei doi na'i ail-doi heblaw gyda llechi naturiol.**

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

**(03) Bydd raid sicrhau bod y fynedfa yn cael ei gadw yn unol a'r manylion a gymeradwywyd 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.

**(04) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.**

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.

**(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.**

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

**(06) Bydd y manau parcio a lle troi yn cael ei cadw yn unol ar manylion a gymeradwywyd ac yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.**

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

**(07) 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 dyddiedig 24 Chwefror a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Cynllun Llawr Isaf Arfaethedig dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Edrychiadau Blaen a Cefn arfaethedig a dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Edrychiadau Chwith a De Arfaethedig dyddiedig 3 Mehefin 2015 a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Darlun Dylunio Ffos Gerrig rhif 08315/004/Rev. A a ganiatawyd dan caniatad Cynllunio rhif 40C323B
- Cynllun Bloc gyda Manylion Plannu dyddiedig 12 Chwefror 2016 a ganiatadwyd dan cais i ryddhau amodau rhif 40C323D/DIS
- Cynllun Bloc Cynllun Safle Arfaethedig dyddiedig 27 Mehefin 2018

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI6.

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.

**Pwyllgor Cynllunio:** 06/02/2019

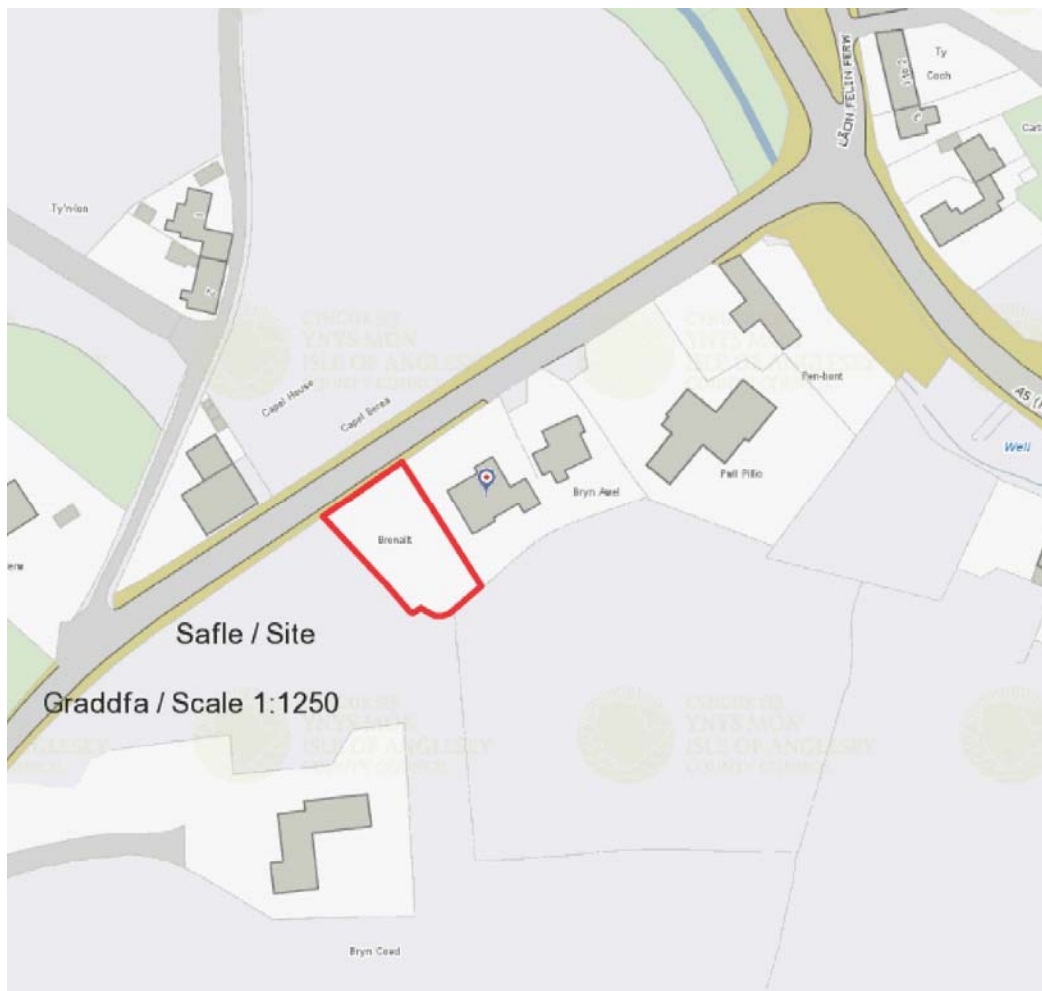
**10.2**

**Rhif y Cais:** FPL/2018/21

**Ymgeisydd:** Mr Aled Hughes

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger

**Lleoliad:** Bronallt, Gaerwen



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

## Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Bronallt, Gaerwen.

## Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cynnig yn well na'r un a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gais cynllunio cyfeirnod 33C231/DA.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Dim Sylwadau
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ymateb Safonol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/12/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

33C231/DA – Cais manwl ar gyfer codi annedd – Caniatawyd ar 8/6/04

33C311/LUC - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig, sef codi annedd newydd ar blot 4 ger Bronallt, Pentre Berw - Cyfreithlon 26/1/16

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae egwyddor annedd eisoes wedi cael ei sefydlu dan gais cynllun hanesyddol, sef A/967A. Cymeradwywyd cais manwl dan gais cynllunio rhif 33C231/DA ar 8/6/04. Cafodd cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod gwaith wedi cael ei wneud i weithredu caniatâd cynllunio A/967A ei gadarnhau fel un cyfreithlon ar 26/1/16. O'r herwydd, mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd wedi cael ei ddiogelu ar safle'r cais.

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

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Pentre Berw wedi cael ei nodi fel Clwstwr dan ddarpariaethau Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai ar y farchnad agored. Fodd bynnag, rhaid ystyried yr isod gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle:-

- A oes unrhyw debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod A/967A ar gyfer 4 o anheddau ac fe gymeradwywyd cais manwl wedi hynny dan gais cyfeirnod 33C231/DA. Ar 26/1/16, rhyddhawyd tystysgrif defnydd cyfreithlon a oedd yn cadarnhau bod y caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ar y safle wedi cael ei ddiogelu. Mae'n debygol felly y bydd yr annedd yn cael ei chodi.

### **Newidiadau**

Mae'r cais cynllunio'n un i ail-ddylunio'r annedd a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 33C231/DA.

Roedd yr annedd a gymeradwywyd eisoes yn un llawr gydag ystafell yn y to a oedd yn mesur 5.9m o uchder x 13.1m o led x 16.9m o hyd. Roedd arwynebedd y llawr gwaelod yn mesur 154.2 metr sgwâr.

Mae'r dyluniad diwygiedig hefyd yn un ar gyfer annedd un llawr gydag ystafell yn y to sy'n mesur 6m o uchder x 20m o led x 15.7m o hyd. Mae arwynebedd y llawr gwaelod yn mesur 199.58 metr sgwâr.

Nid ystyrir bod y newid y bwriedir ei wneud yn golygu dirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais 33C231/DA.

### **Cloddio'r Graig**

Roedd yr ymgeisydd eisoes wedi cloddio'r graig ar y safle cyn cyflwyno'r cais hwn. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd unrhyw waith cloddio pellach yn cael ei wneud ac eithrio i ddarparu sylfeini ar gyfer yr annedd.

### **Bioamrywiaeth**

Mae Cynllun Lliniaru Amgylcheddol wedi cael ei dderbyn a bydd amod cynllunio yn cael ei gynnwys yn y caniatâd yn nodi bod rhaid gwneud y gwaith lliniaru a restrir yn y cynllun.

### **Eiddo preswyl cyfagos**

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Bydd y cynllun diwygiedig yn cael llai o effaith ar eiddo cyfagos oherwydd y bydd llai o ffenestri yn y drychiad ochr. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys codi ffens pyst a rheiliau 1.2m o uchder ar y terfyn dwyreiniol.



## Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol, cyfeirnod 33C231/DA yn debygol o gael ei weithredu ac nid yw'r newidiadau arfaethedig yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 33C231/DA. Bydd amod yn cael ei gynnwys yn y caniatâd a fydd yn gwahardd gweithredu'r caniatâd blaenorol.

## Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

### **(02) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad gaiff lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn mynd i mewn i'r system yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH47722101 fel a ddangosir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.**

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

### **(03) 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.

### **(04) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.**

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.

### **(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

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

### **(06) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r adrannau sy'n ymwneud â Mesurau Lliniaru ar gyfer ystumod (Adrannau 2.1 - 2.5), adar sy'n nythu (Adrannau 2.6 – 2.7), gwrychoedd newydd (Adrannau 2.8 – 2.9), coed (Adrannau 2.10 – 2.14) a manylion ynghylch plannau a pharatoi'r ddaear (Adrannau 2.15 – 2.22), ynghyd ag unrhyw gynllun goleuo (Adrannau 2.23 – 2.28), fel y maent oll wedi eu cynnwys yn y Cynllun Lliniaru Ecolegol dyddiedig 03.01.2019, a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2018/22. Rhaid cyflwyno adroddiad sylfaenol yn amlinellu'r camau lliniaru cyn gweithredu. Bydd yr adroddiad yn cynnwys ffotograffau o'r blychau a'r nodweddion ar gyfer**

**ystlumod ac adar fel y cânt eu gosod, ffotograffau o wrychoedd a choed newydd a chadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd bod y rhain o safon dderbyniol.**

Rheswm: I diogelu rhywogaethau gwarchoddedig a all fod yn bresennol ar y safle.

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

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

**(08) 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 a dderbyniwyd gyda cais FPL/2018/21.**

**Cynllun Lleoliad - 16:001:02.00A**

- **Graddfa'r Gwaith Cloddi Posibl - 16.001.02 SK11A**
- **Drychiadau a Chroestoriadau - 16.001.02 PL02G**
- **Cynlluniau - 16.001.02. PL01F**
- **Cynlluniau a Chroestoriadau - 16.001.02 - PL02F**
- **Cynllun Lliniaru Ecolegol - Salopian Consultancy Ltd dyddiedig 3/1/19**
- **Cynllun Rheoli Traffig - Wray Architects dyddiedig 29.11.18**
- **CEMP - Wray Architects dyddiedig 16/11/18**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, TAI6, TRA2, PS5

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.