

Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019

12.1

Rhif y Cais: FPL/2019/51

Ymgeisydd: Griffith Roberts & Son

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir yn lle storio agored ar gyfer cerrig sy'n gysylltiedig â'r prif ddefnydd a wneir o'r tir gan yngymerwyr angladdau ar dir gyferbyn â / Full application for the change of use of land for open storage of stone material ancillary to the primary use of funeral undertakers on land opposite

Lleoliad: Preswylfa, Y Fali / Valley



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir yn lle storio agored ar gyfer cerrig sy'n gysylltiedig â'r prif ddefnydd a wneir o'r tir gan ymgymerwyr angladdau ar dir gyferbyn â Preswylfa, Y Fali.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd ac a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo o'i amgylch.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Dew	Galw y cais i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei benderfynnu.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Galw y cais i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei benderfynnu.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Derbyniwyd cadarnhad y dylid darparu dyluniad manylach, o safon y clawdd, gan gynnwys cerrig, pridd, plannu ar ei ben a ffens yn y cae.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw sylwadau i'w wneud.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	No Response

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiadau cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Ebrill, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C324 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd cae amaethyddol yn faes parcio preifat ynghyd â gwella'r un presennol - Preswylfa, Y Fali – Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle mewn Parth Llifogydd C2.

NCT 15 – Datblygiad a Risg Llifogydd

Profion NCT 15:

Paragraff 6.2 NCT 15 Dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym Mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd o afonydd ac ar yr arfordir yn llai o broblem.

Ni fedrir cyfiawnhau'r datblygiad oni bai y gellir dangos:-

(i) Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod¹, neu,

(ii) Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.
yn ogystal â,

(ii) Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2)
a,

(iv) Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda (ii) uchod oherwydd mae'n cyfrannu tuag at amcanion cyflogaeth allweddol. Fodd bynnag, mae angen i safle'r cais hefyd gwrdd â'r diffiniad o 'dir a ddatblygwyd yn flaenorol'.

Y diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol fel y nodwyd yn Argraffiad 10 Polisi Cynllunio Cymru yw 'tir ble mae neu ble yr oedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) ac isadeiledd sefydlog cysylltiedig'.

Nid ystyrir bod safle'r cais yn syrthio i mewn i'r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Er bod graean wedi cael ei osod ar y safle a'i fod yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i storio cerrig beddi sy'n gysylltiedig â busnes yr ymgymwrwr angladdau, nid yw caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar gyfer y defnydd hwn. O'r herwydd, ystyrir nad yw safle'r cais yn bodloni'r prawf 'tir a ddatblygwyd yn flaenorol' ac nad yw o'r herwydd yn cydymffurfio gyda maen prawf (iiii) NCT 15.

Mae Asesiad Risg Llifogydd wedi cael ei ddarparu gyda'r cais cynllunio hwn. Mae'r Asesiad Risg Llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais wedi'i leoli mewn gorlifdir fel y diffinnir hynny yn Mapio Risg Llifogydd CNC. Er nad oes dadansoddiad cyfredol wedi'i ddarparu o fethiant Tyddyn y Cob, mae'r FAC hwn wedi gallu dangos nad oes risg llifogydd yn gysylltiedig â'r safle penodol hwn petai Tyddyn y Cob, sef y brif amddiffynfa ar gyfer gyfer pentref Y Fali, yn methu. Mae defnyddio'r data blaenorol hwn yn dderbyniol ac yn addas o gofio natur llai bregus y datblygiad bychan hwn.

Er mwyn cydymffurfio gyda lefelau presennol y ddaear ar y safle, ni ddylai lefel yr iard storio fod yn uwch na 2.0m AOD. O'r herwydd, ni fydd yn cael effaith ar y tir o amgylch y safle petai amddiffynfa Tyddyn y Cob yn methu.

Ychydig iawn neu ddim cynnydd fydd yn lefel y dŵr a fydd yn llifo o'r datblygiad a bydd yn draenio i ffwrdd fel y mae yn awr neu'n llifo dros y tir i'r cae agored cyfagos neu'r ffos sydd o flaen yr A5025 ar ffin y safle.

Mae casgliad yr FCA yn cadarnhau bod yr Asesiad yn bodloni'r gofynion a amlinellir yn Atodiad 1 NCT 15 ac o'r herwydd, ystyrir ei fod yn addas ar gyfer datblygiad llai bregus o'r math yma.

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Y Fali fel Canolfan Wasanaeth Leol dan Bolisi TAI 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu'r anheddiad.

Mae safle'r cais yn gyfan gwbl o fewn parth C2.

Ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â gofynion paragraff 6.2 (ii) TAN 15; fodd bynnag, nid yw'r cynnig yn cwrdd â gofynion maen prawf (iii) oherwydd nid yw'n safle a oedd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol.

Mae'r cynnig felly'n groes i NCT15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd ac o'r herwydd mae'n gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Ebrill, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd union gerllaw

Casgliad

Mae'r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o'r Ddeddf.

Yn unol â NCT 15, nid yw'r datblygiad yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol fel y'i gwelir ym mharagraff 6.2, maen prawf iii.

Argymhelliad

Gwrthod

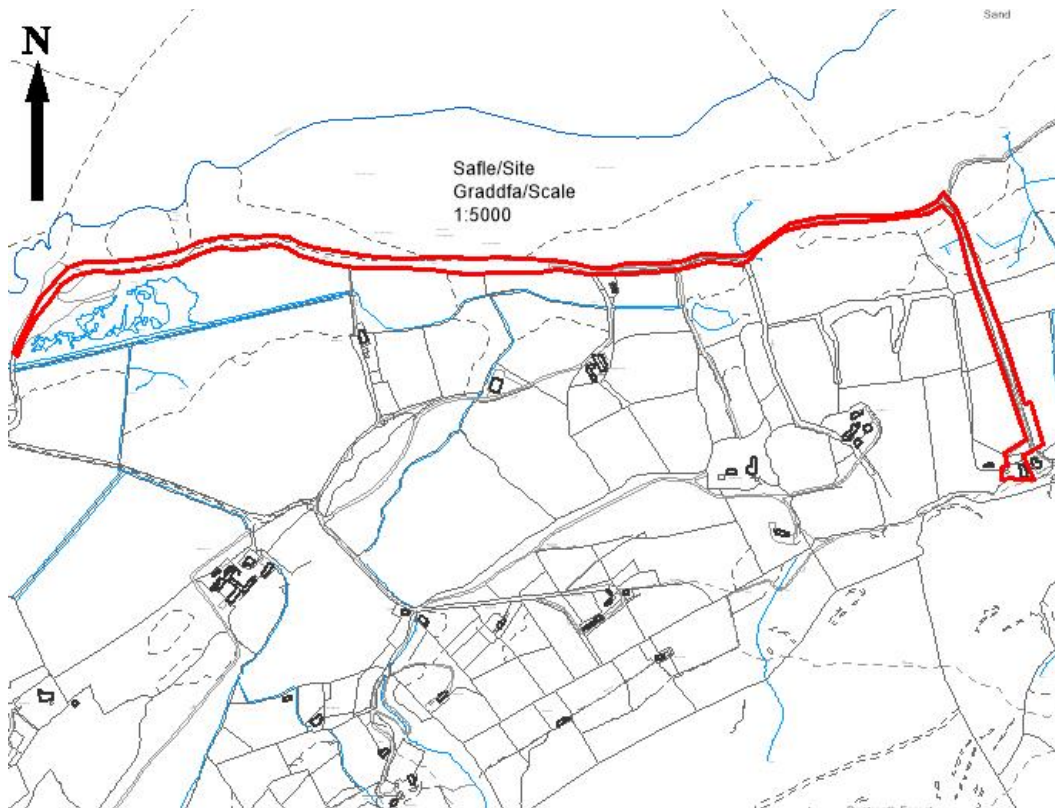
(01) Nid yw'r cynnig yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac o'r herwydd, mae'n groes i Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Rhif y Cais: FPL/2019/31

Ymgeisydd: Mr & Mrs A Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn uned gwyliau ynghyd a gosod tanc septig newydd yn / Full application for the conversion of an outbuilding into a holiday letting unit together with the installation of a new septic tank at

Lleoliad: Ty Mawr, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r pwyllgor gan y Cynghorydd Ieuan Williams er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle yn y cefn gwlad agored ar gyrion coedwig Pentraeth ac mae'n ffurfio rhan o grŵp bychan o anheddau ac ni chafodd y rhan fwyaf ohonynt eu defnyddio hyd yn ddiweddar. Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn gul sydd mewn cyflwr gwael ac mae rhan helaeth ohoni'n croesi traeth Pentraeth. Nodwyd yn ystod ymweliad diweddar nad oes modd cael mynediad i'r safle ar hyd y llwybr mynediad a roddir fel rhan

o'r Llinell Goch pan fydd llanw uchel. Credir i'r adeilad allan gael ei adeiladu cyn 1840 ac mae iddo ddi-ddordeb pensaernïol a hanesyddol lleol. Mae'r dyluniad yn draddodiadol ei natur gyda'r cyfan ohono ar un llawr a rendrad calch ar y waliau a chymysgedd o ddeunyddiau toi, yn cynnwys dalenni asbestos rhychiog a llechi. Ychwanegwyd nifer o estyniadau bychain i'r adeilad ers iddo gael ei godi'n wreiddiol ac mae hynny'n amlwg o'r blociau/briciau a ddefnyddiwyd ac sy'n cyferbynnu'n amlwg â gwneuthuriad carreg y prif adeilad allan.

Mae'r cynnig ar gyfer trosi'r adeilad allan a darparu uned wyliau 4 ystafell wely ynghyd â gwneud addasiadau sylweddol ac ymestyn yr adeilad er mwyn gwireddu'r uchod. Byddai tanc carthion yn cael ei osod i ymddrin â dŵr budr a bydd cysylltiad â'r prif gyflenwad dŵr yn cael ei osod i gyflenwi dŵr.

Gwrthodwyd cais blaenorol i drosi'r adeilad ar y safle yn 2018 ar sail graddfa gormodol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a fyddai'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ai peidio ac a fyddai graddfa'r cynllun yn niweidio cymeriad yr adeilad sydd o ddi-ddordeb a phwysigrwydd lleol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi TWR 2: Llety Gwyliau

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Iechyd yr Amgylchedd: Cyngor

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad. Angen trwydded Ystlumod a charthffosiaeth.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Yn gefnogol o safbwynt cadwraeth ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol.

Y Cynghorydd Vaughan Hughes: Dim ymateb

Y Cynghorydd Ieuan Williams: Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor wneud penderfyniad arno er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi.

Y Cynghorydd Margaret Murley Roberts: Dim ymateb

Cyngor Cymuned: Dim sylwadau i'w gwneud

Ymgynghorydd Tirwedd: Lleolir yr adeilad allan yn agos i'r annedd ac mae'n parhau i fod yn rhan weledol o'r cyd-destun hwn o'r olygfan sensitif uchod. Ni fyddai uchder y brig yn cynyddu (er y byddai'r adeilad yn un deulawr), a ni fyddai'r estyniad i'w weld o Lwybr Arfordir Cymru yn y ddelwedd isod (nid yw'r safle i'w weld o fannau eraill ar Lwybr Arfordir Cymru). Gallai fod yn weladwy o olygfeydd ehangach lle byddai pellter yn cuddio manylion y dyluniad. Gallai oleuni orlifo yn y tywyllwch. O Lwybr Arfordir

Cymru yn y cefn, lle mae golygfeydd yn cael eu hamgáu i raddau helaeth gan lystyfiant, ni fyddai'r datblygiad yn niweidio harddwch ehangach; fodd bynnag, o'r pellter hwn, sydd llawer agosach, bydd manylion y dyluniad, deunyddiau ac edrychiad yn amlwg. Nid yw sylwadau Treftadaeth yn ystyried materion polisi na chanllawiau dyluniad. Mae'r Amgylchedd Adeiledig yn cael ei restru fel nodwedd arbennig o'r AHNE a'r Cynllun Rheoli ac mae gwerth yr adeilad yn cael ei nodi yn y sylwadau Treftadaeth/Cadwraeth. Mae canllawiau dylunio yn 5.1 <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Planning-policy/Supplementary-Planning-Guidance-Design/Design-in-the-Urban-and-Rural-Build-Environment-Conversions.pdf> yn nodi y dylid gwneud mân addasiadau allanol yn unig oni bai ei fod yn arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol. Byddai drychiad gwydr yr estyniad deulawr yn cael ei guddio o Lwybr Arfordir Cymru, neu'n cael ei guddio'n sylweddol. Mae'n fater o farn i chi a yw'r dyluniad yn dderbyniol ar ôl ei addasu, o ystyried gofynion y polisi AHNE am ddyluniad o ansawdd uchel er mwyn gwella nodweddion arbennig – yn yr achos hwn, yr Amgylchedd Adeiledig (amaethyddol).

Ymgynghorydd Ecolegol: Mae angen trwydded gan CNC

Priffyrdd: Dim ymateb

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Codwyd pryderon mewn perthynas â chydymffuriad y cynllun â pholisi cenedlaethol yn ogystal â pholisi lleol. Yn fodlon â'r cynllun busnes.

Rhoddydwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â gosod rhybudd safle ar y postyn agosaf at y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau ac ni ystyrir y byddai'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n creu sail i wrthod y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/7 – Barn sgrinio ar gyfer trosi adeilad allan yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc carthion newydd yn

FPL/2018/5 – Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc carthion newydd yn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar gymeriad yr adeilad – O safbwynt dyluniad yn unig, bernir y byddai'r cymeriad yn cael ei gadw gan fod deunyddiau traddodiadol megis llechi a rendrad calch yn cael eu defnyddio. Er bod nodweddion dyluniad modern yn cael eu gweithredu yn y cynllun, megis cladin coed a thalcenni mawr wedi eu gorchuddio â ffenestri, mae Ymgynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod yn barnu na fyddai'n niweidio cymeriad yr adeilad allanol i'r fath raddau y byddai'n creu sail i wrthod y cais.

Graddfa – Ystyrir bod y cynnig yn rhy fawr o ran ei raddfa, gyda rhan helaeth o'r adeilad yn cael ei ddymchwel a'i ailadeiladu fel darn deulawr ar y drychiad blaen. Mae gan yr adeilad yn ei ffurf bresennol gyfaint o tua 377m³ sydd ddim yn cynnwys y toiled tu allan, y storfa na'r penty gan na fyddai'r rhain yn addas ar gyfer eu trosi ac ni ellid eu defnyddio yn y cynllun oherwydd y ffordd maent wedi eu hadeiladu neu absenoldeb to neu waliau sydd o uchder y gellir eu defnyddio. Mae'r cais fel y mae wedi'i gynnig ar hyn o bryd â chyfaint o 786m³ sydd ychydig dros ddwbl y cyfaint presennol. Tra nodir fod y cynnydd yn yr ôl troed yn fach, mae'r cyfran deulawr i'r adeilad yn ychwanegu cyfaint a graddfa sylweddol a fyddai'n achosi niwed i gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad.

Ar ran cefn y drychiad ochr, bwriedir codi estyniad mawr er mwyn darparu ystafell wely ychwanegol. Ar hyn o bryd mae estyniad bach heb ei orffen yn y lleoliad hwn. Fodd bynnag, nid yw'n cael ei ystyried fel rhan o'r ôl-troed presennol oherwydd nad yw'n addas i gael ei drosi. Nid oes to ar yr estyniad presennol sydd heb ei orffen ac adeiladwyd y waliau i uchder 2 floc yn unig, felly ni fyddai modd ei ddefnyddio yn ei ffurf bresennol. Mae adran 3.2 TAN 23 yn ymwneud ag aildefnyddio adeiladau gwledig ac yn datgan y disgwylir i'r awdurdod cynllunio fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu ar y sail fod y meini prawf a ganlyn yn cael eu bodloni:

- maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Ni fyddai'r cynllun yn cydymffurfio â'r mwyafrif o'r pwyntiau uchod. Er bod yr adroddiad strwythurol/arolwg ecolegol/cynllun busnes a gyflwynwyd wedi dangos fod yr adeilad yn addas i'w drosi'n dŷ gwyliau, mae'r gwaith fyddai'n rhaid ei wneud i addasu'r adeilad yn dystiolaeth glir nad yw'n addas ar gyfer y defnydd penodol o uned 4 ystafell wely. Fodd bynnag, mae'r dogfennau a gyflwynwyd yn cefnogi defnyddio'r adeilad fel uned gyda llai o ystafelloedd gwely a llai o waith ailadeiladu. Er yr ystyrir bod ffurf a dyluniad yr adeilad yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas, mae'r maint yn llawer rhy fawr i'w gyd-destun ac yn ei ffurf bresennol byddai'n llawer iawn mwy na'r adeilad presennol, y tŷ fferm gerllaw a'r annedd newydd cyfagos sydd newydd gael caniatâd cynllunio a'r byngalo gerllaw. Er y gwerthfawrogir y byddai'r cynllun yn golygu cynnydd bychan yn ôl-troed yr adeilad, byddai'r rhan ddeulawr yn arwain at gynnydd anghymesur yng ngraddfa a chyfaint yr adeilad.

Lleolir yr adeilad mewn cefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Eithriadol Naturiol Ynys Môn, gryn bellter o ffin ddatblygu Pentraeth, sydd 2.3km i ffwrdd. Byddai'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol ar yr adeilad gyda rhan fawr ohono'n cael ei ddymchwel ynghyd ag adeiladu dau estyniad mawr fyddai, fel y mae TAN 23 yn ei ddisgrifio, yn anaddas ar gyfer y lleoliad gwledig hwn. Mae Polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan y bydd cynnig ar gyfer trosi adeiladau presennol yn llety gwyliau hunanwasanaeth yn cael eu caniatáu ar yr amod fod graddfa'r datblygiad yn briodol a'i fod yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Nid yw graddfa a maint y gwaith sydd angen ei wneud o dan y cynnig yn briodol o ystyried natur y cynnig i drosi'r adeilad allan. Mae amheuaeth ynghylch addasrwydd y safle oherwydd y gwaith ailadeiladu sy'n angenrheidiol ac, o ganlyniad, mae'n groes i TWR 2.

Mae'r materion y cyfeirir atynt uchod yn cefnogi'r farn y byddai'r cynllun yn cael effaith annerbyniol ar ffurf a strwythur yr adeilad ac yn arwain at newid cymeriad yr adeilad yn sylweddol, adeilad y gellir ei weld o naill ben y llwybr cyhoeddus o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn.

Casgliad

Byddai'r cynllun yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu ac addasu sylweddol sydd yn groes i bolisiau a chanllawiau cenedlaethol a lleol ynghylch trosi adeiladau. Er bod yr egwyddor o drosi'n cael ei dderbyn yn gyffredinol, ystyrir nad yw'r ffordd y mae'r cynllun yn cynnig gwneud hynny yn sympatheg a'i fod yn ormodol gan godi'r cwestiwn a yw'r cynnig yn un ar gyfer trosi adeilad yntau adeiladu annedd newydd yn y cefn gwlad agored. Oherwydd y materion y cyfeiriwyd atynt uchod a'r faith nad yw'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol wedi cael eu cymryd i ystyriaeth, argymhellir gwrthod y cais.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r trosiad arfaethedig a'r addasiadau cysylltiedig o ran eu maint ac graddfa yn difrio cymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol y mae ei leoliad wedi'i adnabod fel un o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o ganlyniad byddai'r cais fel ag y mae yn groes i PCYFF3, PCYFF 4 ac TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016), Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014) a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Wledig a Threfol.

Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019

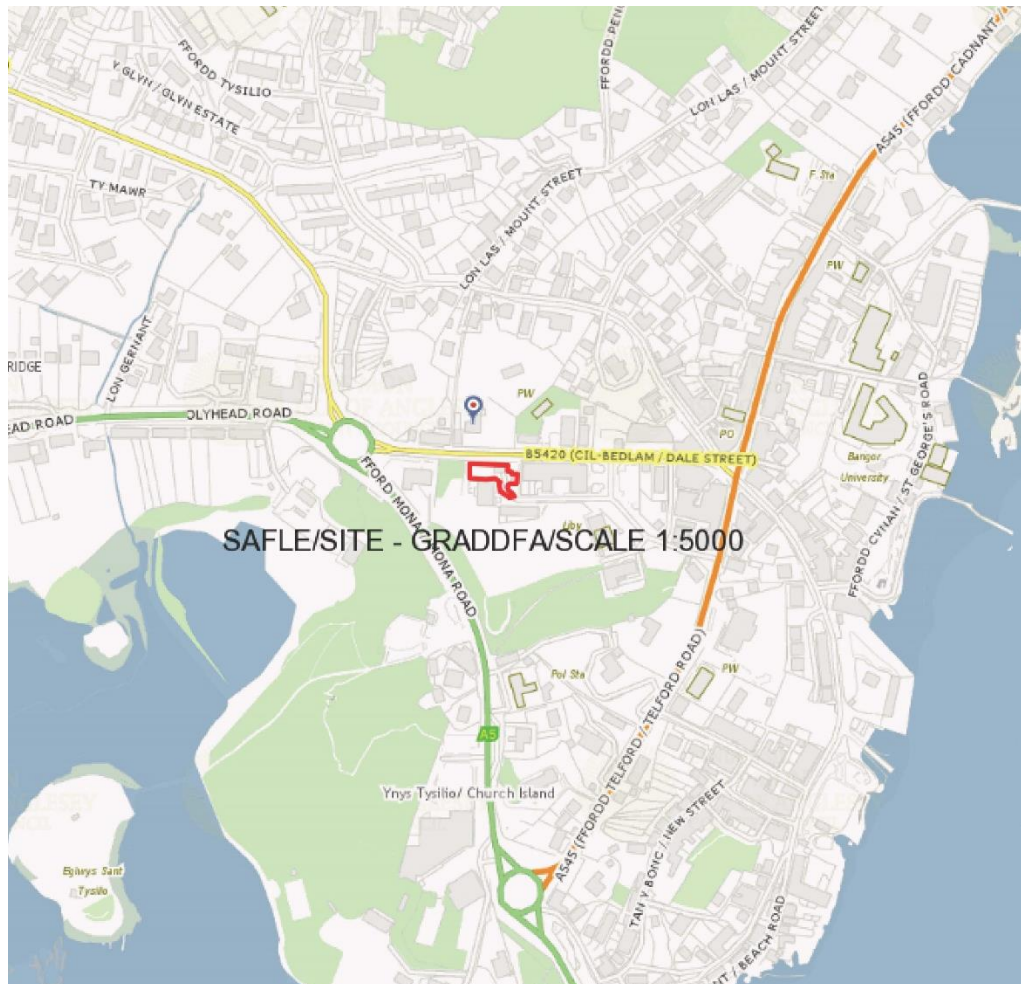
12.3

Rhif y Cais: FPL/2019/9

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys cyfredol ynghyd ag adeiladu maes parcio, ffordd fynediad a lle troi newydd yn / Full application for the demolition of the existing garages together with the construction of a new car park, access road and turning area at

Lleoliad: Maes y Coed, Ffordd y Ffair Porthaethwy / Menai Bridge



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais gan y Cyngor Sir ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle yn nhref Porthaethwy ar ben ffordd Maes y Coed, gyferbyn â'r bloc o fflatiau. Mae wedi ei leoli hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Ar hyn o bryd, mae'r safle yn ardal wedi ei darnacio sydd hefyd yn cynnwys nifer o garejys wedi eu hadeiladu â defnyddiau parod.

Mae hwn yn gais ar gyfer dymchwel y garejys presennol a chreu 14 o lefydd parcio. Mae coed yn amgylchynu'r safle ac yn cyfyngu ar olygfeydd Gilbedlam gerllaw. Mae'r coed ar y ffin wedi ei diogelu gan orchymyn diogelu coed.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y cynnig yn effeithio ar gymeriad yr ardal leol, diogelwch y briffordd neu iechyd y coed gerllaw sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru/Welsh Water: Cyngor – Amodau i lynu atynt yn ystod y cyfnod adeiladu

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim ymateb hyd yma

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Bydd angen caniatâd ardal gadwraeth i ddymchwel y garejys

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Cyngor ynghylch osgoi niwsans yn ystod y cyfnod adeiladu

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Dim ymateb hyd yma

Cyngor Tref – argymell caniatáu

Cynghorydd Meirion Jones – dim ymateb

Cynghorydd Alun Wyn Mummery – dim ymateb

Cynghorydd Robin Wyn Williams – dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

39LPA1007A/CC – Cais Llawn – Cais llawn i ddymchwel y modurdai presennol ynghyd ag adeiladu maes parcio newydd, ffordd fynediad a man troi yn / Full application for the Demolition of existing garaged, together with the Construction of a new car park, Access road and turning area at – Ffordd y Ffair / Wood Street, Porthaethwy / Menai Bridge. Tynnwyd y cais yn ôl.

39C476/TPO – Gwaith ar 2 goeden dan warchodaeth Gorchymyn Diogelu Coed yn Cilbedlam, Porthaethwy. Cymeradwywyd 31/7/2009

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar Gymeriad yr Ardal – Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y garejys presennol a chreu 14 o lefydd parcio yn eu lle. Nid oes fawr o ddiddordeb na phwysigrwydd pensaernïol i'r garejys presennol felly ni wrthwynebir eu dymchwel, er gwaetha'r ffaith eu bod wedi ei lleoli o fewn Ardal Gadwraeth

Porthaethwy. Ar hyn o bryd mae'r garejys yn annymunol i edrych arnynt ac yn mynd â'u pen iddynt. O ganlyniad, bydd y cynnig yn gwella cymeriad yr ardal ac yn creu mwy o fannau defnyddiol ar gyfer preswylwyr fflatiau Maes y Coed gerllaw. Mae'r coed sy'n amgylchynu'r safle yn goed aeddfed ac yn darparu sgrin drwchus i gyfyngu ar olygfeydd, felly ni fydd y cynnig yn newid fawr ar gymeriad y safle yng nghyd-destun y dref yn gyffredinol.

Diogelwch y Briffordd – Er nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni ragwelir y bydd unrhyw wrthwynebiad gan na chafodd unrhyw bryderon eu mynegi mewn perthynas â chynllun tebyg a gyflwynwyd yn gynharach, ond a gafodd ei dynnu'n ôl tra bod adroddiad coed yn cael ei baratoi.

Gorchymyn Diogelu Coed – Roedd ymgynghorydd Tirlun yr Awdurdod yn fodlon â'r arolwg o goed y rhoddwyd ystyriaeth iddo wrth lunio'r cynnig a'i gynnwys yn y cynlluniau er mwy osgoi niweidio iechyd y coed a ddiogelir gan y Gorchymyn Diogelu Coed ac sydd o fewn ardal Gadwraeth Porthaethwy. Yn ogystal, mae'r ymgynghorydd tirwedd yn argymhell amodau er mwyn diogelu'r coed yn ystod y cyfnod adeiladu.

Casgliad

Bydd y cynnig yn gwella'r safle ac yn darparu llefydd parcio ceir mewn modd sydd yn parchu'r ardal o'i gwmpas a'i gymeriad. Ni ystyrir y bydd y cynllun yn cael unrhyw effeithiau negyddol ac o ganlyniad mae'r adran â'i fryd ar argymhell caniatáu.

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) 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**
- Kerbing ac Gwynebu Arfaethedig / EL(92)**01**
- Gosodiad Arfaethedig / EL(92)**02**
- Tracio Cerbyd Arfaethedig / EL(92)**03**
- Gosodiad Traenio Arfaethedig / EL(95)**01**
- Gosodiad Trawstoriad 38 Arfaethedig / EL(95)**03**
- Ardaloedd Arfaethedig / EL(05)**04**
- Cynllun Amddifyn Coed / Maes y Coed_TPP_131218
- Cynllun Arolwg Coed / Maes y Coed_TSP_261118

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

(03) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu neu adeiladu, rhaid cynnal cyfarfod cyn cychwyn gwaith ar y safle gyda'r rheolwr safle/fforman a chynrychiolydd o'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) i gadarnhau fod yr holl fesurau amddiffyn coed wedi eu rhoi mewn lle yn unol â'r cynllun Diogelu cyfeirnod Tree Protection D1 Adolygiad B. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r Datganiad Dull Coedyddiaeth (MaesyCoed AMS 201218) neu unrhyw amrywiad y cytunir arno yn ysgrifenedig gyda'r ACLI wedi hynny.

Rheswm: Mae ei angen cyn cychwyn y datblygiad fel bod y coed yn cael eu cadw ac nad ydynt yn cael eu difrodi yn ystod y gwaith datblygu.

(04) Cyn cychwyn y datblygiad a ganiateir trwy hyn, bydd y gwaith coed a ddangosir ar gynllun cyfeirnod Tree Protection D1 Adolygiad B yn cael ei wneud yn unol â BS3998:2010. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae ei angen cyn cychwyn y datblygiad er mwyn osgoi gwneud difrod parhaol i goed a gedwir.

(05) Rhaid glynu'n llawn at y Datganiad Dull Coedyddiaeth (MaesyCoed AMS 201218) a'r Tree Protection D1 Adolygiad B a gyflwynwyd i gefnogi'r cais a bydd arbenigwr coed cymwys yn monitro a goruchwyllo'r safle er mwyn diogelu'r coed.

Rheswm: Mae ei angen er mwyn diogelu cymeriad yr Ardal Gadwraeth ac i osgoi gwneud difrod parhaol i goed a gedwir.

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: PCYFF 3, PS 20.

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: 28C527B/VAR/ENF

Ymgeisydd: Mr Rhys Owen

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (05) (mynedfa) a (10) (cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio rhif 28C527A (creu safle carafannau teithiol, codi bloc cawod a creu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r fynedfa, gosodiad y safle a dyluniad y bloc cawod yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (05) (access) and (10) (approved plans) of planning permission reference 28C527A (formation of a touring caravan site, erection of a shower block and creation of a new vehicular access) so as to amend the access, site layout and design of the shower block at

Lleoliad: Maes Carafannau Afallon Caravan Site, Llanfaelog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol (Cynghorydd G O Jones)

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais dan Adran 73a ar gyfer amrywio amod (05) a (10) er mwyn newid y fynedfa i'r safle a newid dyluniad y bloc cawod ac ail-gyflunio'r safle.

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir tu ôl i Dolwar ac o flaen yr eiddo a adnabyddir fel Neuadd. Mae eiddo a adnabyddir fel Dolwar yn eiddo i'r ymgeisydd. Ceir mynediad i'r safle oddi ar y Briffordd Dosbarth III o Lanfaelog i Fryngwran.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y newidiadau yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal leol ac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell caniatâu gyda amodau
Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas ag aflonyddwch cyffredinol (sŵn ac oriau gwaith adeiladu), system draenio dŵr budr a chyflenwad dŵr a iechyd a diogelwch yn y gwaith yn gyffredinol. Bydd y sylwadau hyn yn cael eu cynnwys yn y rhybudd penderfyniad.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Pryderon am y datblygiad ac yn gofyn am ail ymweliad safle. Roedd Aelodau'n arbennig o

	bryderus am uchder ychwanegol y bloc cawodydd, y lle a oedd wedi cael ei greu ar gyfer tanciau storio a'r fynedfa i'r safle.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Galw i mewn oherwydd pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Sylwadau mewn perthynas â'r llwybr troed ac yn dweud y dylai'r ymgeisydd wneud i ffwrdd â'r holl rwystrau ar draws y llwybr neu gyflwyno cais i gau neu ddileu'r llwybr troed. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau eu bod yn dymuno cyflwyno cais i ddileu'r llwybr troed.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw llythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C527 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw gwaith – Neuadd, Llanfaelog – Datblygiad a Ganiateir 29/03/2016

28C527A – Cais llawn ar gyfer safle carafanau teithiol a bloc cawod yn – Neuadd, Llanfaelog – Caniatwyd 15/09/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae caniatâd yn bodoli'n barod i ddefnyddio'r safle fel safle carafanau teithiol. Fel y nodwyd uchod, mae'r cais presennol ar gyfer amrywio amodau a roddwyd ar ganiatâd cynllunio 28C527A er mwyn cadw lleoliad diwygiedig y fynedfa ac i gadw'r bloc cyfleusterau fel y cafodd ei adeiladu.

Mae'r fynedfa, fel y'i hadeiladwyd, wedi ei lleoli 10 metr ymhellach i'r de na'r fynedfa a gymeradwywyd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y gall y fynedfa, fel y'i hadeiladwyd, ddarparu'r llain welededd angenrheidiol a'i bod wedi cael ei hadeiladu yn unol â'r fanyleb ofynnol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Roedd y bloc cyfleusterau/toiledau a gymeradwywyd gan gais cynllunio cyfeirnod 28C527A yn adeilad unllawr gyda tho ar oledf. Adeiladwyd yr adeilad fel adeilad deulawr. Roedd y bloc toiledau/cyfleusterau a gymeradwywyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 4.4m. Mae'r bloc toiledau/cyfleusterau a adeiladwyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 5.8m. Mae hyn yn gynnydd o 1.4 metr yn uchder yr adeilad. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau fod angen yr uchder ychwanegol ar gyfer gosod system casglu dŵr glaw, cyfleusterau trin/storio cyflenwad dŵr preifat a thanciau dŵr poeth byffer i wasanaethau'r safle.

Bydd gosod y tanciau cynhesu dŵr solar yn darparu hanner y dŵr y rhagwelir y bydd ei angen ar gyfer cawodydd trydan y safle. Bydd gosod y system casglu dŵr glaw to yn arbed dros 73,152 litr o ddŵr y flwyddyn. Bydd gosod tanc byffer y cyflenwad dŵr preifat yn ymgorffori cyfarpar angenrheidiol i drin y dŵr

daear a godir o gyflenwad dŵr o dwll turio ar y safle. O ganlyniad, bydd gosod yr uchod yn lleihau effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn sylweddol drwy leihau ôl-troed carbon y datblygiad. Ceir mynediad i'r llawr cyntaf gydag ystôl ddiogelwch symudol neu lwyfan mynediad modurol drwy ffenestri ar y llawr cyntaf. Ni fydd angen mynediad uniongyrchol i'r llawr cyntaf o du fewn yr adeilad.

Effaith ar Eiddo Cyfagos – Mae'r Aelod Lleol wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno oherwydd pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned a phreswylwyr lleol. Fodd bynnag, hyd yma, nid yw'r adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Roedd cais cynllunio cyfeirnod 28C527A yn gais cynllunio llawn ar gyfer safle i 25 o garafanau teithiol ac mae'r cynllun diwygiedig ar gyfer ailgyflunio'r safle gyda'r un nifer o safleoedd carafanau. Bydd y cynllun tirwedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 28C527A yn cael ei newid ychydig oherwydd y newid i osodiad y safle.

Mae pellter o 60 metr rhwng blaen yr eiddo a elwir yn Neuadd a ffin safle'r cais. Mae coetir a pherthi wedi eu lleoli ar hyd y ffin rhwng y safle a'r eiddo cyfagos ac ar hyd ffin y safle gyda'r lôn breifat sy'n arwain at Neuadd ac ni fyddai modd gweld y safle o'r eiddo cyfagos. Cynigir gwneud gwaith plannu pellach ar hyd ffin y safle gyda'r lôn breifat.

Roedd y safleoedd carafanau teithiol a gymeradwywyd 70 metr oddi wrth y ffin â Neuadd. Fel rhan o'r cynnig presennol, mae'r safleoedd carafanau teithiol wedi eu lleoli ymhellach oddi wrth y ffin rhwng y safle a Neuadd ac erbyn hyn maent wedi eu lleoli 90 metr oddi wrth y ffin â Neuadd. Er y bydd uned ychwanegol yn cael ei lleoli ar ffin y safle â neuadd, gan fod y safleoedd wedi eu lleoli ymhellach oddi wrth Neuadd ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau presennol deiliaid Neuadd.

Oherwydd y pellteroedd hyn, a'r coetir a'r berth bresennol, a gan fod sgrinio ychwanegol yn cael ei gynnig, nid ystyrir y byddai gosod un uned ychwanegol ar hyd ffin y gogledd orllewin a'r cynnydd o 1.4m mewn uchder yn niweidio mwynderau presennol deiliaid yr annedd.

Effaith ar yr ardal – Mae'r safle'n agos i'r A4080 a gellir gweld aneddiadau cyfagos Llanfaelog a Rhosneigr o safle'r cais. Cafodd gwaith plannu ei wneud eisoes ar hyd y ffin rhwng y safle a'r briffordd Dosbarth III ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod modd cyflawni'r llain weledded angenrheidiol gyda'r cynllun plannu presennol.

Roedd y bloc toiledau/cyfleusterau a gymeradwywyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 4.4m . Mae'r bloc toiledau/cyfleusterau a adeiladwyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 5.8m. Mae hyn yn gynnydd o 1.4m yn uchder yr adeilad. Ni ystyrir y bydd cynnydd o 1.4m yn uchder yr adeilad yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ni fydd ail-gyflunio gosodiad y safle yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o gwmpas gan fod gwaith tirweddu'n cael ei gynnig fel rhan o'r cynllun diwygiedig.

Fel y nodwyd yn flaenorol, rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r safle carafanau teithiol. Ni fydd cynnydd o 1.4 metr yn uchder y bloc toiledau/cyfleusterau, ail-leoli'r fynedfa arfaethedig ac ail-gyflunio gosodiad y safle yn cael effaith niweidiol ar y lleoliad.

Effaith ar ddiogelwch y briffordd – Er bod y fynedfa wedi ei hail leoli 10m ymhellach i'r de na'r fynedfa a gymeradwywyd, ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd a chadarnhawyd, er y bydd y llain weledded 4m yn llai na'r hyn a gymeradwywyd, nid oes sail i wrthod y cais gan nad yw'r newid yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch y briffordd.

Casgliad

Ni fydd amrywio'r amodau er mwyn newid lleoliad y fynedfa i gerbydau, ail-ddylunio'r bloc toiledau/cyfleusterau ac ailgyflunio'r safle'n cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal leol na diogelwch y briffordd.

Argymhelliad

(01) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Fersiwn 3 Cynllun Plannu Coed a Lliniaru Eryri Arboriculture and Consultancy a Fersiwn 2 cynllun plannu a chynllun cynnal a chadw 5 mlynedd a hynny o fewn 12 o ddyddiad y penderfyniad hwn. Bydd coed a gwrychoedd a fydd yn rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cadw hyd weddill oes y datblygiad a gymeradwywyd yma. Bydd planhigion o fath tebyg yn cael eu plannu yn lle unrhyw goed neu wrychoedd sydd wedi marw, yn marw, wedi cael difrod neu haint difrifol a hynny o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio.

Rheswm: Integreiddio'r datblygiad i mewn i'r ardal o'i gwmpas.

(02) O fewn 5 mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn bydd cynllun 10 mlynedd ar gyfer rheoli coetir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Dylai'r cynllun rheoli gan ei baratoi gan berson cymwys a dylai gynnwys yr elfennau isod:

- **Math ac amlder y gweithgareddau rheoli**
- **Cadarnhad bod y gwaith o docio'r coed yn cael ei wneud gan contractwyr addas a chymwys a hynny i Safon Brydeinig 3998 (2010).**
- **Mesurau arbennig mewn perthynas â Rhywogaethau neu gynefinoedd a ddiogelir, e.e. osgoi gweithgareddau dwys yn y tymor nythu rhwng mis Mawrth a mis Awst.**

Rheswm: Sicrhau bod yr ardaloedd coetir yn cael eu gwarchod, eu rheoli, a'u cynnal yn foddhaol ar gyfer oes y datblygiad

(03) Ni chaniateir gosod mwy na 25 o garafanau teithiol ar y llain o dir a amlinellwyd mewn gwyrdd ar y cynllun atodedig (rhif 1294-A3-02e) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn a dim ond ar gyfer dibenion gwyliau . Rhaid cadw cofrestr sy'n nodi'r rheini sy'n byw yn y carafanau teithiol tymhorol a rhaid iddi fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Rhoddir y caniatâd ar y sail y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig.

(04) Rhaid symud unrhyw garafán deithiol nad oes neb yn byw ynddi o'r safle.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(05) 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.

1294-A3-02e - Cynllun lleoliad a cynllun safle - 04/04/2019

1294-A3-03b - Drychiadau arfaethedig

1294-A3-06a - Cynllun llawr arfaethedig

1294-A3-08 - Cynllun llawr cyntaf arfaethedig

Adroddiad Eryri Arboriculture and Consultancy - Fersiwn 2

FIG.TPM - Cynllun tirlunio - 16/04/2019

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

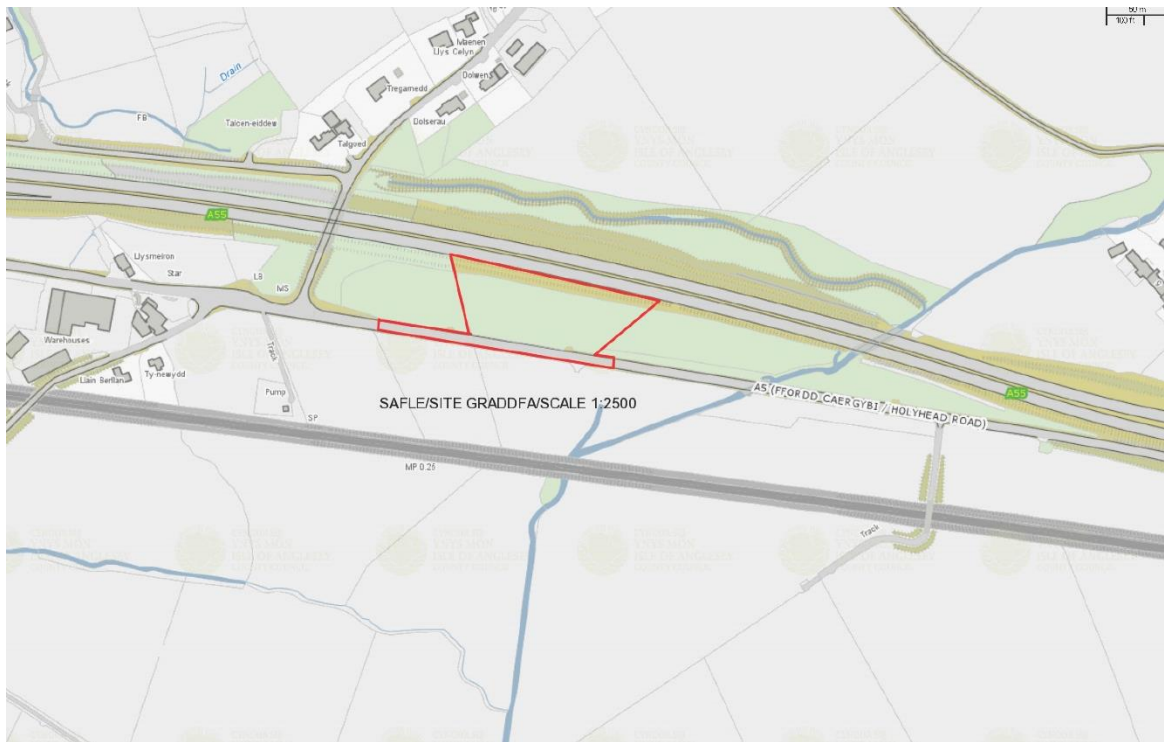
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DIS/2019/20

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (14) (Datganiad dull yn nodi bod yr holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 o'r adroddiad asesiad ecolegol a gyflwynwyd yn cael eu dilyn a'u mabwysiadu) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o/ Application to discharge condition (14) (method statement setting out that all recommendations described in section 7 of the submitted Ecological Assessment report are adhered to and adopted) from planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroad, Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i gael gwared ag amod (14) (datganiad dull yn nodi bod raid glynu wrth a mabwysiadu'r holl argymhellion a ddisgrifir yn Adran 4 yr adroddiad ar yr Asesiad Amgylcheddol a gyflwynwyd) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC – cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro (10 o leiniau) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiad cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cadarnhau gall yr amod cael ei ryddhau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cadarnhad bod y gwybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn dderbyniol a gall yr amod cael ei ryddhau.

Nid oes unrhyw ofyniad i hysbysu perchenogion eiddo cyfagod gyda'r math yma o gais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA1041/FR/TR/CC - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star - Caniatau 10/10/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Yn ôl amod (14) y caniatâd:-

'Bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno datganiad dull yn nodi'r modd y glynir wrth ac y mabwysiedir yr holl argymhellion a ddisgrifiwyd yn adran 7 yr adroddiad ar yr Aseiad Ecolegol. Bydd y datganiad dull hwn yn cael ei gymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio cyn y cychwynnir datblygu'r safle.

'Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn diogelu diddordebau ecolegol safle'r datblygiad.'

Mae Datganiad Dull Ecolegol wedi cael ei dderbyn gyda'r cais cynllunio sy'n nodi'r holl argymhellion a ddisgrifiwyd yn adran 7 yr Aseiad Ecolegol. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi cadarnhau bod y wybodaeth yn foddhaol ac y gellir dileu'r amod.

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 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.

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a'i bod yn cwrdd ag amodau (14) cais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Argymhelliad

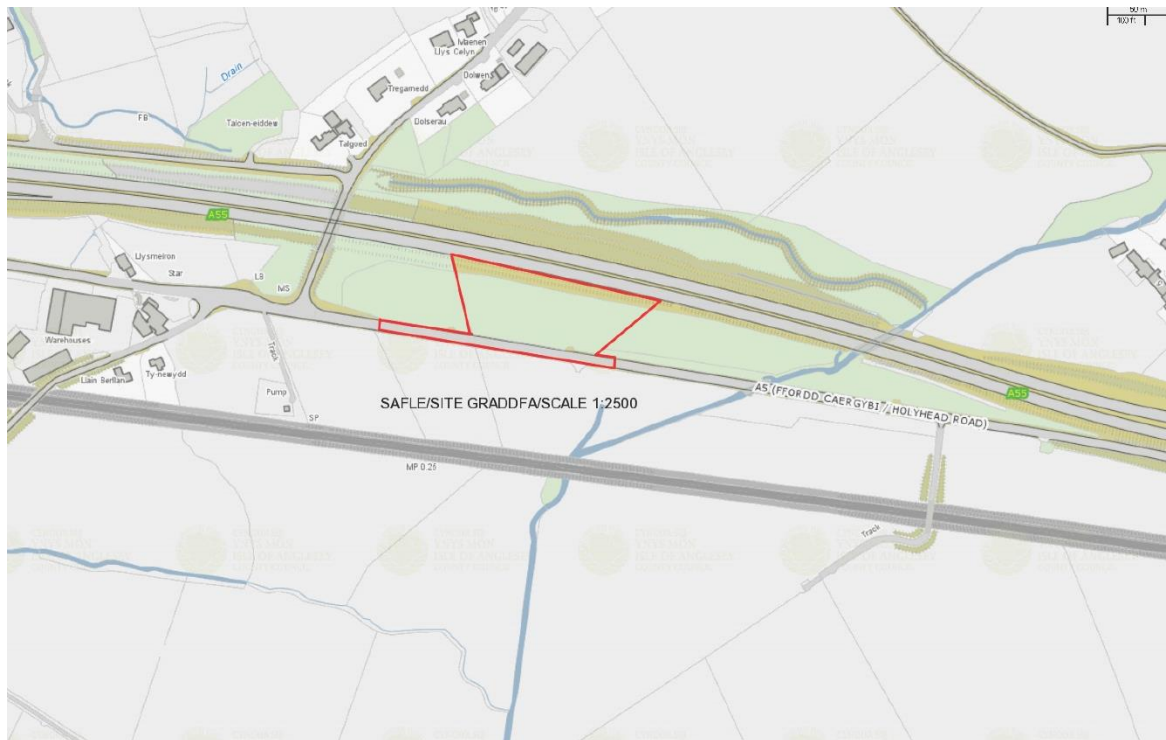
Rhyddhau amod (14) o gais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Rhif y Cais: DIS/2019/28

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (12) (cyfrifiadau dylinio ategol cefnogi cyfrifiadau dylinio ar gyfer y system ddraenio dwr wyneb gwanedig) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o/ Application to discharge condition (12) (supporting design calculations for the attenuated surface water drainage system) of planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroads, Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddileu amod (12) (cyfrifiadau dylunio cefnogol mewn perthynas â'r system ddraenio ar gyfer dŵr wyneb wedi'i deneuo) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC – cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro (10 o leiniau) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiad cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella
Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	

Nid oes unrhyw ofyniad i hysbysu perchenogion eiddo cyfagos gyda'r math yma o gais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA1041/FR/TR/CC - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star - Caniatau 10/10/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Dywed Amod (12) y caniatâd:-

'Bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno cyfrifiadau dylunio cefnogol mewn perthynas â'r system ddraenio ar gyfer dŵr wyneb wedi'i deneuo. Bydd y wybodaeth hon yn cael ei chymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y cychwynnir unrhyw waith ddatblygu ar y safle.

'Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn sicrhau bod safle'r cais yn cael ei ddraenio'n ddigonol..'

Derbyniwyd gwybodaeth ynghylch draenio ac mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y strategaeth a'r cynlluniau draenio'n ymddangos fel petaent yn ddigonol i reoli'r dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.

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 ystyriwyd 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.

Ystyriwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a'i bod yn cwrdd â gofynion amod (12) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Argymhelliad

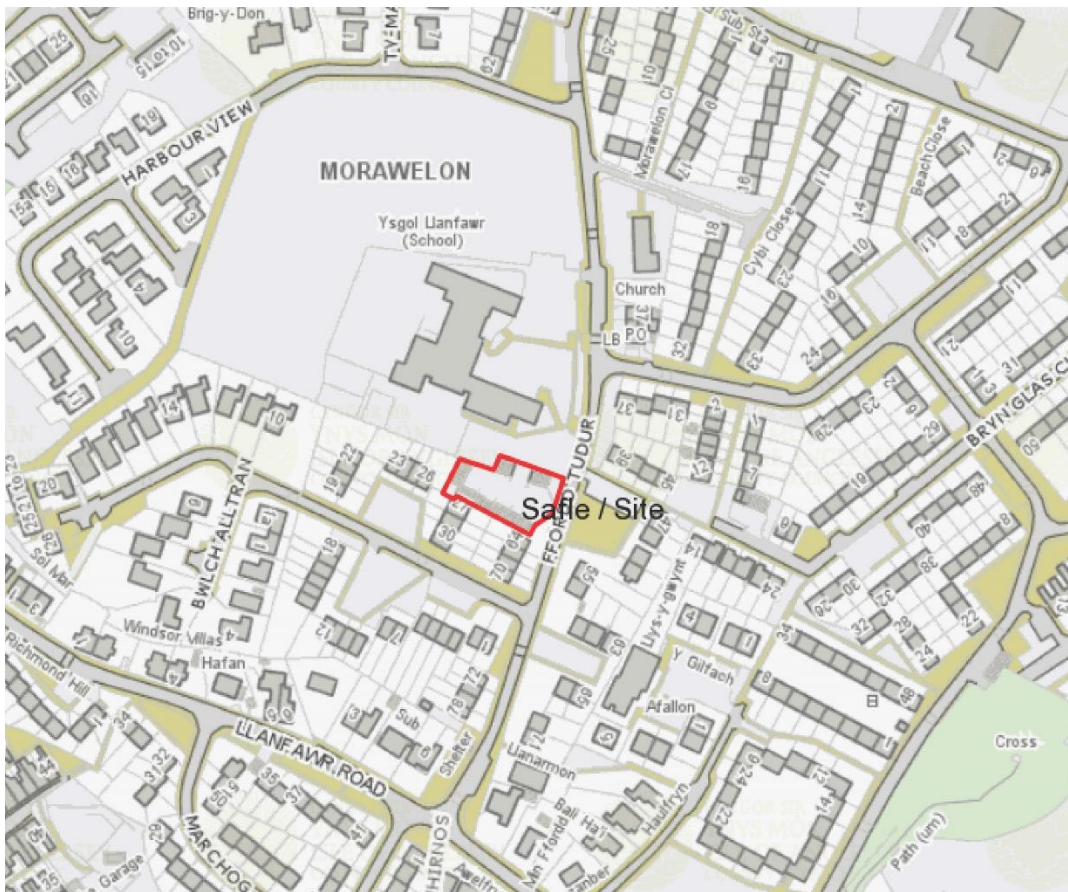
Rhyddhau amod (12) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Rhif y Cais: DIS/2019/24

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais ar gyfer rhyddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (06) (darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy), (07) (cyllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol) o caniatad cynllunio FPL/2018/4 (cais llawn ar gyferdymchwel y modurdai presennol ynghyd a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn / Application for discharge of conditions (04) (Construction Traffic Management Plan), (06) (provision of affordable housing) and (07) (detailed plan for the communal garden) of planning application FPL/2018/4 (full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking) at

Lleoliad: Maes yr Ysgol, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (06) (darparu tai fforddiadwy) a (07) (cynllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol) o gais gynllunio FPL/2018/4 (cais llawn i dymchwel y garejys presennol a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio).

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ynghylch y cais yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn diwallu gofynion yr amodau fel y gellir eu rhyddhau

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
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
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cadarnhad gall rhyddhau yr amod.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi cadarnhau gall rhyddhau yr amod.
Adran Tai / Housing Services	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Nid oes rhaid hysbysu perchnogion eiddo cyfagos gyda'r math hwn o gais

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA1038/CC – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi – Cymeradwywyd 7/2/18

FPL/2018/4 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi - Cymeradwywyd - 9/1/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod FPL/2018/4 ar 9/1/18 ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.

Mae hwn yn gais cynllunio ar gyfer rhyddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), amod (06) Darparu Tai Fforddiadwy ac amod (07) (Cynllun Manwl ar gyfer Gardd Gymunol).

Roedd amod (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) yn datgan y canlynol:-

Ni fydd y datblygiad yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Lleol.

Derbyniwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais cynllunio ac mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd ac y gellir rhyddhau'r amod.

Roedd amod (06) (Darparu Tai Fforddiadwy) yn datgan fel a ganlyn:-

'Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes y bydd cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn bodloni'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: cynllunio a thai fforddiadwy (Mehffin 2006) neu unrhyw ganllawiau a ddaw yn ei le yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- Y niferoedd, y math, y ddeiliadaeth a'r lleoliad ar safle'r ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd i'w gwneud a fydd yn cynnwys dim llai na 10% o'r unedau tai/gofodau gwelyau;

- Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'i gyflwyno'n raddol mewn perthynas â meddiannaeth y tai ar y farchnad;

- Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy (neu reoli'r tai fforddiadwy) (os nad oes LCC dan sylw);

- Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy ar gyfer meddiannydd cyntaf a phreswylwyr dilynol y tai fforddiadwy; a

- y meini prawf meddiannaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy yw meddiannwr y tai fforddiadwy a sut y caiff y meini prawf meddiannaeth hynny eu gorfodi.'

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y datblygiad yn cynnwys 4 x byngalo un ystafell wely, a bydd 100% o'r unedau yn unedau fforddiadwy ac yn cael eu gosod fel tai rhent cymdeithasol. Bydd y cyfan o'r unedau fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i Wasanaethau Tai Cyngor Sir Ynys Môn eu rheoli ar ôl eu cwblhau, ac mae disgwyl iddynt gael eu cwblhau erbyn mis Gorffennaf 2019. Cyngor Sir Ynys Môn sydd berchen y safle ac ar ôl eu cwblhau bydd yr unedau'n cael eu trosglwyddo a'u hychwanegu at stoc dai'r Cyngor ac yn cael eu rheoli gan Wasanaethau Tai Ynys Môn. Bydd yr unedau tai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu gan ddefnyddio arian Grant Tai Fforddiadwy Llywodraeth Cymru. Yn unol â gweithdrefnau Llywodraeth Cymru, bydd rhaid i Gyngor Sir Ynys Môn ymrwmo i bridiant cyfreithiol gyda Gweinidogion Cymru. Bydd hyn yn golygu y bydd yr unedau fforddiadwy yn parhau i fod yn unedau rhent cymdeithasol am byth. Mae'r cynllun Hawl i Brynu wedi cael ei ddileu yng Nghymru ac felly ni fydd gan denantiaid hawl i brynu'r unedau yn y dyfodol. Mae Cyngor Sir Ynys Môn yn gosod unedau tai cymdeithasol drwy Gofrestr Dai Cyffredin y Cyngor sy'n cael ei weinyddu gan y Tîm Opsiynau Tai. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu gosod i'r tenantiaid cyntaf a phob tenant arall yn y dyfodol i bobl ar Gofrestr Dai Cyffredin y Cyngor yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin y Cyngor. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau y bydd un annedd ar safle'r cais yn cael ei ddynodi ar gyfer person lleol sydd angen tŷ fforddiadwy.

Ystyrir bod y wybodaeth uchod yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio ag amod (06) ac y gellir rhyddhau'r amod hwnnw.

Roedd amod (07) (Cynllun Manwl ar gyfer yr Ardd Gymunedol) yn datgan y canlynol:-

Cyn i'r gwaith ar safle'r cais ddechrau, dylid cyflwyno cynllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai'r cynllun manwl nodi manylion plannu a chynnal a chadw, gyda choed a llwyni brodorol addas. Rhaid cynnal y coed a'r llwyni wedyn am oes y caniatâd.

Derbyniwyd manylion yr ardd gymunedol ac mae'r Ymgynghorydd Amgylcheddol ac Ecolegol wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn dderbyniol ac y gellir rhyddhau'r amod.

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 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.

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion amodau (04), (06) a (07) cais cynllunio FPL/2018/4.

Argymhelliad

Rhyddhau amodau (04), (06 a (07) o gais cynllunio FPL/2018/4