

Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019

7.1

Rhif y Cais: FPL/2019/13

Ymgeisydd: Mr Idwal Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd a adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed for the housing of livestock and the storage of machinery and fodder together with the construction of a hard standing access track on land adjacent to

Lleoliad: Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu gan yr Aelod Lleol, Richard Owain Jones.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 17 Ebrill ac mae'r Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored y tu allan i Nebo ger Mast yr Orsaf Deledu. Mae'r cais yn un i godi sied amaethyddol ar gyfer anifeiliaid ac ar gyfer storio peiriannau a bwyd anifeiliaid ynghyd â chreu trac mynediad.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw a oes digon o gyfiawnhad dros godi'r sied arfaethedig i ddibenion amaethyddol ac effaith weledol y sied.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei benderfynu.
Cyngor Cymuned Llanelian Community Council	Pryderon ynghylch lleoliad y sied arfaethedig a'i heffaith ar yr AHNE.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim cyfle clir i integreiddio'r datblygiad i'r safle fel sy'n ofynnol dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir na fedr y safle gymryd ychwaneg o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol i'r dirwedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y gwaith plannu y bwriedir ei wneud yn golygu enillion o safbwynt bioamrywiaeth ac mae hynny i'w groesawu.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymhell amodau
Gwasanaeth Prifffyrdd	Argymhell amodau

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar wahân yn dilyn derbyn gwybodaeth bellach a oedd yn newid y disgrifiad o'r cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C331B - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau amaethyddol ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed to store agricultural machinery on land adjacent to - Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo

24C331 - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mac - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo

24C331A - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mach - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd oedd:

Mae cyfiawnhad dros y datblygiad arfaethedig ac mae'n cydymffurfio â Pholisïau PCYFF4 ac AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:

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

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn;

i) Cyfiawnhad dros godi'r sied i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a phorthiant.

Mae'r ymgeisydd yn berchen 2.37 hectar o dir. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth o ddefnydd amaethyddol o'r tir a'r angen am sied o'r maint yma fel rhan o'r cais.

Byddai rhoi caniatâd cynllunio ar y sail hon yn gosod cynsail peryglus, heb dderbyn sicrwydd pendant y byddai'r ymgeisydd yn prynu anifeiliaid yn y dyfodol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried na chafodd cyfiawnhad digonol ei chyflwyno fel rhan o'r cynnig i ddangos fod angen rhesymol am yr adeilad arfaethedig o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd yn gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned.

O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) ac ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

ii) Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu unrhyw nodwedd amlwg yn y dirwedd a fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal yn groes i bolisi PCYFF4 ac AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Nid yw hanes cynllunio'r safle yn dangos fod y tir wedi cael ei ddatblygu o'r blaen er mwyn gallu ei ddynodi yn dir llwyd.

Diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen, fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10, yw 'tir lle mae neu lle roedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig'.

Nid ystyrir bod safle'r cais yn dod o dan y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal Dirwedd Arbennig Mynydd Parys a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad uchel gyda golygfeydd i'r arfordir. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnal, gwella nac yn adfer cymeriad a rhinweddau'r Ardal Gadwraeth Arbennig, yn groes i bolisi AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Er bod y datblygiadau eraill a leolir yn agos at safle'r cais yn fwy o ran graddfa a'u bod o bosib yn cael mwy o effaith ar y dirwedd, mae'r cais serch hynny wedi'i leoli mewn lleoliad sensitif.

Er bod cynllun tirlunio'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais hwn, mae safle'r cais mewn lleoliad agored a noeth ac mae'r cynllun tirlunio'n annhebygol o sefydlu yma o fewn cyfnod o amser rhesymol neu dyfu i uchder a fyddai'n sgrinio'r datblygiad hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae lleoliad y safle yn golygu y byddai'r datblygiad – hyd yn oed gyda gwaith tirweddu – yn amlwg ac ni fyddai'n ymdoddi'n dda i'r safle.

Mae'n ofynnol dan bolisi PCYFF 4 y CDLI ar y Cyd fod pob cynnig yn integreiddio i'r ardal sydd o'i gwmpas. Am y rhesymau a nodwyd uchod, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig, hyd yn oed ar ôl sefydlu'r cynllun tirweddu, yn parchu nac yn gwarchod y golygfeydd lleol a strategol, ac na fyddai'n integreiddio i'r ardal o'i gwmpas.

Casgliad

Nid ystyrir fod y rhesymau a gyflwynwyd yn ystyriaethau cynllunio perthnasol o'r fath arwyddocâd eu bod yn gwrthbwysu'r gwrthwynebiadau ar sail polisi, o ystyried y cyfiawnhad annigonol a'r effaith negyddol ar y dirwedd.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd i'r datblygiad hwn yn gosod cynsail peryglus fyddai'n arwain at ganiatáu ceisiadau tebyg eraill.

Argymhelliad

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi profi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i bolisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

(02) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad a fyddai'n nodwedd amlwg na fyddai modd ei gyfiawnhau yn y dirwedd ac y câi hynny effaith andwyol ar gymeriad yr ardal a hynny'n groes i bolisiâu PCYFF4 ac AMG2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor sydd wedi di gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

Rhif y Cais: FPL/2018/57

Ymgeisydd: Anwyl Homes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 46 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of 46 dwellings together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Lleoliad: Parc Tyddyn Bach, Caerdybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol. Yn ei gyfarfod ar 6 Mawrth 2019, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 20 Mawrth 2019.

Gofynnodd yr ymgeisydd am i'r cais cynllunio gael ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf ym mis Mai tra'u bod yn ymdrin â materion yn ymwneud â'r cymysgedd tai a draenio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio mawr am 46 o anheddau ar dir amaethyddol i'r gogledd orllewin o safle presennol Annwyl yn Nhyddyn Bach sydd wedi ei gwblhau'n rhannol a chyda gwaith adeiladu'n parhau i fynd rhagddo ar rannau eraill o'r safle. Ceir mynediad i'r safle drwy safle cyfredol Tyddyn Bach ac i'r gylchfan ar Ffordd Ynys Lawd. Mae'r cynnig yn un am dai annibynnol a thai pâr deulawr gyda 2, 3 a 4 llofft gyda gwaith cysylltiedig ar ffyrdd y stad, y cyfleusterau parcio a'r draenio. Fel rhan o'r cais, bwriedir darparu llecyn agored ar ran ogledd y datblygiad. Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y math o dai y bwriedir eu codi ac ail-leoli rhai o'r tai yn agosach at Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd.

I'r gorllewin o'r safle, mae yna eiddo preswyl eisoes ar Stad Waunfawr. I'r de o safle'r cais, ceir hefyd eiddo preswyl sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd ac mae'r rheiny'n cynnwys Stad Gwêl y Mynydd. I'r de hefyd, mae safle hen Ysgol Gynradd Llaingoch.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad Preswyl
- Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Ystyried yr effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE
- Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
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 PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
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
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddu sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Glyn Haynes: Hoffwn alw cais FPL/2018/57 i mewn ar gyfer ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio os gwelwch yn dda.

Y rheswm dros alw'r cais i mewn yw bod trigolion lleol ar Stad Waunfawr y mae'r datblygiad yn cefnu arni yn pryderu am broblemau llifogydd a all godi yn ystod ac ar ôl y gwaith datblygu o safbwynt y ffrwd sy'n rhedeg yn ymyl y stad.

Hefyd, mae'r trigolion yn pryderu am breifatrwydd eu cartref yn enwedig o safbwynt y tai deulawr a fydd yn edrych dros eu heiddo ac y bydd y fynedfa i'w stad yn cael ei defnyddio fel 'llwybr tarw' neu 'short cut'. Rwy'n deall y bwriedir sgrinio'r datblygiad gyda choed ond efallai fydd hyn ddim yn ddigon i sicrhau eu preifatrwydd ac y byddai rhyw fath o ffens yn ychwanegol at y coed yn fwy priodol.

I gloi, gwyddys bod yna ddeyerydd moch daear yng nghyffiniau'r cais a chodwyd pryderon am les y moch daear a'r ystyriaethau amgylcheddol petai'n rhaid eu hail-leoli.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Dim sylwadau wedi dod i law.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Caiff ystyriaethau polisi allweddol eu disgrifio gan gynnwys y ffaith bod safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion tai yn y CDLI ac y Cyd. Gofynnir pam nad yw nifer yr eiddo'n cyrraedd y 49 uned a ragamcanwyd yn y CDLI ar y Cyd yn wyneb polisiau sy'n ceisio gwneud defnydd effeithlon o dir (30 uned yr hectar) a'r effaith ganlyniadau ar y cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai. Disgrifir ystyriaethau hefyd sy'n ceisio sicrhau bod y cymysgedd o dai yn y datblygiad yn cymryd sylw o'r ystyriaethau polisi perthnasol gan gynnwys ystyriaeth o'r angen am Ddatganiad Iaith Gymraeg. O ran yr unedau 4 llofft fforddiadwy, eglurir hefyd bod angen i'r rhain gael eu darparu ar sail rhent cymdeithasol ond bod y ffigwr yn llai na'r un disgwylidig o 4.6. Cafwyd cadarnhad hefyd bod yr Asesiad Llecynnau Agored wedi nodi bod diffyg o ran y ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon awyr agored yn yr ardal (yn seiliedig ar safonau meincnod y 'Fields in Trust' ('FiT')). Yn seiliedig ar safonau FiT, mae angen 0.16ha o ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon i gwrdd ag anghenion adloniadol y datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi darparu llecynnau agored fel rhan o'r datblygiad a fydd yn cwrdd â'r diffyg hwn.

Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways: Dim gwrthwynebiad, caniatâd gydag amodau.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol y disgwylir amdani ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru Welsh Water: Nodi fod trafodaethau'n mynd rhagddynt gyda'r datblygwr er mwyn sefydlu dull priodol ar gyfer draenio dŵr wyneb o'r datblygiad. O'r herwydd, argymhellir bod cynllun draenio cynhwysfawr yn cael ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith datblygu.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor "EEA": O ran ymlusgiaid, mae angen Mesurau Osgoi Rhesymol fel rhan o Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y gwaith Adeiladu (CEMP), dylid dilyn yr argymhellion mewn perthynas â deerydd y moch daear a'u cynnwys yn y CEMP, gwneud i ffwrdd â'r prysgwydd a gwella'r gwrychoedd, a chymryd camau lliniaru mewn perthynas ag ystlumod, ymlusgiaid a bioddiogelwch a gwella – pethau y cytunwyd y gellir delio â nhw drwy osod amodau cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiadau, disgrifir ystyriaethau mewn perthynas â'r datblygiad a nodir bod safle claddu gwastraff hanesyddol yn agos i'r safle a chyingor Adain lechyd yr Amgylchedd y cyngor yn hynny o beth.

Adran Tai / Housing Services: Wedi manylu ar yr angen am dai yn yr ardal yn seiliedig ar y rhestr aros am dai a'r Gofrestr Tai Teg ac wedi dweud bod galw am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal sydd ddim yn cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Ar sail y gofyniad polisi i 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, dylai 4 uned fod yn fforddiadwy a gellir gwneud taliad pro rata hefyd am 60% o werth uned breswyl.

Pennaeth Gwasanaeth – Addysg / Education - Head of Service: Ni fyddai'n gofyn am gyfraniad tuag at addysg yn Ysgol Cybi neu Ysgol Uwchradd Caergybi oherwydd mae capasiti eisoes ar gael yn y sefydliadau hyn.

GCAG / GAPS: Dim materion archeolegol o bwys.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir yr ystyriaeth o ran oriau gwaith, peiriannau niwmatig i dorri'r graig a thir llygredig (ymgynghorwyr â nhw ynghylch sylwadau CNC ar y safle claddu gwastraff sydd gerllaw).

Mae'r cais cynllunio hwn yn gais mawr ac fe'i hysbysebwyd yn y wasg, drwy osod rhybuddion ar y safle a chan anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig hefyd ac fe'u disgrifiwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn ac fe ddaeth y cyfnod ar gyfer cyflwyno sylwadau i ben ar 30.04.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau wrthwynebiad wedi dod i lawr yn seiliedig ar y rhesymau isod:

- Maint y datblygiad.
- Dylai'r tai sydd agosaf at Stad Waunfawr fod yn fyngalos.
- Byddai'r cynnig yn tarfu ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.
- Câi effaith ar y golygfeydd o eiddo preswyl cyfagos.
- Effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal
- Mae hon yn AHNE.
- Ystyriaethau bywyd gwyllt gan gynnwys deerydd moch daear a llygod dŵr.
- Dinistrio safle tir glas.
- Ni fyddai'r llecyn agored o unrhyw fudd i'r trigolion cyfredol.
- Nid yw'r graddfa'r byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol y cais ar hyd y nant ar y terfyn â Stad Waunfawr yn glir. Hefyd, pa ddarpariaeth fydd yn cael ei gwneud ar gyfer cynnal a chadw'r nant?
- Llifogydd
- Codir cwestiynau ynglŷn â'r mesurau y bwriedir eu cymryd i deneuo'r dŵr.
- Bydd unrhyw gynnydd yn nifer y cerbydau sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn arwain at beryglu diogelwch.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr, caniatâd gydag amodau ar 05.09.07

19C608G Cais amlinellol am ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – penderfyniad rhannol, gwrthodwyd y rhan honno o'r safle oedd y tu allan i ffin yr anheddiad ac fe ganiatawyd y gweddiill gydag amodau ar 05.09.07.

19C608K/DA Cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – caniatwyd gydag amodau ar 01.07.08. Roedd y cais cynllunio hwn yn cynnwys y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer gwneud y gwaith fesul cam.

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynwyd ar y gwaith ar gais cynllunio 19C608k/DA ar dir yn Nhyddyn Bach – Cymeradwywyd Defnydd Cyfreithlon ar 7/8/12
19C608Q Cais ar gyfer addasu ymrwymiad cynllunio (darparu tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 19C608F a 19C608G i ostwng nifer yr anheddau fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) – caniatwyd ar 06.12.16.

19C608R - Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 8-17, 29, 31, 37, 38, 44-45, 52-56, 72-74, 78, 82-83, 85-87, 89, 92, 96, 101-122 ynghyd â gosodiad y lle parcio a gymeradwywyd eisoes dan gais 19C608K/DA (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr), caniatwyd gydag amodau ar 05.12.16. Cymeradwywyd yr adroddiad hwn hefyd yn amodol ar gytundeb cyfreithlon yn mynnu ar ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y caniatâd cynllun i gyd-fynd â'r penderfyniad a wnaed dan gais cyfeirnod 19C608Q.

19C608U Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 42-45, 48-54, 60-63, 66-67, 79, 82-83, 102-103 a 119 ceisiadau cynllunio 19C608K/DA a 19C608R a gymeradwywyd eisoes (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr). Caniatwyd gydag amodau ar 10.10.2017.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Mae'r safle wedi ei leoli ar safle clustnodedig (T13) o fewn ffin anheddiad Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF 1, felly, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1.

Mae'r cais yn un am 46 o unedau ond amcangyfrifwyd yn y CDLI ar y Cyd, fod lle i 49 o unedau ar y safle (yn seiliedig ar 30 uned yr hectar). Yn unol â sylwadau'r UPC ar y Cyd, mae'n rhaid ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan y cleient mewn perthynas ag unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is oherwydd fel arall, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir yn fanylach isod o ran mwynderau preswyl, ecoleg ac ystyriaethau tirlunio.

Mae Polisi TAI 8 y CDLI ar y Cyd yn mynnu mewn gwirionedd bod y gymysgedd o dai mewn datblygiad yn briodol ac yn cyd-fynd ag anghenion yr ardal. O ran y gymysgedd o unedau tai a gynigir, bwriedir codi tai annibynnol a thâi par 2, 3 a 4 llofft yn bennaf i'w gwerthu ar y farchnad ac mae cyfiawnhad am y cymysgedd yn cael ei ddisgwyl ar yr amser om sgwennu. Dywed Polisi TAI 15 fod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi, mae hyn yn cyfateb i 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 4.6 uned. Byddai pedair o'r unedau yn rhai fforddiadwy, rhent cymdeithasol (dau dŷ 2 lofft a dau dŷ 3 llofft) ac mae hyn yn cyd-fynd â'r pwysau a nodwyd gan Adain Dai'r cyngor am dai fforddiadwy. Fel rhan o unrhyw ganiatad a fyddai'n cael ei ryddhau, byddai angen hefyd i'r datblygwyr roi taliad i'r cyngor a fyddai'n cyfateb i 60% o gost uned rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithol a fyddai'n cael ei gwblhau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos Byddai'n rhaid i'r cynnig gydymffurfio gyda CCA y cyngor o ran agosrwydd y datblygiad er mwyn atal edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar yr eiddo sydd eisoes yn ymyl y safle. Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y mathau o dai y bwriedir eu hadeiladu ac yn ail-leoli rhai eraill a oedd yn agos i Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd. Ystyrir bod y cynnig a gyflwynir yn y cais cynllunio hwn yn cyd-fynd â'r pellteroedd a argymhellir o eiddo cyfagos. Mae'n berthnasol nodi mai gerddi o faint cyfyngedig sydd gan yr eiddo preswyl i'r gorllewin yn Stad Waunfawr a bod gosodiad yr anheddau y bwriedir eu codi agosaf at y ffin hon yn cymryd hyn i ystyriaeth drwy sicrhau eu bod ddigon pell oddi wrth y ffiniau. Bydd cadw'r gwrychyn cyfredol a darparu byffer tirlunio ychwanegol ynghyd â ffens sgrinio ar hyd y ffin hon yn lliniaru ymhellach yr effaith ar gaiff ar yr olygfa o'r anheddau hyn a bydd manylion y mesurau hyn yn destun

amod cynllunio. Nid yw effaith y datblygiad arfaethedig ar olygfeydd o'r anheddau hyn neu anheddau erial sydd eisoes yn bodoli yn fater y gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth ystyried y cais cynllunio hwn.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos ac eiddo eraill, ystyrir y gellir ei rheoli'n foddhaol drwy gyfrwng CEMP a fydd yn rheoli amseroedd gweithio ac ati.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Cyflwynwyd EEA gyda'r cais hwn sy'n ystyried effeithiau'r datblygiad ar safleoedd a rhywogaethau a ddiogelir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru a gwella yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl cwblhau'r datblygiad. Fel y manylir yn ymateb Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor i'r ymgynghoriad, mae'n fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ond gyda'r amodau cynllunio mewn perthynas â'r ystyriaethau a restrwyd sy'n cynnwys amod CEMP a mesurau rheoli ar gyfer y tymor hwy. Mae'r sylwadau hyn yn cymryd i ystyriaeth bresenoldeb rhywogaethau a ddiogelir gan gynnwys llwybrau a ddefnyddir gan foch daear ar draws safle'r cais. Eglurir na fydd unrhyw foch daear yn cael eu traws-leoli fel rhan o'r datblygiad oherwydd nid oes unrhyw ddeyerydd ar safle'r cais a mae camau lliniaru yn hyn o beth eisoes wedi'u cyflawni fel rhan o gam cyntaf y datblygiad sy'n cael ei adeiladu.

Byddai'r cynllun tirlunio a gynigir, yn enwedig ar hyd y ffin orllewinol fel y manylir ar hynny'n sylwadau'r EAA, yn cynnwys rhywogaethau cynhenid a fyddai'n darparu gwelliant o'r math y mynnir arno dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy Mae Asesiad Trafnidiaeth ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio sy'n ystyried dulliau teithio ac eithrio ceir preifat yn unol â TAN18 ac mae'n cynnwys mesurau i wella a hyrwyddo cysylltedd. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail yr effaith ar y priffyrdd.

Wedi rhoi sylw i'r ystyriaethau hyn, nid yw Adain Briffyrdd y cyngor yn codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais. Mae'n berthnasol hefyd y byddai'r datblygiad, oherwydd ei fod wedi ei neilltuo ar gyfer tai yn y CDLI ar y Cyd, wedi cael ei asesu fel rhan o'r broses CDLI ar y Cyd. Ar y sail hon, ystyrir bod y cynnig yn un derbyniol ond gyda'r amodau a argymhellir gan Adain Briffyrdd y cyngor.

Ystyriaeth o'r effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE Mae'r AHNE wedi'i lleoli oddeutu milltir (neu 1.5km) i ffwrdd i'r gorllewin o safle'r cais. Dywed Polisi AMG 1 bod raid i gynigion lle mae hynny'n briodol gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli AHNE priodol ac mae gofynion statudol hefyd mewn perthynas hyn. Yn unol â'r Cynllun Rheoli AHNE, rhaid asesu cynigion sydd o fewn 2km i'r AHNE. Yn yr achos hwn, oherwydd y pellter o'r AHNE a'r defnydd trefol rhwng y datblygiad a'r AHNE, nid ystyrir bod y cais yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE. Yn ychwanegol at hyn, bwriedir gosod byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol safle'r cais a fydd yn sgrinio'r datblygiad o olygfeydd o'r AHNE.

Materion Eraill Yn ôl Polisi 5 y CDLI ar y Cyd, disgwylir i gynigion a fydd yn darparu 10 neu ragor o anheddau mewn ardaloedd lle na fedr y llecynnau agored sydd ar gael yn barod gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas yn unol â'r polisi. Cafwyd sylwadau gan yr UPC ar y Cyd sy'n dweud y bydd yr ardal werdd fawr y bwriedir ei darparu fel rhan o'r datblygiad yn cwrdd â'r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod yr ardal hon yn cael ei chadw a'i chynnal i'r dibenion hynny.

Ar hyn o bryd, byddai dŵr budr o'r datblygiad yn gollwng i'r orsaf bwmpio a gymeradwywyd fel rhan o'r gwaith ar gyfer rhan gyntaf y datblygiad hwn. Ceir gwared â dŵr wyneb drwy system ddraenio gynaliadwy sy'n cynnwys mesurau teneuo. O ran draenio dŵr budr a dŵr wyneb, mae trafodaethau'n parhau i fynd rhagddynt ynghylch y dull mwyaf priodol o ddraenio dŵr budr o'r datblygiad ond bod Dŵr Cymru yn fodlon yn amodol ar yr amod cynllunio a argymhellir isod. Ar hyn o bryd mae Adain Ddraenio'r cyngor wedi gofyn am ragor o wybodaeth ond eto rhagwelir y bydd amod cynllunio yn ddigonol ar ôl i'r wybodaeth ychwanegol ddod i law. Oherwydd bod y cynllun yn cynnwys mesurau ar gyfer teneuo dŵr wyneb a fydd yn cyfyngu ar gyfraddau gollwng dŵr wyneb, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn gwaethygu unrhyw broblem llifogydd mewn perthynas â'r nant y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau. Dylai unrhyw fyffer tirlunio a gymeradwyir ar hyd y ffin orllewinol wneud darpariaeth hefyd ar gyfer cynnal a chadw'r nant ac mae cyngor wedi cael ei argymhell yn hyn o beth.

Mae CNC wedi dweud bod hen gyfleuster cael gwared ar wastraff yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig ac wedi argymhell y dylid ymgynghori â Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor. Oherwydd hynny, ac yn unol â sylwadau'r Gwasanaethau Amgylcheddol, argymhellir bod amod tir llygredig yn cael ei gynnwys yn y caniatâd cynllunio.

Ni fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg mew perthynas â'r cais yn unol â darpariaethau polisi PS1 oherwydd ni fyddai nifer yr unedau y bwriedir eu codi yn uwch na'r nifer yn y ddarpariaeth dai arwyddol ar gyfer Caergybi ac fel y dywedir yn yr adroddiad, mae'r swyddogion yn fodlon gyda'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Mae Adain Addysg y cyngor wedi cadarnhau na fydd angen gwneud unrhyw gyfraniad tuag at addysg.

Casgliad

Mae'r safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion preswyl yn y CDLI ar y Cyd ac mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol, yr un modd â'r ystyriaethau perthnasol eraill a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ond gyda'r ymrwymadau cyfreithiol a'r amodau a argymhellwyd. Mae materion draenio yn parhau i fynd rhagddynt ond rhagwelir o'r ymholiadau y bydd modd delio gyda'r materion hynny drwy amodau cynllunio. Fel yr eglurwyd yn yr adroddiad, disgwylir gwybodaeth ychwanegol o ran cymysgedd tai y datblygiad ac mae materion draenio yn dal i gael ei drafod ond rhagwelir o ymholiadau y gellir delio â'r materion hyn trwy amodau cynllunio.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig hwn yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn oherwydd y gwelliannau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad o safbwynt yr economi a bioamrywiaeth. Yn sgil y ffaith y bydd tai fforddiadwy hefyd yn cael eu diogelu fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal a chydlynol.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys yr ymrwymadau canlynol yn cael ei gwblhau.

Tai Fforddiadwy - Darparu pedair (2 dwy lofft a 2 tair lofft) o unedau fforddiadwy rhent cymdeithasol. Bydd taliad yn cael ei wneud i Gyngor Sir Ynys Môn sy'n cyfateb i 60% o werth tŷ rhent cymdeithasol tair lofft yng Nghaergybi.

Llecynnau Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir ar y cynllun arfaethedig fel Llecynnau Agored a Llecynnau Gwyrdd Anffurfiol yn cael eu darparu ar gyfer eu defnyddio i'r dibenion hyn yn unol ag amserlen a fydd yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac a fydd wedyn yn cael eu cadw i'r dibenion hynny. Bydd manylion ynghylch cynnal a chadw'r ardaloedd hyn a rheolaeth tymor hir gan gynnwys y ffiniau cysylltiedig yn cael eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn iddynt gael eu defnyddio.

Cynllun Moch Daear – Bydd cynllun sy'n nodi ac yn darparu manylion llawn am yr holl bwyntiau mynediad i'r datblygiad a fydd yn cael eu ffurfio er mwyn sicrhau bod modd i foch daear barhau i fynd a dod o safle'r cais i chwilio am fwyd yn unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un y Gwaith a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a) yn cael ei gyflwyno cyn cychwyn ar y datganiad a ganiateir yma ac i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad, darpariaeth ar gyfer monitro, cofnodi a mesurau addasu/gwella yn dilyn gweithrediad y Cynllun ar gyfer Moch Daear. Bydd y Cynllun Moch Daear hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cynnal a chadw a rheoli'r holl bwyntiau mynediad i foch daear.

Bydd caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau wedyn, gyda'r amodau cynllunio isod.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad AH013 LP01 A

Tirlun LDS386-02B

Cynllun Peirianneg 7143 – P01 C

Camau Pellach – Ynys Lawd Hydref 2018 adolygiad A

Gosodiad Cynllun Arfaethedig AH013 PL01 P7

Arolwg Estynedig o Gam Un ac Aseiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd – Ynys Lawd – fersiwn 1a)

Arolwg Estynedig o Gam 1 SS – 01 A

Datganiad Effeithlonrwydd Dŵr 2018) Ymgynghorwyr Waterco

Datganiad Trafnidiaeth (Hydref 2018) Focus Transport Planning

Adroddiad Ymchwiliad Geo-Amgylcheddol (Hydref 2018) REFA Consulting Engineers

Flood Statement (November 2018) Waterco Consultants

Datganiad Dyluniad a Mynediad (Tachwedd 2018) Astle Planning & Design Ltd

Arolwg Coed LDS386-01A

Adroddiad Arolwg Coed LDS386(A)-TSR

Manylion Tirlunio LDS386(B) - LS

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd ymchwiliad fesul cam o natur a hyd a lled y llygredd wedi cael ei gynnal a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Os deuir o hyd i unrhyw lygredd yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd gwaith yn cychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd oni fydd cynllun yn nodi'r mesurau y bwriedir eu cymryd i sicrhau bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y safle wedyn yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle na chafodd ei nodi yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn mynd rhagddo ar y rhannau hynny o'r safle y daethpwyd o hyd i'r llygredd ynddynt a hynny hyd oni fydd cynllun adfer wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur ar gyfer y rhannau hynny o'r safle. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer ychwanegol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

(04) Ni fydd unrhyw ran o'r safle y mae angen ei hadfer dan y cynllun(iau) a gymeradwywyd fel rhan o amod cynllunio (rhif), yn cael ei defnyddio/ei feddiannu neu hyd oni fydd Adroddiad Dilysu wedi cael ei gwblhau mewn perthynas â'r rhan honno o'r safle ac wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yna, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb neu ddŵr pellach sy'n draenio oddi ar y tir yn cael cysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(06) Serch y manylion a ddangosir ar Gynllun Peirianeg 7143 – P01 C, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianeg a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirluni Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraiddd neu galed.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyfredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 38 a 46.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu o gwmpas ac o fewn safle'r cais, boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(10) Bydd gwaith plannu ar ffin gogledd orllewinol plotiau 18 hyd at ac yn cynnwys plot 26 yn cael eu tirlunio'n unol â'r Cynllun Tirlunio – LDS 386-02B a a'r Manylion Tirlunio – LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis o gychwyn y datblygiad. Bydd gweddill y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Chynllun Tirlunio LDS 386-02B a Manylion Tirlunio LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl cychwyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd unrhyw goed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma. Os bydd unrhyw goed neu wrychoedd a fydd yn marw, yn marw neu wedi cael haint neu ddifrod difrifol o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, bydd planhigion newydd o fath tebyg yn cael eu plannu yn lle o fewn 12 mis.

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

(11) Bydd gwrychoedd H3 a H13 a ddangosir ar Arolwg Coed LDS386-01A yn cael eu cadw a'u gwarchod gyda ffensys priodol yn ystod y gwaith datblygu a ganiateir yma – "Ardal wedi ei Ffensio". Bydd yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael ei chodi cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu a bydd yn cael ei chynnal drwy gydol y gwaith o ddatblygu'r Llecyn Agored a phlotiau 18, 43, 44, 45 a 46 gan gynnwys ffyrdd cysylltiedig ac isadeiledd arall. Ni fydd lefelau daear o fewn yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddi'n cael ei wneud chwaith.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(12) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527 – Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a).

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg lleol a mwynderau lleol.

(14) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd 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.

(ii) Amseriad ac amllder 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.

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

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

(v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(vi) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

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

(15) Ni chaniateir i neb symud i fyw i unrhyw annedd a godwyd fel rhan o'r datblygiad hyd nes y bydd y llecynau parcio ar gyfer yr eiddo wedi'u hadeiladu.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

(16) Rhaid cwblhau'r ffyrdd stad a'r troedffyrdd i lefel haen waelod o asfalt a bydd raid cwblhau'r gwaith o osod y goleuadau stryd a bydd raid iddynt fod yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau y maent yn eu gwasanaethu.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

(17) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau i ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas â system ffyrdd, y troedffyrdd a'r system draenio dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i fanylion o'r fath gynnwys y trefniadau mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau y bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i gynnal drwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

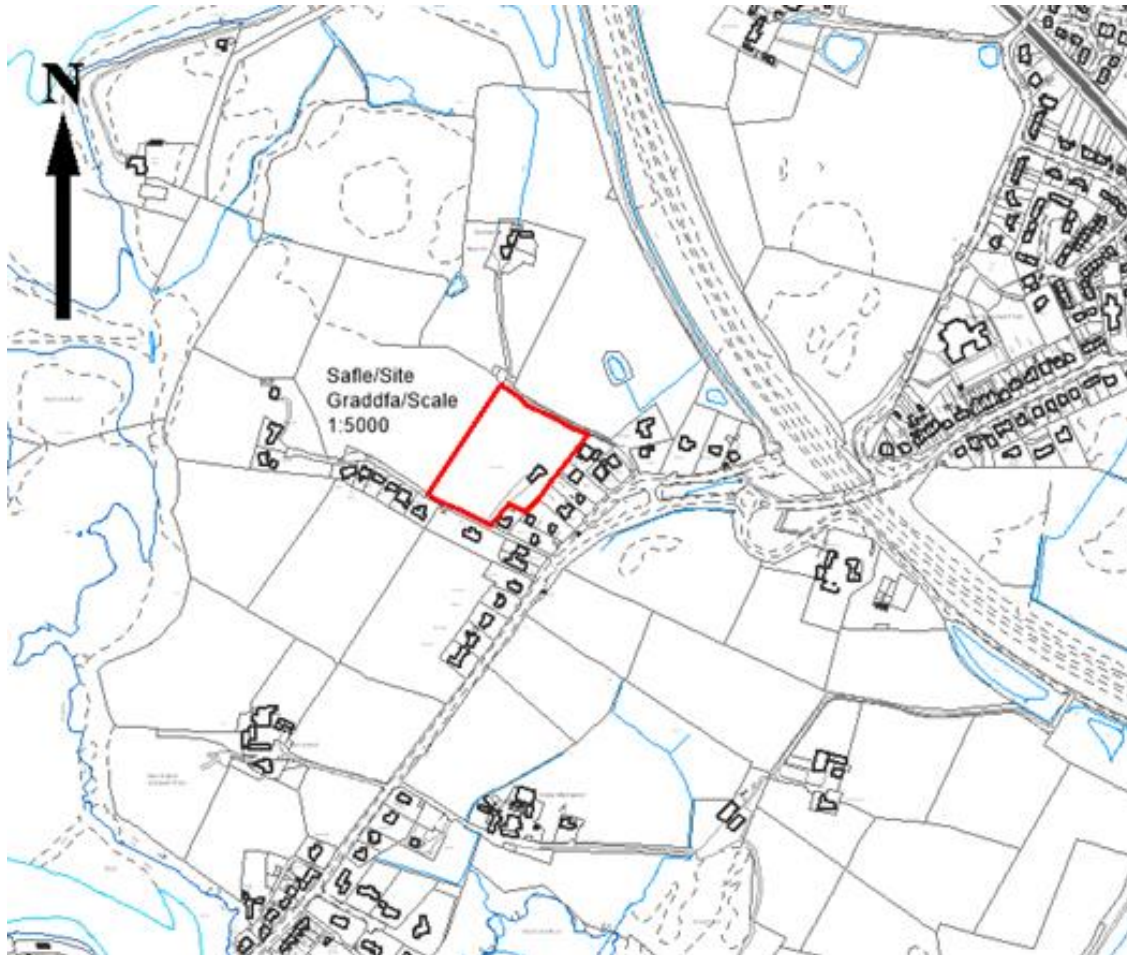
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2018/52

Ymgeisydd: Holyhead RFC

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad ystafell newydd a tŷ clwb i Clwb Rygbi Caergybi yn / Full application for the erection of a new changing rooms and club house for Holyhead Rugby Club at

Lleoliad: Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Ffordd Bryn Y Mor Road Y Fali / Valley



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon am berthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl gerllaw a phryderon priffyrdd / traffig.

Ymwelwyd â'r safle ar 18/04/2018 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r clwb rygbi presennol wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn y Môr ym mhentref Y Fali. Mae'r safle oddi mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dymchwel yr ystafell newid bresennol a chodi ystafell newid a thŷ clwb newydd yn ei lle. Adeiladau dros dro yw'r ystafelloedd newid presennol ac maent mewn cyflwr gwael. Bydd darpariaeth barcio ychwanegol yn cael ei chreu fel rhan o'r cais cynllunio hefyd.

Ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, mae cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol wedi dod i law yr adran. Y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd oedd y Datganiad Cynllunio, tra bod y cynlluniau wedi cael eu haddasu i newid lliw yr adeilad arfaethedig ac i ddangos y trefniant parcio o fewn y cynllun safle arfaethedig

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol yng nghyswllt polisiau cynllunio ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau a'r eiddo cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	<p>Rwy'n dymuno cyfeirio'r cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio.</p> <p>Dyma'r rhesymau:</p> <p>Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymyl eiddo preswyl cyfagos a bydd yn cael effaith ar eu mwynderau oherwydd ei faint a'r defnydd cymdeithasol y bwriedir ei wneud ohono.</p> <p>Mae'r fynedfa i'r datblygiad arfaethedig yn lôn fechan trac sengl a byddai'n anaddas o ystyried y cynnydd posibl yn lefel y traffig.</p>
Cynghorydd Gwilym O Jones	<p>Dymunaf gyfeirio'r Cais hwn i sylw'r Pwyllgor Cynllunio am y rhesymau canlynol.</p>

	<p>Byddai'r ffordd gul sy'n arwain at y datblygiad yn anaddas i'r cynnydd posib' yn y drafnidiaeth.</p> <p>Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos iawn i dai cyfagos, a teimlir y byddai'n cael effaith ar fwynderau'r trigolion oherwydd ei faint a'r defnydd cymdeithasol.</p>
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	<p>Yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig oherwydd y canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lleoliad • Arwynebedd y Safle a'i Faint • Y Defnydd Presennol • Mynediad i Gerbydau a Cherddwyr • Parcio i Gerbydau • Risg Llifogydd • Bioamrywiaeth a Chadwraeth Ddaearegol • Carthffosiaeth Fudr • Storio a Chasglu Gwastraff • Y gofod llawr nad yw ar gyfer defnydd preswyl • Oriau Agor <p>Ers diwygio'r cais cynllunio, mae'r pryderon canlynol yn dal i fod gan y cyngor cymuned:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcio – mae'r mynediad i'r safle yn gul ac nid oes modd ei ledu. Ni fyddai'r maes parcio arfaethedig yn addas i fysis mawr. • Ychydig iawn o dystiolaeth y byddai'r rheini sy'n defnyddio'r safle yn teithio ar drên a bysus. Ac mae'r mynediad i gerddwyr i'r safle yn gul a heb balmant. • Mae lleoliad y llefydd parcio mewn ardal sy'n dioddef llifogydd yn aml. • Ymddygiad gwrthgymdeithasol o ardal y bar arfaethedig, ac yn y dyfodol bydd cais yn cael ei wneud i'r datblygiad fod yn eiddo trwyddedig ar gyfer yfed alcohol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - amodau
Environmental Health	Sylwadau - gwybodaeth
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Sylwadau - amodau
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau - amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau – Mae amod yn ymwneud â Mesurau Osgoi Rhesymol mewn perthynas â Madfallod Dŵr
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedi mae'n cyfarfod disgwyliadau o ddyluniad o'r safon uchaf yn yr AHNE
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau - amodau

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y datblygiad arfathedig yn effeithio ar unrhyw ased treftadaeth
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglyn a polisi ISA 2 o Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchnogion yr eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 31 o lythyrau gyda sylwadau.

Roedd eu pryderon yn cynnwys:

- Mynediad
- Parcio
- Sŵn
- Yr AHNE
- Madfallod Cribog Mawr
- Trwydded i werthu alcohol a defnyddio'r adeilad gyda'r nos
- Allan o gymeriad

Bydd y pryderon a godwyd uchod yn derbyn sylw ym mhrif ran yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C33 - Cadw ystafell newid / cyfarfod dros dro yn Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Bryn y Môr, Y Fali / Valley - Caniatau / Approved - 07/02/1986

49C33A - Dymchwel yr ystafelloedd newid presennol ynghyd a chodi ystafelloedd newid, cawodydd, toiledau a cegin newydd ar dir yn / Demolition of existing changing rooms together with the erection of new changing rooms, showers, toilets and kitchen on land at Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Bryn y Môr, Y Fali / Valley - Caniatau / Approved 15/04/1991

49C33B - Cais i gadw un portacabin a un cynhwysydd ar dir yn/Retention of one portacabin and one container on land at Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Bryn y Môr, Y Fali / Valley - Caniatau / Approved - 11/11/2010

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr ystafell newid bresennol a chodi ystafell newid a thŷ clwb newydd yn ei lle. Adeiladau dros dro yw'r ystafelloedd newid presennol ac maent mewn cyflwr gwael. Mae un cae rygbi ar y safle.

Ystyrir fod yr adeilad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiâu cynllunio perthnasol – y prif bolisi yw ISA 2 (Cyfleusterau Cymunedol) o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Mae Polisi ISA 2 yn datgan

- i. maent wedi eu lleoli oddi mewn i, neu'n gyfagos i ffiniau datblygu neu maent wedi eu lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond tu mewn i glystyrau, a bydd y bwriad yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol
- ii. yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy ddefnydd deul o gyfleusterau presennol neu trwy addasu adeiladau presennol;
- iii. pan fo'r bwriad yn un i adleoli cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw
- iv. mae'r datblygiad o raddfa a math priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddiad
- v. mae modd cyrraedd y bwriad yn hawdd ar droed, beic ac ar gludiant cyhoeddus.

Mae hwn yn gae chwarae sydd eisoes yn bodoli, at ddibenion y clwb rygbi. Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cae rygbi ers blynnyddoedd lawer. Ni fydd defnydd y safle'n cael ei newid fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Cyflwynir y cais hwn i wella'r cyfleusterau presennol ar gyfer y chwaraewyr – mae nifer yr aelodau yn 250. Mae'r asiant yn cadarnhau y bydd y bar / ardal gymdeithasol yn cael ei defnyddio ar gyfer y bwyd a diod arferol ar ôl pob gêm i'r chwaraewyr a'r cefnogwyr, ac nid fel lleoliad parti pwrpasol. Bydd amod cynllunio ychwanegol yn cael ei osod ynglŷn â'i ddefnydd, er mwyn sicrhau na fydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben arall ar wahân i glwb rygbi.

Mae'r cyfleusterau presennol ar y safle yn cynnwys 2 ystafell newid a chawodydd sy'n mesur 114 metr sgwâr. Mae'r adeilad newydd arfaethedig yn mesur 31.5 metr wrth 17.3 metr gydag uchder o 3.7 metr (i'r bondo). To fflat fydd i'r adeilad arfaethedig. Mae hyn yn rhoi cyfanswm arwynebedd llawr o 554.95 metr sgwâr. Bydd yr adeilad newydd arfaethedig yn cynnwys cegin, ardal gymdeithasol, ystafell ymolchi, storfa offer, 4 ystafell newid (bydd gan bob un le i 22 o chwaraewyr), 2 ystafell newid i ddyfarnwyr ac ystafell gyfarpar. Bydd y clwb cymdeithasol ac ardal y gegin yn wynebu'r cae rygbi tra bod yr ystafelloedd newid wedi eu lleoli yn y cefn (yn wynebu'r tai).

Mae'r asiant wedi datgan bod gan y clwb rygbi cyfredol tua 250 o aelodau (70 o aelodau merched, 180 o aelodau dynion a 75 o aelodau iau). Bydd ardal y gegin yn caniatáu i'r clwb weini diodydd a byrbrydau yn dilyn y gemau neu yn ystod digwyddiadau megis y Cyfarfod Cyffredinol Blynnyddol neu Seremonïau Gwobrwyo. O ran gwerthu alcohol, bydd angen i'r clwb gael Trwydded gan Safonau Masnach i werthu a gweini alcohol.

Materion Prifffyrdd: Fel rhan o'r cais cynllunio, bydd llefydd parcio newydd yn cael eu creu. Fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig, bydd yna 75 o lefydd parcio, sy'n gynydd o 50. Nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad gan fod defnydd y safle fel clwb rygbi yn bodoli eisoes. Bydd amod yn cael ei osod ar y rhybudd penderfyniad ynglŷn â chael Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Traffig yn y Cyfnod Gweithredol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Cyfnod Gweithredol yn rhoi rheolaeth ar ddyddiau gemau a digwyddiadau ar y safle i sicrhau bod problemau traffig yn cael eu lliniaru. Nid yw'r safle'n cael ei reoli trwy amod ar hyn o bryd.

AHNE: Nid yw'r Ymgynghorydd Tirlun yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig ac mae'n fodlon gyda'r deunyddiau arfaethedig sydd wedi cael eu newid o rendr gwyn i rendr llwyd er mwyn lliniaru'r effaith ar yr AHNE trwy fod yn llai amlwg. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar statws yr AHNE i'r fath raddau y byddai'n rhaid ei wrthod. Ystyrir fod dyluniad yr adeilad newydd arfaethedig yn welliant i'r safle.

Ecoleg: Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Ymgynghorydd Ecolegol yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amod cynllunio ar y caniatâd yn gofyn am fesurau osgoi rhesymol yn ystod y gwaith adeiladu i warchod madfallod.

Nid yw Dŵr Cymru yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig.

Draenio: Nid yw'r safle mewn parth llifogydd. O ran dŵr wyneb, bydd amod yn cael ei osod i sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

Mwynderau Preswyl: Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau o gwmpas nac ar unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n rhaid ei wrthod. Mae'r defnydd o'r safle yn bodoli eisoes. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw gyfyngiadau neu reolaethau dros gemau megis pryderon prifffyrdd a'r defnydd o'r safle fel y codwyd gan y deiliaid cyfagos. Mae'r argymhelliad yn cynnwys amodau gyda'r nod o liniaru effeithiau ar fwynderau preswyl.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 11 (Sŵn) yn datgan 'bydd effaith sŵn o chwaraeon, hamdden ac adloniant yn dibynnu i raddau helaeth ar amllder y defnydd a dyluniad y cyfleusterau'. Aiff ymlaen ymhellach i ddweud 'Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried a fyddai cynigion am ddatblygiad newydd sy'n sensitif o ran sŵn yn anghydnaws gyda gweithgareddau presennol, gan gymryd i ystyriaeth y lefel debygol o sŵn a

glywir ar adeg y cais ac unrhyw gynnydd y gellir ei ddisgwyl yn rhesymol yn y dyfodol hyd y gellir ei ragweld'. Gan fod y cynllun arfaethedig yn golygu cynnydd yng ngraddfa'r adeilad, bwriedir rhoi amod mewn perthynas â'r defnydd o'r adeilad. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar hyn o bryd. Yn ogystal â hyn, bwriedir rhoi amod mewn perthynas â gosod ffens acwstig ar hyd y ffin â'r anhedd-dai er mwyn lliniaru unrhyw effaith sŵn posib. Mae yna derfyn ar hyn o bryd rhwng y clwb rygbi a'r anheddau preswyl sy'n bodoli. Trwy osod yr amodau uchod, ystyrir y byddant yn lliniaru pryderon am sŵn.

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio SA 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r asiant wedi rhoi cyfiawnhad am ei faint. Mae'n rhaid nodi bod yna ddefnydd presennol o'r safle fel cae hyfforddi rygbi ac ar gyfer gemau. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar y safle ar hyn o bryd o ran mynediad, parcio, sŵn ac oriau agor – o fewn y cais cynllunio hwn gellir cael gwell rheolaeth ar y materion hyn.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i Adran Cynllunio Lleol

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) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod cynllun o Fesurau Osgoi Rhesymol mewn perthynas â Madfallod Cribog Mawr yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid i'r datblygiad fynd ymlaen yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu rhywogaethau a warchodir sydd ar y safle

(03) 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.**
 - (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;**
 - (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;**
- 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.

(04) Ni chaiff y datblygiad a gymeradywir yma ddechrau gweithredu hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig y Cyfnod Gweithredol (OTMP) wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r cynllun OTMP gynnwys;
(i) Mesurau i gyfathrebu i Aelodau'r Clwb a defnyddwyr y cyfleuster y llefydd parcio sydd ar gael ar y safle. Bydd rhaid i fesurau o'r fath gynnwys cyhoedduswydd gan y clwb ac arwyddion ar y safle fel bo'n briodol. Bydd rhaid i aelodau'r clwb ac ymwelwyr beidio parcio ar y ffordd fynediad.
(ii) Mesurau i gyfathrebu i glybiau sy'n ymweld am y llefydd parcio sydd ar gael ar y safle. Bydd rhaid annog ymwelwyr i beidio parcio ar y ffordd fynediad.
(iii) Mesurau i gyfathrebu i glybiau sy'n ymweld ynghylch anaddaswydd y ffordd fynediad i fysus. Bydd rhaid gofyn i fysus sy'n cario ymwelwyr ollwng y teithwyr yn yr Arhosfan Bws gerllaw cyn gadael i le parcio addas ac wedyn dychwelyd i gasglu'r teithwyr o'r Arhosfan Bws cyn ymadael.

Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau y gweithredir rheolaeth resymol a phriodol dros draffig sy'n gysylltiedig â gweithrediad y datblygiad, er lles diogelwch y briffordd.

(05) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes bod manylion draenio ar gyfer y safle, i gynnwys mesurau ar gyfer eu cynnal a chadw yn y dyfodol, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir defnyddio unrhyw adeilad hyd nes bod y cynllun wedi ei weithredu ac wedi hynny bydd rhaid ei reoli a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd rhaid i'r cynllun gynnwys:
(i) amserlen ar gyfer ei weithredu, a
(ii) chynllun rheoli a chynnal a chadw am weddill oes y datblygiad, a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer ei fabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymwrwr statudol, neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau ei weithrediad.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigon da.

(06) 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 hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Caiff yr adeilad a gymeradwyir yma ei ddefnyddio gan aelodau'r clwb rygbi yn gweithredu o'r safle.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(08) Ni chaniateir defnyddio'r adeilad o gwbl rhwng 22.00 p.m. a 10.00 a.m.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(09) Ni chaniateir unrhyw ddefnydd o'r adeilad hyd nes bod manylion llawn (i gynnwys lliw, deunyddiau ac uchder) am ffens acwstig y bydd rhaid ei chodi ar hyd y pwynt A-B a ddangosir ar y cynllun ynghlwm (llun cyfeirnod EL (9-) 01) yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r manylion a gyflwynir gynnwys amserlen ar gyfer ei godi. Wedi hynny bydd rhaid cadw'r ffens am weddill oes y datblygiad ac os bydd rhaid ei thrwsio/cael ffens newydd, bydd rhaid iddi fod o'r un fath ag a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(10) 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.

- ynllun Lleoliad - EL (--) 01
- Cynllun Safle Arfaethedig - EL (9-) 01 Revision B
- Cynllun Edrychiad Arfaethedig - EL (2-) 02 Revision A
- Cynllun Llawr Arfaethedig - EL (2-) 01 Revision A
- Dyluniad Draenio - EL (95) 01
- Datganiad Cynllunio

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: AMG 1, AMG 3, PCYFF 3, PCYFF 4, ISA 2

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: 05/06/2019

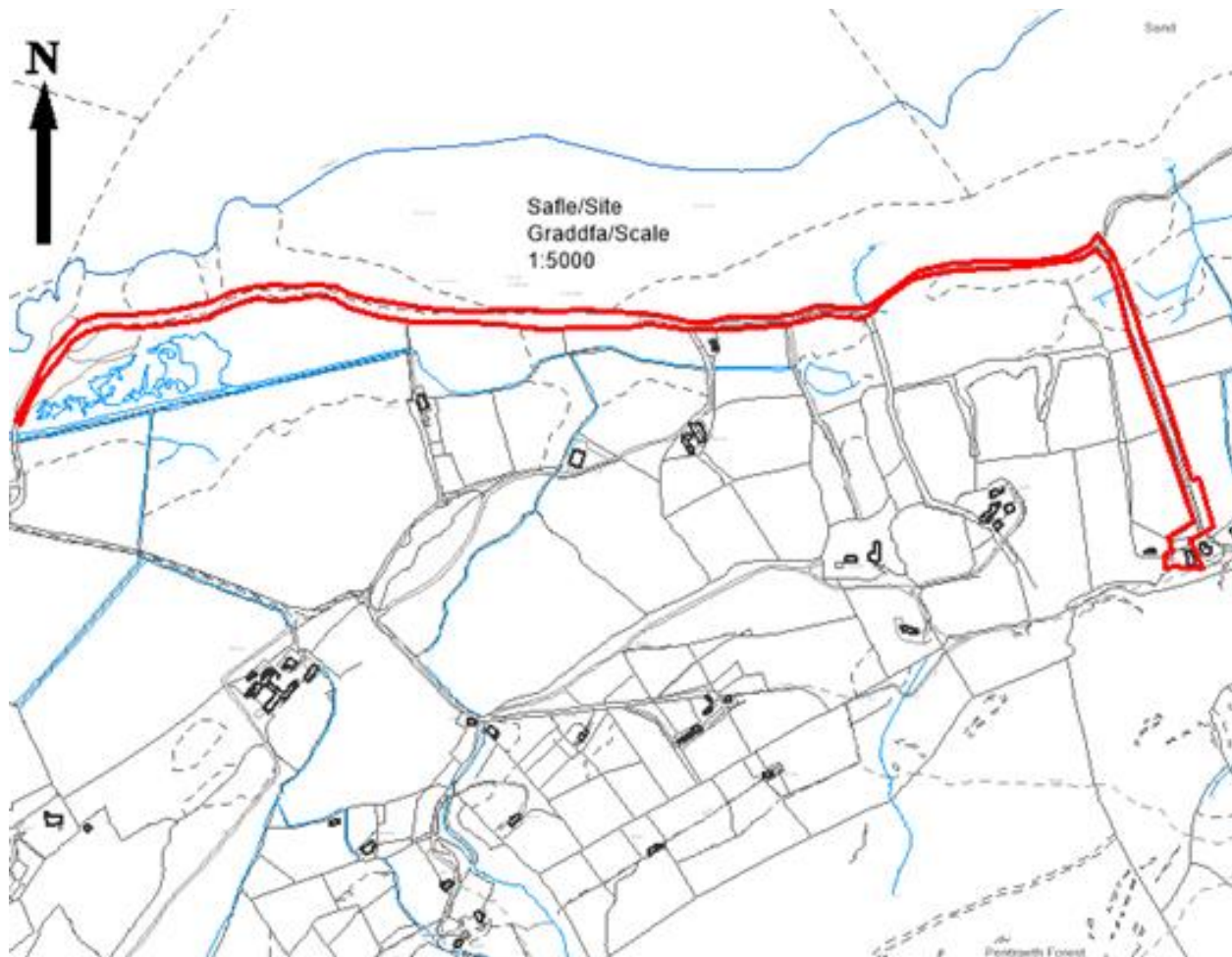
7.4

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.

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 15 Mai ac mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

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 ddiddordeb 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 ymdrin 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 ddiddordeb a phwysigrwydd lleol. Maen' rhaid hefyd ystyried yr effaith ar yr annedd preswyl drws nesaf.

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)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Yn gefnogol o safbwynt cadwraeth ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor wneud penderfyniad arno er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi.

Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim sylwadau i'w gwneud
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	<p>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.</p> <p>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).</p>
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae angen trwydded gan CNC
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Codwyd pryderon mewn perthynas â chydymffurfiad y cynllun â pholisi cenedlaethol yn ogystal â pholisi lleol. Yn foddol â'r cynllun busnes.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad. Angen trwydded Ystlumod a charthffosiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad

Rhodddwyd cyhoedduswydd 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

FPL/2018/5 – Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc carthion newydd yn. Gwrthod 8/1/2019.

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 ailddefnyddio 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 cynigion 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.

Mwynderau Preswyl - Meddylwyd yn flaenorol bod yr annedd gyfagos, sef Tŷ Mawr, wedi cael ei gadael ac na fyddai'n cael ei heffeithio gan y cynnig oherwydd ei bod ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Fodd bynnag, ar 22/05/2019, derbyniodd yr gais ar gyfer altro ac ehangu annedd Tŷ Mawr ac mae gohebiaeth gydag Adran Treth Gyngor yr Awdurdod wedi datgelu fod gan yr annedd statws preswyl dilys ac y cafodd ei gwerthu gan yr ymgeisydd yn Chwefror 2019, sef ar ôl i ni dderbyn y cynllun hwn i addasu'r adeilad ac ar ôl i ni gael trafodaethau cychwynnol ar y safle gyda'r ymgeisydd. Mae'r annedd bellach mewn perchenogaeth newydd ac ar wahân a bwriedir ei defnyddio fel lle byw sy'n amlwg o'r cais a gafwyd gan y perchennog i atgyweirio'r eiddo.

Mae'r annedd yn ei ffurf bresennol ac arfaethedig yn cynnwys ffenestri ystafell amlbwrpas/cyntedd ar y llawr gwaelod a ffenestr ystafell wely ar y llawr cyntaf a fyddai'n wynebu'n uniongyrchol yr ystafelloedd gwely yn yr addasiad arfaethedig. Yn achos y ffenestri hyn, byddai'n rhaid iddynt fod 9-15 metr i ffwrdd fel y diffinnir hynny yn y ddogfen 'Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar Agosrwydd'. Yn fras, byddai oddeutu 12 metr o bellter rhwng ffenestr yr ystafell wely ar y llawr cyntaf a'r ystafell wely ar lawr gwaelod yr adeilad wedi ei addasu ac yn yr achos hwn, ystyrir bod hynny'n annigonol oherwydd y gwahaniaeth yn y lloriau. Gellir lliniaru'n ddigonol y broblem o edrych drosodd ar y llawr gwaelod drwy godi ffens derfyn 1.8 metr o uchder ond fel y mae yn awr, byddai'r ffenestr ar lawr cyntaf yr annedd yn cael ei hedrych drosodd yn annerbyniol gyda hynny'n cael effaith ar fwynderau preswyl y sawl sy'n byw yn Tŷ Mawr.

Casgliad

Byddai'r cynllun yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu ac addasu sylweddol sydd yn groes i bolisiâu 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. 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

(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 lleoliad 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.

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 Cyhoedduswydd

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd oedd:

- Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Maen Prawf (iv) o Nodyn Cyngor Technegol 15. Roedd y Pwyllgor wedi ystyried goblygiadau posib llifogydd ar y math penodol hwn o ddatblygiad (yn yr achos hwn,

datblygiad masnachol llai bregus) ac o safbwynt y meini prawf yn adrannau 5 a 7 ac Atodiad 1, fe'i cafodd yn dderbyniol o ystyried y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i storio cerrig yn bennaf.

- Ni fydd y cais arfaethedig yn cael effaith negyddol ar eiddo sydd union gerllaw'r safle.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:

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

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf (iv) Nodyn Cyngor Technegol 15.

Ystyrir bod y cynnig yn bodloni gofynion paragraff 6.2(ii) NCT 15; fodd bynnag, nid yw'r cynnig yn bodloni anghenion maen prawf (iii) gan nad yw'r safle ar 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'r cynnig felly'n groes i NCT 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd ac o'r herwydd mae'n gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd.

Ni fydd y cais arfaethedig yn cael effaith negyddol ar eiddo sydd union gerllaw.

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

Casgliad

Dangoswyd bod y rhesymau dros wrthod a roddwyd gan swyddogion yn glir ac y gellir rhoi pwys arnynt i'r fath raddau y byddai modd amddiffyn gwrthod y cais hwn mewn apêl.

Argymhelliad

Gwrthod

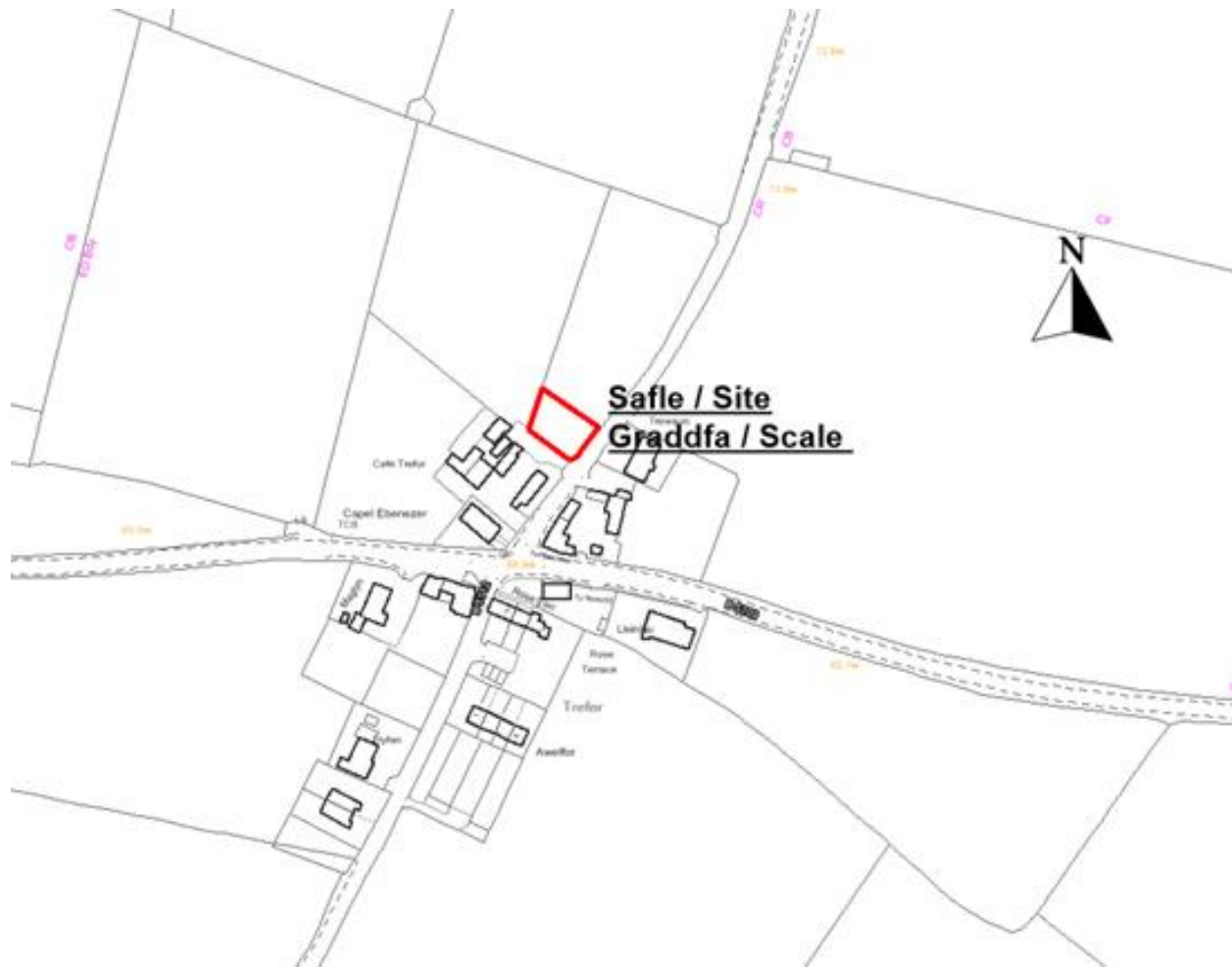
(01) Nid yw'r cynnig yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac o'r herwydd, mae'n groes i Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Rhif y Cais: 14C257

Ymgeisydd: Mr Gavin & Mrs Rachel Evans

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

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yn ei gyfarfod ar 7 Tachwedd, 2018 penderfynodd y Pwyllgor ohirio ystyried y cais er mwyn cyfeirio'r mater o ddiffinio person lleol a chlystyrau gwledig yng nghyd-destun Polisi TAI6 y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ac i ailystyried y cais ar ôl cytuno ar ddiffiniad.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

O ganlyniad i'r cais am eglurhad ar faint yr 'ardal wledig gyfagos' mewn perthynas â Pholisi TAI 6, cytunwyd y byddai'n fuddiol petai'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy sy'n esblygu yn darparu cyngor angenrheidiol ar gyfer darparu tai fforddiadwy o dan Bolisiau TAI 6 a TAI 4 y CDLI ar y Cyd.

Fel sail i ystyried y mater, nodwyd nifer o opsiynau posib, a'r prif nod oedd yr angen i'r ardal fod yn ddigon mawr i roi cyfle i deuluoedd lleol gyda chysylltiad lleol fyw yn y clwstwr neu'r Pentref, ond heb danseilio'r Polisi. Hefyd, gofynnodd Swyddogion o'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd am farn anffurfiol Cadeirydd Pwyllgor Cynllunio ac Aelod Portffolio Arweiniol Cynllunio y ddwy sir am yr opsiynau.

Trafodwyd diffiniad a argymhellwyd yng nghyfarfod y Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 22 Mawrth 2019 a chyflwynwyd yr argymhelliad terfynol fel rhan o adroddiad yr ymgynghoriad ar y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ar 15 Ebrill 2019.

Ar 15 Ebrill, mabwysiadodd y Cydbwyllgor y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.

Mae'r canlynol yn diffinio'r 'ardal wledig o amgylch' ar gyfer ceisiadau o fewn Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig neu Glystyrau:

'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.

Os yw'r ymgeisydd yn penderfynu gwerthu'r annedd, byddai'n rhaid i'r 'ail berson cymwys' gydymffurfio â'r gofyniad uchod. Os yw'r eiddo'n cael ei farchnata, ac os na lwyddir i'w werthu o fewn 8 wythnos, byddai'n rhoi cyfle i'r ail berson cymwys sydd angen tŷ fforddiadwy fod â chysylltiad lleol â Sir Ynys Môn.

Yn achos gwerthu tŷ fforddiadwy, a ganiatawyd dan Bolisiau TAI 4 neu TAI 6, yn y dyfodol, pe bai angen chwilio am 'ail berson cymwys', bydd yr ardal chwilio yn darparu cyfleoedd i aelwydydd lle mae gan o leiaf un o'u haelodau gysylltiad lleol gyda'r Cyngor ble mae'r cais wedi ei leoli (h.y. Gwynedd neu Ynys Môn).

Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn flaenorol wedi argymhell y dylid gwrthod y cais oherwydd methiant yr ymgeiswyr i ddangos eu cysylltiad lleol â Threfor. Yn wyneb trafodaethau diweddar a'r eglurder a gafwyd mewn perthynas â'r diffiniad o'r 'ardal wledig o gwmpas', mae'r ymgeisydd bellach yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.

Mae argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i fod yn un o wrthod y cais cynllunio oherwydd maint yr annedd arfaethedig ac oherwydd y byddai'n creu nodwedd ymwithiol yn yr ardal leol. Nid ystyrir y byddai graddfa'r cynnig yn gyson â chymeriad yr anheddiad ac na fyddai o'r herwydd, yn bodloni meini prawf 3 & 4 Polisi TAI 6.

Argymhelliad

(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad (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 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.

(03) 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.

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd rhaid i unrhyw gais i gymeradwyo gosodiad y datblygiad o dan amod (01) uchod gynnwys manylion cynllun gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gytuno ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y defnydd o'r datblygiad ac yn cael ei gadw felly am byth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y datblygiad ddraenio digonol.

(06) Ni chaiff graddfa'r datblygiad fynd uwchlaw'r cyfyngiadau uchaf fel y nodir yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad dyddiedig 11 Mai, 2018.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(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 - Diwygio 1/10/18
- Cynllun Bloc - Diwygio 28/9/18

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

(08) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol

(09) 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 Orchymynion 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 ymgymerwyr 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;

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

(10) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) 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.

(12) Bydd y manylion tirlunio a gymeradwyir dan amod (01) uchod yn cael eu cwblhau cyn y bydd defnydd o'r annedd a'u cadw wedi hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

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, PCYFF4, TAI6, TAI8, TRA2

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.