

Rhif y Cais: FPL/2019/300

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasaneth Tai / Head of Housing

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a creu man parcio newydd yn / Full application for alterations and extensions together with creation of new parking area at

Lleoliad: 15/16 Coedwig Terrace, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan Adran Dai y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer dymchwel yr estyniad un llawr sydd y tu ôl i 15/16 Coedwig Terrace ynghyd â chodi estyniad deulawr yn ei le tu ôl i'r ddau eiddo. O dan y cynllun, bydd llecyn parcio i wasanaethu'r ddau eiddo yn cael ei greu ar ddiwedd y teras a fydd yn cynnwys ardal storio biniau a thirlunio meddal. Bydd yr ardal barcio wedi'i hamgáu gan ffens o bileri bren.

Mae'r safle hwn wedi'i leoli ym mhentref clwstwr gwledig Penmon, sy'n ffurfio rhan o Coedwig Terrace gyda'r ddau eiddo yn ymylu ar ei gilydd a 16 Coedwig Terrace yw'r tŷ diwethaf mewn yn y teras. Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordirol Ynys Môn. Mae'r anheddau yn rhai deulawr

sydd ar hyn o bryd yn cynnwys estyniadau to fflat un llawr i'r cefn a gerddi bychan. Mae priffordd o flaen yr eiddo ac yn y cefn, ceir coetir hynafol sydd wedi'i hadfer.

Mater(ion) Allweddol

Mae materion allweddol y cais fel a ganlyn:

- ☐ Dyluniad
- ☐ Effaith ar amwynderau preswyl
- ☐ Ecoleg
- ☐ Diogelwch y Briffordd

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad

Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb

Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb

Cynghorydd Alun Roberts: Dim ymateb

Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim ymateb

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 27/12/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad

Mae'r annedd bresennol wedi dyddio o ran ei dyluniad ac mae mewn cyflwr afeiliedig. O dan y cynllun, bydd holl elfennau'r gorffenwaith allanol yn cael eu newid am rhai tebyg, modern. Bydd y rendrad presennol yn cael ei newid am rendrad *weber dashed* a fydd yn gwella edrychiad yr annedd yn sylweddol ac yn gwella ei gymeriad fel sy'n ofynnol dan bolisi AMG 1. Bydd newid y rendrad ynghyd ag uwchraddio'r ffenestri, y drysau a'r estyll tywydd am rhai UPVC yn moderneiddio'r anheddau a fydd yn golygu eu bod yn integreiddio'n well i'r stryd gan fod y rhan fwyaf o'r anheddau eraill wedi eu huwchraddio gyda deunyddiau modern eisoes.

Bydd y ddau estyniad yn sylweddol is o ran uchder na chrib yr anheddau presennol ac ni fyddant o'r herwydd yn rhy amlwg. Bydd y ffenestri newydd o ran eu dyluniad a maint eu hagoriadau yn parchu cymeriad yr annedd bresennol.

Effaith ar amwynderau preswyl

Does dim eiddo tu ôl i'r safle felly ni fydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo preswyl arall yn uniongyrchol. Fodd bynnag, oherwydd y trefniant teras, mae posibilrwydd y gallai unrhyw estyniad ymddangos yn ormesol i gymdogion cyfagos. Mae'r cynllun wedi'i ddylunio i gymryd ystyriaeth y rheol 45 gradd sydd wedi'i nodi yn nogfen Canllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar ddylunio. Bydd hyn yn sicrhau na fydd unrhyw ran o'r estyniad yn bwrw cysgod na'n rhy ormesol i'r eiddo cyfagos. Mae'r rhan o'r estyniad sydd ar y llawr cyntaf yn wedi cael ei 15 Coedwig Terrace yn risiog er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r llinell 45 gradd o fenestri llawr cyntaf 14 Coedwig Terrace. Mae 16 Coedwig Terrace hefyd wedi'i chyfyngu o ran hyd fel nad yw'n torri'r llinell 45 gradd o'r ffenestr newydd yn 15 Coedwig Terrace.

Ecoleg

Mae'r ardal barcio newydd yn dir prysg sydd wedi gordyfu ar hyn o bryd ac sydd, fe ystyrir, o werth isel yn ecolegol. Er mwyn gwneud yn iawn am golli'r cynefin hwn, bydd bocsys adar yn cael eu gosod ar y talcen deheuol a bydd gwaith tirlunio meddal yn cael ei wneud er mwyn sicrhau bod y cynllun yn gyffredinol yn gwella bioamrywiaeth.

Diogelwch y Briffordd

Dim ymateb gan yr adran briffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Casgliad

Bydd y cynllun yn cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol Cynllun Datblygu ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a Chanllawiau Dylunio Atodol yr Awdurdod tra'n gwella Bioamrywiaeth Lleol ac edrychiad y stryd. O ganlyniad i'r uchod, ystyrir y gellir cyfiawnhau caniatáu'r cynllun.

Argymhelliad

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

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

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

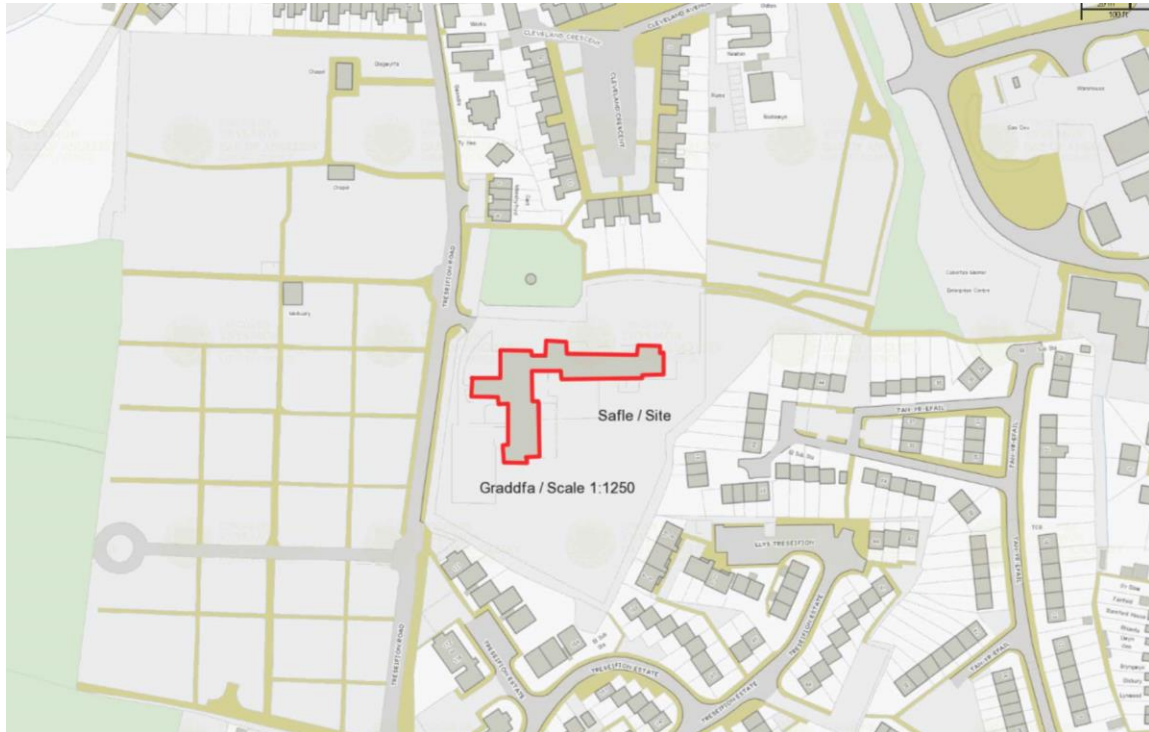
- Cynllun Lleoliad / A-03-01
- Cynllun Safle Bloc / A-03-02 REV 01
- Manylion Ffens / A-03-04
- Cynlluniau ac Edrychiadau Bwriedig / A-03-03 REV 02

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: PCYFF 3, AMG 1.

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.

Lleoliad: Ysgol Parch Thomas Ellis, Maes Hyfryd Road, Holyhead



Cyflwynir y cais gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo iddo.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 Prawf Datblygu

PCYFF3 Dylunio a Llunio Lle

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno.
Dwr Cymru Welsh Water	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir gofynion mewn perthynas â sŵn, cyfyngu oriau gweithrediadau, ansawdd llwch ac aer, lechyd a Diogelwch.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol wrth ddymchwel yr adeilad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad bod y cae chwarae yn cael ei gadw at ddefnydd y gymuned. Awgrymwyd hefyd yr ystyrir y bydd y safle hwn yn cael ei ddefnyddio yn y dyfodol ar gyfer canolfan feddygol newydd gan y byddai mewn lleoliad canolog yn y dref.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim gwrthwynebiadau.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'n debyg bod yr ysgol yn dyddio o'r 1960au / 70au ac nid yw'n ymddangos bod ganddi unrhyw ddiddordeb pensaernïol / hanesyddol y byddai angen ei chadw.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

O dan Ran 31 (Dymchwel Adeiladau) o Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Tref a Gwlad (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes Cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod hwnnw o 28 diwrnod y bydd angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" sy'n manylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeiladau, gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl fel oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad gan y Gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", sy'n rhoi manylion mesurau rheoli i leihau effeithiau trafnidiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd ymlaen llaw. Disgwylir y CRhAGD a'r CRhTGD a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac asesir eu derbynioldeb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol pan ddônt i law. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu datganiad dull a chymau lliniaru ar gyfer y gwaith dymchwel ar sail ragofalus rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel y manylir yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adain Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â'r gwaith dymchwel a deallir y bydd y broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd atodi gwybodaeth am hynny gyda'r penderfyniad ar y mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gynigiwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol

Casgliad

Ar yr amod y derbynnir CRhAGTD a CRhGTD derbyniol ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig a'r gwaith i adfer y safle wedi hynny yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn golygu bod raid ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Argymhelliad

Bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995.

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

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu

cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Arolygon Ystlumu Dymchwel (10.09.2019) Cambrian Ecology Ltd.

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

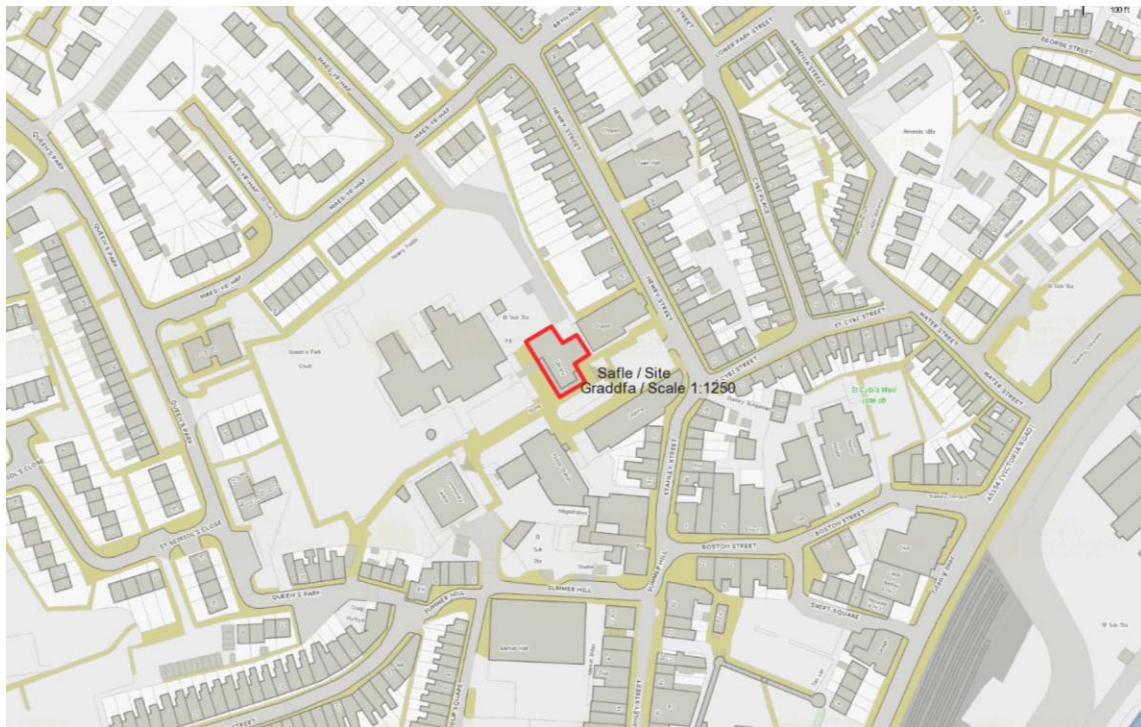
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DEM/2019/18

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cymeradwaeth blaenorol am dymchwel arfaethedig i / Prior Approval for proposed demolition at

Lleoliad: Llyfrgell Caergybi / Holyhead Library, Newry Street, Caergybi/Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo iddo.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i ddymchwel yr hen Lyfrgell sydd bellach wedi cau. Mae'r ffurflen gais yn egluro y bydd strwythur yr adeilad yn cael ei ddymchwel gan ddefnyddio peiriannau ac offer. Bydd rhywfaint o'r rwbel yn cael ei gludo o'r safle a bydd rhywfaint ohono'n cael ei falu a'i adael ar y safle i ddibenion lefelu. Mae asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli'n ganolog yng Nghaergybi ac mae defnyddiau preswyl, masnachol a threfol yn y cyffiniau. Mae safle'r cais yn agos at yr ardal gadwraeth i'r de a'r dwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer y bwriedir ei wneud ar y safle.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd

Meini Prawf Datblygu PCYFF2

Dylunio a Llunio Lle PCYFF3

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20 Cadw Asedau Treftadaeth a lle bo hynny'n briodol

AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

Cyngor Technegol Nodyn 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwadau.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Holir am gynigion ar gyfer y cais yn y dyfodol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	1. Nid yw'r adeilad wedi'i restru nac yn cael ei ystyried o ddiddordeb hanesyddol, neu bensaernïol sylweddol, sy'n golygu ei fod yn werth ei gadw. 2. Mae'r safle wedi'i leoli ger ffin Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi. Fodd bynnag, er na fyddai'r dymchwel arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar olygfeydd o'r ardal ddynodedig, ni chyflwynwyd unrhyw fanylion ailddatblygu o'r safle. 3. Mae'r coed aeddfed sydd wedi'u lleoli ym maes parcio'r Llyfrgell gyfagos wedi'u lleoli yn Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi ac fe'u nodwyd, yn CCA Gwerthuso Cymeriad Canolog Caergybi (2005), fel rhai sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ddynodedig. . O ganlyniad, dylid cymryd mesurau i sicrhau nad yw'r coed yn cael eu difrodi yn ystod eu dymchwel.
Dwr Cymru Welsh Water	Disgwylir arsylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Disgwylir sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir gofynion mewn perthynas â sŵn, cyfyngu oriau gweithrediadau, ansawdd llwch ac aer, lechyd a Diogelwch.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni fydd y gwaith dymchwel yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Dymchwel wedi'i gyflwyno.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau.
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim sylwadau.

O dan ran 31 (Dymchwel Adeiladau) o Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1026 – Lleoliad gwaith celf. Cymeradwywyd yn amodol ar 04.12.2008.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod hwnnw o 28 diwrnod y bydd angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" sy'n manylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeiladau, gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl fel oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad gan y Gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", sy'n rhoi manylion mesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd ymlaen llaw. Disgwylir y CRhAGD a'r CRhTGD a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac asesir eu derbynioldeb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol pan ddönt i law. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu datganiad dull a chymau lliniaru ar gyfer y gwaith dymchwel ar sail ragofalus rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel y manylir yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adain Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â'r gwaith dymchwel a deallir y bydd y broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd atodi gwybodaeth am hynny gyda'r penderfyniad ar y mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae safle'r cais yn agos at ardal gadwraeth Caergybi ac mae gofynion polisi a statudol i gydymffurfio â nhw er mwyn gwarchod neu wella amgylchedd y dynodiad hwn. Mae'r cynigion ar gyfer adfer y safle yn dilyn dymchwel yr adeilad yn cael eu trafod ar hyn o bryd gydag Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor. Yn ogystal, mae coed ar y maes parcio ger y Llyfrgell. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn parheir i ystyried goblygiadau'r gwaith dymchwel ar y coed hyn sydd o fewn yr ardal gadwraeth.

Casgliad

Ar yr amod y cyflwynir CRhAGD a CRhTGDI derbyniol, ynghyd â chynigion derbyniol ar gyfer y gwaith adfer ac y rhoddir ystyriaeth dderbyniol i oblygiadau'r gwaith dymchwel ar y coed gerllaw, ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn golygu bod raid gweithredu'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Argymhelliad

Bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995.

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

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

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

Arolygon Ystlumau Dymchwel Llyfrgell Ysgol y Parc a Chaergybi (29.09.2019) Cambrian Ecology Ltd.

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

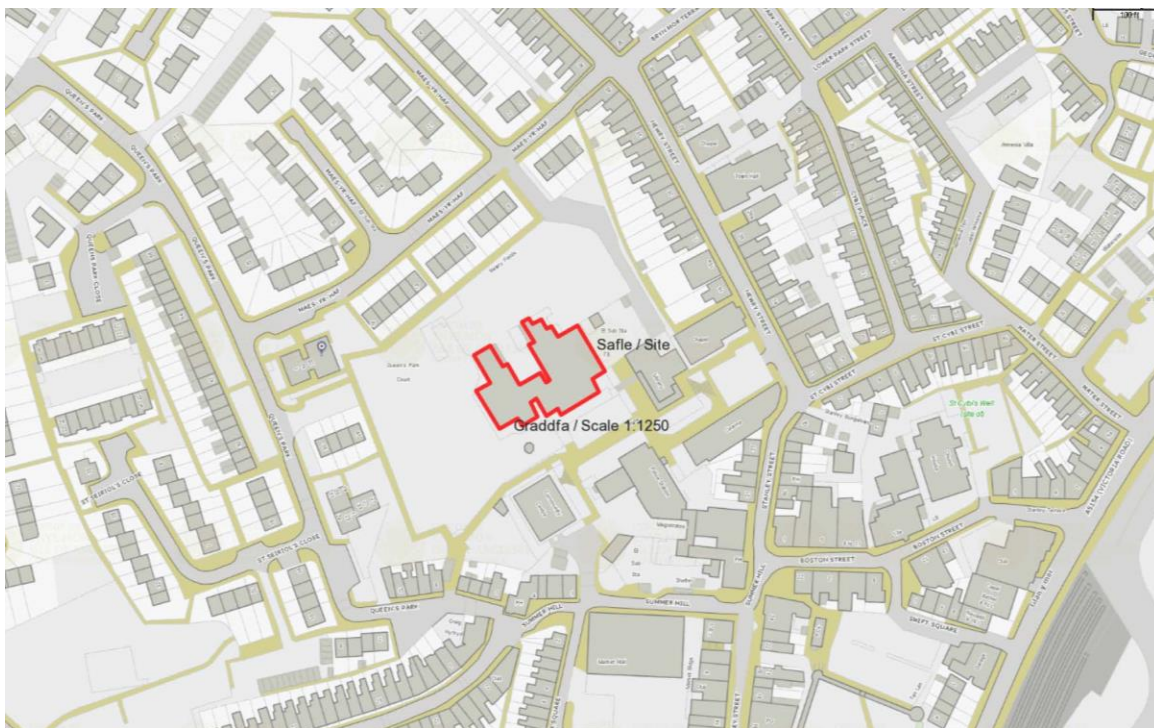
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DEM/2019/19

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cymeradwaeth blaenorol am dymchwel arfaethedig i / Prior Approval for proposed demolition at

Lleoliad: Ygol Gynradd y Parc School, Maes Yr Haf, Caergybi / Holyhead



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

Argymhelliad: Angen Caniatad / Permission Required

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer dymchwel hen Ysgol Gynradd Y Parc sydd bellach wedi cau. Mae'r ffurflen gais yn egluro y bydd strwythur yr adeilad yn cael ei ddatgymalu gan ddefnyddio offer a pheiriannau trwm. Bydd y domen rwbel a fydd yn cael ei chreu yn cael ei chlirio o'r safle a bydd ychydig o'r rwbel yn cael ei falu'n fân ac yn cael ei ddefnyddio ar y safle at ddibenion lefelu. Mae asesiad ecolegol yn cyd-fynd â'r cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli yn ganol Caergybi ac mae defnyddiau preswyl, masnachol a threfol yn y cyffiniau. Mae safle'r cais wedi'i leoli ger yr ardal gadwraeth i'r de a'r dwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r dull o ddymchwel ac unrhyw adferiad arfaethedig ar y safle

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd

Meini Prawf Datblygu PCYFF2

Dylunio a Llunio Lle PCYFF3

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20 Cadw Asedau Treftadaeth a lle bo hynny'n briodol

AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

Cyngor Technegol Nodyn 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	1. Nid yw'r adeilad wedi'i restru nac yn cael ei ystyried o ddiddordeb hanesyddol, neu bensaernïol sylweddol, sy'n golygu ei fod yn werth ei gadw. 2. Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at ffin Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi. Fodd bynnag, er na fyddai'r dymchwel arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar olygfeydd o'r ardal ddynodedig, ni chyflwynwyd unrhyw fanylion ailldatblygu o'r safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar i'r cyngor sgrinio'r cais am bresenoldeb rhywogaethau gwarchodedig. Argymhellir cyngor safonol mewn perthynas â rheolaeth amgylcheddol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim arsylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir gofynion mewn perthynas â sŵn, cyfyngu oriau gweithrediadau, ansawdd llwch ac aer, iechyd a Diogelwch.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Shaun James Redmond	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Holir cynigion ar gyfer y cais yn y dyfodol.

Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecologol wrth ddymchwel yr adeilad.
---	--

O dan adran 31 (Dymchwel Adeiladau) o Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae gofyniad ar yr ymgeisydd i arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais o dan "Orchymyn" Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer dymchwel yr adeiladau (y'i gelwir yn ddatblygiad a ganiateir) yn amodol ar y datblygwr yn ymgeisio yn y lle cyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cadarnhau a oes angen caniatâd ymlaen llaw o ran y dull o ddymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â dymchwel y strwythur sy'n destun yr adroddiad ac mae wedi'i gadarnhau, o fewn y cyfnod 28 diwrnod, y bydd angen caniatâd ymlaen llaw yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau canlynol:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith dymchwel "DEMP" sy'n nodi mesurau rheoli er mwyn lleihau'r effeithiau yn dilyn dymchwel yr adeiladau gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas ag amwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad lechyd Amgylcheddol.
2. Cynllun Rheoli Traffig yn ystod GwaithDymchwel "DTEMP", sy'n nodi manylion mesurau rheoli er mwyn lleihau effeithiau trafnidiaeth wrth ddymchwel y datblygiad.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried pa mor dderbyniol yw'r manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd ymlaen llaw. Roeddem yn dal i ddisgwyl y DEMP a'r DTEMP a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn a bydd eu derbynioldeb yn cael ei asesu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar ôl eu derbyn. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi ei gymeradwyo fel rhan o'r cais sy'n darparu datganiad dull a lliniaru ar gyfer y gwaith o ddymchwel yr adeilad ar sail ragofalus rhag ofn bod ystludmod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio leol fel y nodir yn y sylwadau gan Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd hefyd angen caniatâd ar wahân gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor o ran y gwaith o ddymchwel yr adeiladau a chafwyd ar ddeall y bydd y rhan hon o'r broses yn cynnwys ystyriaeth mewn perthynas ag unrhyw asbestos sy'n bresennol ac mae wedi'i argymhell bod cyngor mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir yn cael ei atodi i'r penderfyniad.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ger ardal warchodaeth Caergybi ac yn ôl gofynion polisi a gofynion statudol, rhaid sicrhau cadwraeth yr ardal hon neu ei gwella. Mae'r cynigion adfer ar gyfer y safle yn dilyn dymchwel yr adeilad yn cael eu trafod ar hyn o bryd gydag Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor. Mae Adain Eiddo'r Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod cynigion ail-ddatblygu ar gyfer safle'r cais wrthi'n cael eu rhoi at ei gilydd ond nad ydynt yn hysbys ar hyn o bryd.

Casgliad

Yn amodol ar dderbyn DEMP a DTEMP derbyniol a bod y cynigion adfer a'r dull arfaethedig o ddymchwel yn cael eu hystyried yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod sy'n golygu bod angen i'r datblygiad gael ei gyflawni o fewn 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Argymhelliad

Bod caniatâd ymlaen llawn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei roi gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o Atodlen 2, Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

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

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

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

Arolygon Ystlumu Dymchwel Llyfrgell Ysgol y Parc a Chaergybi (29.09.2019) Cambrian Ecology Ltd.

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

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

Rhif y Cais: 22C197E/VAR

Ymgeisydd: Mr Oliver Dennis

Bwriad: Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) er mwyn ymestyn yr amser a ganiateir ar gyfer cychwyn y gwaith ynghyd â chyflwyno manylion i ollwng amodau 05 (deunyddiau y bwriedir eu defnyddio) 07 (cynllun tirlunio) 09 (lefelau'r slab) 10 (archeoleg) 12 (cynllun draenio) 14 (y modd y bwriedir trin y ffiniau) 15 (arwynebeddau caled) a 17 (goleuadau allanol) o gais cynllunio cyfeirnod 22C197B (Codi 21 o gabanau pren ar gyfer eu defnyddio i bwrpas gwyliau) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) so as to extend the time limit to commence work together with the submission of details to discharge conditions 05 (proposed materials) 07 (landscaping scheme) 09 (slab levels) 10 (archaeology) 12 (drainage scheme) 14 (boundary treatment) 15 (hard surfaces) and 17 (external lighting) of planning permission reference 22C197B (Erection of 21 log cabins for holiday use) at

Lleoliad: Tan y Coed, Biwmares/Beaumaris



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Lewis Davies wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 22C197B. Caniatawyd y cais gwreiddiol ar gyfer codi 21 o gabanau pren at ddefnydd gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd.

Mae amod (01) yn sicrhau bod y datblygiad a gymeradwywyd yn cychwyn cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn. Cymeradwywyd Caniatâd Cynllunio 22C197B ar 04/01/2013. Mae'r cais cyfredol yn un i ymestyn yr amser a ganiateir ar gyfer cychwyn y gwaith.

Cyflwynir manylion hefyd fel rhan o'r cais i ddileu gofynion amodau 05, 07, 09, 10, 12, 14, 15 a 17 o ganiatâd cynllunio 22C197B.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad rhwng anheddiadau Biwmares, Llanddona a Llangoed. Mae'r eiddo'n cwmpasu ardal oddeutu 55 erw ac mae tystysgrif defnydd cyfreithlon (TDC) ar gyfer 14 o garafanau statig ar ardal sydd oddeutu 0.11 hectar.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal a diogelwch ar y briffordd. Cymerir i ystyriaeth hefyd y caniatâd defnydd cyfreithlon sy'n bodoli ar y safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymhell Caniatau gyda Amodau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Coal Authority	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Pryderon ynghylch diogelwch ar y briffordd a'r effaith ar y dirwedd
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim sylwadau

Ymgynghorydd Ecollegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymell caniatáu gydag amodau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Yn fodlon gyda'r wybodaeth mewn perthynas â goleuadau.
Footpaths Officer	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynghylch polisiau wedi eu cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Pryderon ynghylch diogelwch ar y briffordd
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad ar ôl asesu'r Asesiad a gyflwynwyd o'r Effaith ar Dirwedd a'r Effaith Weledol

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Fe roddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Cynhaliwyd yr ymarfer cyhoedduswyd ar ddau achlysur ar wahân wedi i'r cais gael ei ddiwygio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 11/12/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 11 o lythyrau gyda sylwadau a cheir crynodeb ohonynt isod:

- Mae safle'r cais yn fawr, yn anaddas ac yn anghydnaws â'r ardal.
- Pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig, diogelwch ar y briffordd, mannau pasio a'r Cynllun Teithio a gymeradwywyd eisoes
- Pryderon am yr effeithiau ar y dirwedd
- Pryderon am y llwybr cyhoeddus
- Pryderon am yr effaith ar fywyd gwylt

Dyma sylwadau'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar y pwyntiau a godwyd:

- Caiff rhinweddau'r cais eu hystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Roedd amodau ynghlwm wrth y caniatâd gwreiddiol yn gofyn am gyflwyno Cynllun Teithio ynghyd â manylion am y mannau pasio. Cafodd yr amodau hynny eu diwallu wrth fodd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.
- Mae safle'r cais wedi ei leoli yn Ardal Tirwedd Arbennig Coetir Biwares a Chwm Llangoed. Mae asesiad o effaith y cynnig ar y dirwedd ddynodedig wedi'i gynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Ymgynghorwyd â'r Swyddog Llwybrau fel rhan o'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
- Mae'r adroddiadau ecolegol diweddaraf wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais. Ymgynghorwyd gydag Ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Swyddog Cyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

A/1858 Addasu estyniad i adeilad fferm – Caniatwyd gydag amodau 07/02/1973.

A/1858a Newid Defnydd Adeilad Allanol - Caniatwyd gydag amodau 07/11/1973.

A/1858b Newid Defnydd Adeilad Allanol - Caniatwyd gydag amodau 05/12/1973

EU.9. Tystysgrif Defnydd Sefydlog – Defnyddio tir sydd wedi ei amlinellu mewn coch fel maes carafanau 09/07/1974

A/1858c Cynlluniau manwl ar gyfer addasu adeiladau allanol yn annedd – Caniatatwyd gydag amodau 04.09.1974.

A/1858d Addasu adeiladau allanol yn ddwy annedd - Caniatatwyd gydag amodau 29/12/1975

A/1858e Codi annedd – Tynnwyd y cais yn ôl ar 01/02/1978

A/1858f Altro ac ehangu adeilad allanol i ddarparu llety gwyliau – Caniatatwyd gydag amodau - 05/04/1978

12C105 Gwaith Altro ac Ehangu – Caniatatwyd gydag Amodau 16/08/1988

12C105A Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Cyfredol – Wedi ei chaniatáu ar gyfer lleoli 14 o garafanau parhaol i'w defnyddio fel llety gwyliau 08/08/2008.

22C197 Codi 21 o gabanau pren i'w defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio, ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion - Gwrthodwyd 03/06/2010, Gwrthodwyd Apêl ar 10/06/2011.

22C197A/SCR Barn sgrinio – dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd (EIA) 25/08/2009

22C197B – Codi 21 o gabanau pren i'w defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio, ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd - Caniatatwyd –04/01/2014

22C197C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi 21 o gabanau pren i'w defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio, ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd – Dim angen EIA

22C197D/DIS – Cais i ddileu amodau (11) a (16) o ganiatâd cynllunio 22C197B – Amodau wedi eu dileu

SCR/2019/64 – Barn sgrinio ar gyfer amrywio amod (01) er mwyn ymestyn yr amser a ganiatwyd i gychwyn ar y gwaith ynghyd â chyflwyno manylion i ddileu amodau 05 (deunyddiau y bwriedir eu defnyddio) 07 (cynllun tirlunio) 09 (lefelau'r slabiau) 10 (archeoleg) 12 (cynllun draenio) 14 (trin ffiniau) 15 (arwynebeddau caled) a 17 (goleuadau allanol) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 22C197B (Codi 21 o gabanau pren ar gyfer eu defnyddio fel llety gwyliau) – Dim angen EIA 22/11/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais i amrywio amod (01) o gais cynllunio cyfeirnod 22C197B. Caniatatwyd y cais ar gyfer codi 21 o gabanau gwyliau ar gyfer eu defnyddio fel llety gwyliau, darparu traciau mynediad, gwaith tirlunio ynghyd â gosod gwaith preifat i drin carthion a mannau pasio ar y rhwydwaith priffyrdd.

Mae amod (01) yn sicrhau bod gwaith ar y datblygiad a ganiatwyd yn cychwyn ymhengwm mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn. Mae'r cais cyfredol yn un i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cychwyn ar y gwaith.

Cymeradwywyd Caniatâd Cynllunio 22C197B ar 04/01/2013 ac fe ddaeth i ben ar 04/01/2018. Serch y ffaith fod y cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno y diwrnod cyn i gais 22C197B ddod i ben, caiff y cais ei asesu ar ei rinweddau ei hun oherwydd nid yw'r sefyllfa wrth gefn yn bodoli mwyach. Bu newid mawr yn yr amgylchiadau ers gwneud y penderfyniad gwreiddiol a hynny oherwydd mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cefnogir y cais cynllunio gan ddogfennau diwygiedig gan gynnwys Asesiad Canlyniad Llifogydd, Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol, Asesiad Ecoleg a Datganiad Cynllunio.

Mae'r eiddo'n elwa o Dystysgrif Defnydd Sefydlog (CLU) sy'n dyddio'n ôl i 09/07/1974 ar gyfer defnyddio tir sydd oddeutu 0.11 fel safle carafanau. Cafodd hyn ei ffurfioli dan y Deddf Gynllunio gyfredol drwy gais cyfeirnod 12C105A ble caniatwyd defnydd cyfreithlon o'r un ardal ar gyfer 14 o garafanau parhaol i'w defnyddio i bwrpas gwyliau. Roedd y caniatâd cynllunio y mae'r ymgeisydd yn awr yn dymuno ei adnewyddu (22C197B) yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn sicrhau bod y dystysgrif defnydd cyfreithlon gyfredol yn cael ei hildio ac nad oedd unrhyw garafanau teithiol a oedd yn ymwneud â'r Clwb Gwersylla a Charafanau'n cael eu lleoli ar y tir.

Cyflwynwyd cais cynllunio 22C197 yn wreiddiol ar gyfer 38 o unedau mewn ardal 9 hectar. Yn y broses o benderfynu ar y cais cynllunio, cafodd y nifer ei ostwng i 21 uned ar safle llai, sef 4.9 hectar. Gwrthodwyd y cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail cynaliadwyedd, tirwedd a'r rhwydwaith priffyrdd. Cafodd apêl yn erbyn y penderfyniad hwn ei gadarnhau gan yr Arolygiaeth Gynllunio ond ei wrthod ar sail tirwedd yn unig.

Cafodd cais pellach (22C1997B) ar gyfer 21 o unedau mewn safle a oedd wedi ei ostwng o 4.9 hectar i 2.5 hectar ei gyflwyno wedyn a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Lleol. Cafodd cais i ddileu amodau 11 a 16 ei gyflwyno a'i gymeradwyo wedyn, fodd bynnag, roedd nifer o amodau'n parhau i fod angen sylw.

Egwyddor y Datblygiad:

Mae Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr yn amlinellu amcanion strategol y CDLI ar y Cyd ar gyfer datblygu twristiaeth. Mae'n ceisio cefnogi datblygiad economi twristiaeth drwy gydol y flwyddyn ar gyfer ardal y Cynllun tra'n ceisio sicrhau y bydd unrhyw ddatblygiadau'n gydnaws â'r economi a'r cymunedau lleol ac na fydd unrhyw ddatblygiadau newydd yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd naturiol, adeiledig neu hanesyddol.

Mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, ystyrir y byddai modd cefnogi'r egwyddor yn gyffredinol dan Bolisi Strategol PS 14, fodd bynnag rhaid asesu effaith bosibl datblygiad parhaol yn y lleoliad hwn ar yr amgylchedd naturiol yn erbyn y rhagdybiaeth strategol gyffredinol y bydd datblygiadau newydd i dwristiaid yn cael eu cefnogi.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, cyfeirir at Bolisi TWR3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi TWR3 y CDLI ar y Cyd yn dweud y bydd cynigion ar gyfer datblygu safleoedd newydd ar gyfer carafanau statig (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), cabanau gwyliau neu lety gwersylla parhaol o unrhyw fath arall yn cael eu gwrthod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Ynys Môn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac o fewn Ardal Triwedd Arbennig Coetir Biwmares a Chwm Llangoed. O'r herwydd, ystyrir bod y cais yn groes i bolisi TWR3. Fodd bynnag, fel y nodwyd eisoes, dylid rhoi pwys ar benderfyniad yr Arolygydd ar gais 22C197 ynghyd â'r defnydd cyfreithiol ar y safle.

Yn wyneb penderfyniad yr Arolygydd, ystyrir bod 21 o unedau ar ardal 2.5 hectar yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yr Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol:

Mae safle'r cais yn parhau i fod yn rhan o Ardal Tirwedd Arbennig Coetir Biwmares a Chwm Llangoed.

Mae Polisi AMG 2 yn cyfeirio ar yr angen i gynnig gymryd i ystyriaeth y 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol ac y dylai datblygiad anelu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau

cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Yn ogystal, dylid sicrhau nad yw datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd.

Fel rhan o'r cais, mae LVIA diwygiedig wedi cael ei gyflwyno. Dywed y LVIA bod yr ardaloedd y mae'r cais yn ymwneud â nhw yn arddangos nifer o nodweddion Ardaloedd Tirwedd Arbennig er nad oes rhyngwelededd cryf gyda'r AHNE neu olygfeydd hir tuag allan i gyfeiriad y tir mawr. Yn yr LVIA, nodir bod y rhan o'r ardal ble mae defnydd cyfreithlon â mwy o ryng-welededd gyda'r AHNE a golygfeydd hir tuag allan. Ystyrir na fyddai newid defnydd o'r un cyfreithlon i'r un arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar rinweddau arbennig gweddilliol yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Mae'r LVIA yn cadarnhau bod effaith y cais ar yr Ardal Tirwedd Arbennig newydd yn canolbwyntio ar un rinwedd arbennig a nodir bod yr effaith yn bositif oherwydd y gosodiad a gynigiwyd ac a gymeradwywyd yn flaenorol.

Diogelwch y Priffyrdd a Cherddwyr:

O safbwynt priffyrdd, traffig a thrafnidiaeth, daeth yr Arolygydd i'r canlyniad, er nad oedd modd ystyried y ffordd fynediad i'r safle fel rhwydwaith priffyrdd da, gallai'r datblygiad ariannu rhai gwelliannau a fyddai, o'u cyfuno gyda'r cynnydd bychan mewn traffig a'r cynnig o fesurau trafndiaeth cynaliadwy, yn sicrhau nad oedd y cynnig yn gwrthdaro â pholisiau'r Cyngor ar y pryd. O ystyried penderfyniad yr Arolygydd, daeth cais gwreiddiol 22C197B i'r casgliad fod y cynnig yn dderbyniol gyda'r amodau a'r ymrwymiadau priodol mewn perthynas â'r isod:

- Bod chwech o fannau pasio ychwanegol yn cael eu creu fel rhan o'r datblygiad; 3 i'r gogledd o'r fynedfa i'r safle a 3 i'r de o'r fynedfa i'r safle.
- Gwneud i ffwrdd ag unrhyw garafanau statig ar safle'r cais ac ildio cyfreithlondeb y 14 o garafanau ar y safle.
- Wedi i rywun symud i mewn i'r uned gyntaf, darparu cadarnhad ysgrifenedig i'r Cyngor na fydd y datblygwr, oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Cyngor yn gwneud cais i'r Clwb Gwersyllfa a Charafanau am Statws Lleoliad Ardystiedig neu Statws Safle Ardystiedig.
- Cynllun Teithio

Roedd ildio'r dystysgrif gyfreithlondeb a'r hawl i leoli carafanau teithiol dan y Clwb Gwersyllfa a Charafanau yn destun cytundeb cyfreithiol. Fel rhan o ganiatâd cynllunio 22C197B, roedd amodau 11 a 16 yn mynnu bod Cynllun Teithio ynghyd â manylion am fannau pasio'n cael eu cyflwyno gan yr ymgeisydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cafodd cais (22C197D/DIS) ei gyflwyno wedyn i ddileu gofynion yr amodau ac fe'i derbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais cyfredol ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Cynaliadwyedd:

Cafodd materion yn ymwneud â chynaliadwyedd ac egwyddor y datblygiad yn y lleoliad gwledig hwn eu hasesu gan yr Arolygydd. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yn y cefn gwlad beth pellter o'r prif anheddiad ac nid yw'n agos i gludiant cyhoeddus. O'r herwydd, mae safle'r cais yn dibynnu ar gludiant preifat.

Fodd bynnag, yn yr achos hwn, rhoes yr Arolygydd sylw i faint y cynnig a'r cynnydd o 7 uned drwy ildio'r cais defnydd cyfreithlon. O'r herwydd, dywedodd yr Arolygydd nad yw'r cynnig yn brosiect mawr o ystyried ei nodweddion o safbwynt cynaliadwyedd.

Wedi rhoi ystyriaeth ddyledus i sylwadau'r Arolygydd a'r ffaith bod y datblygiad arfaethedig yn golygu ildio'r caniatâd CLU sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 14 o garafanau parhaol a'r hawl i leoli 5 o garafanau teithiol dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960 (CSCDA), nid ystyrir, ar ôl pwyso a mesur, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ddatblygiad a fyddai'n sylweddol waeth mewn lleoliad anghynaliadwy yn y cefn gwlad.

Parth Llifogydd:

Mae rhan fechan o'r safle wedi cael ei lleoli ar hyd afon sydd mewn Parth Llifogydd C2. Mae'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd yn cynnwys ymarfer modelu hydrolog gydag hydroleg addas. Mae'r ACLI wedi ystyried effaith newid hinsawdd a'r effaith y byddai rhwystr yn y system yn ei chael ar y bont fynediad yn y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais gan gynnwys yr ACLI ac maent yn fodlon â'r cynnig.

Materion Eraill:

Mae materion yn cynnwys ecoleg, rhywogaethau ymledol, rhywogaethau a ddiogelir, draenio ac Archeoleg wedi cael eu hasesu gan yr ymgylgoreion perthnasol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Amodau i'w rhyddhau:

Mae'r cais hefyd yn golygu rhyddhau amodau 05, 07, 09, 10, 12, 14, 15 a 17 o ganiatâd cynllunio 22C197B. Mae'r manylion wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais ac wedi cael eu hasesu. Amlinellir materion sy'n ymwneud â phob amod isod:

Amod 05 - Ni fydd unrhyw waith ddatblygu yn digwydd nes bod disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y cynigir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dim ond y deunyddiau a gymeradwyir y caniateir eu defnyddio i weithredu'r datblygiad.

Mae'r deunyddiau sy'n cael eu cynnig yn cynnwys to llechi llwyd, waliau allanol pren wedi'u farneisio a deciau pren gyda balwstrau gwydr ac alwminiwm. Ystyrir bod y manylion hyn yn dderbyniol ac o ansawdd uchel.

Amod 07 - Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu arfaethedig, gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd a bydd hefyd yn dangos yn benodol pa goed y bwriedir eu cadw, gan gynnwys eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â'r camau a gymerir i'w diogelu wrth iddynt ddatblygu. Bydd raid gwneud y gwaith plannu newydd a gymeradwyir erbyn dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf. Bydd raid cymryd y camau diogelu cyn cychwyn y datblygiad.

Mae cynllun tirlunio ar gyfer safle'r cais hefyd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Ymgynghorwyd â'r adain dirwedd ynghylch y cais a chadarnhawyd bod y cynllun yn cwrdd â meini prawf perthnasol ym mholisi PCYFF 4 y CDLIC ac o'r herwydd yn cwrdd â gofynion amod 07.

Amod 09 - Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod manylion wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar gyfer lefelau presennol a lefelau arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch. Rhaid codi'r adeilad(au) yn gwbl unol â'r lefelau slabiau a gymeradwywyd.

Cyflwynwyd manylion lefelau'r slabiau ar gyfer yr unedau arfaethedig ynghyd â'r tir o'u cwmpas ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi cadarnhau bod y lefelau yn dderbyniol o ran y risg o lifogydd.

Amod 10 - Ni fydd unrhyw waith datblygu ar y safle nes y sicrhawyd gweithredu rhaglen o waith archeolegol yn unol â chynllun archwilio ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn gwbl unol â manylion y cynllun ysgrifenedig a gymeradwywyd.

Cyflwynwyd manyleb ar gyfer Gwaith Archeolegol fel rhan o'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi gwneud sylwadau ar y manylion diwygiedig.

Amod 12 - Ni fydd y gwaith datblygu a gymeradwyir drwy hyn yn cychwyn nes bod cynllun wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar gyfer draenio'r safle mewn modd cynhwysfawr ac integredig, gan ddangos sut yr ymdrinnir â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio tir. Rhaid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn meddiannu'r datblygiad.

Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd ynghyd â manylion draenio llawn fel rhan o'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys 2 waith trin ar y safle - un i wasanaethu unedau 1-6 (yn llifo i wely cyrs/ cwrs dŵr) a'r llall i wasanaethu plotiau 7-21 (yn llifo i ffos gerrig). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru wedi asesu'r cais ac yn fodlon â'r cynnig.

Amod 14 - Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd nes bod cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n dangos lleoliad(au), dyluniad, deunyddiau a math y strwythurau ar gyfer y ffiniau. Rhaid cwblhau'r cyfryw strwythurau a gymeradwyir yn unol ag amserlen y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Mae manylion mewn perthynas â dyluniad, lleoliad a deunyddiau ar gyfer strwythurau'r ffiniau wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Maent yn cynnwys cymysgedd o wrychoedd, coed a llwyni. Ystyrir bod y manylion yn dderbyniol a byddant o gymorth i integreiddio'r datblygiad arfaethedig yn ei amgylchedd.

Amod 15 - Ni fydd unrhyw waith datblygu'n digwydd nes bod cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n dangos y dull o drin yr holl ardaloedd wyneb caled. Rhaid cwblhau'r ardaloedd wyneb caled a gymeradwyir yn unol ag amserlen y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn

Mae manylion yn cadarnhau'r dull o drin yr holl wynebau caled wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'n cynnwys system grid sy'n cyd-gloi. Ystyrir bod yr ardaloedd wyneb caled arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn cwrdd â gofynion amod 15.

Amod 17 - Rhaid cyflwyno manylion llawn yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y datblygiad i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu neu weithrediadau eraill ddechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- Bod yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio tuag at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.
- Manylion llawn yr holl oleuadau gan gynnwys goleuadau, lampau, lled tywynnu ac unrhyw gyfarpar gwrth-lacharedd a ddefnyddir.
- Adroddiad ar unrhyw olau sy'n gollwng (gan gynnwys lefelau lux) ar unrhyw dir neu eiddo cyfagos

Ni chaniateir defnyddio unrhyw oleuadau allanol heblaw'r goleuadau a gymeradwywyd o dan yr amod hwn ar gyfer y datblygiad. Rhaid i'r goleuadau allanol a gymeradwyir gael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae cynllun goleuo sy'n cynnwys manylion y goleuadau arfaethedig a'r golau a fydd yn gollwng wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac mae'n awgrymu y bydd golau yn cael ei gyfyngu i safle'r cais. Mae'r adran lechyd yr Amgylchedd wedi asesu'r cynllun goleuadau ac wedi cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn groes i bolisi TWR 3 y CDLIC gan fod y safle wedi'i leoli yn yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Fodd bynnag, mae caniatâd defnydd cyfreithlon yn bodoli ar gyfer y 14 o garafanau statig ac mae honno'n ystyriaeth berthnasol yn y penderfyniad ar y cais. Mae gan yr ymgeisydd hefyd yr hawl i leoli 5 carafan deithiol arall o dan Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Mae'r ymgeisydd

yn cynnig ildio'r caniatâd defnydd cyfreithlon a'r hawl i leoli carafanau teithiol yn lle'r datblygiad arfaethedig.

Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael llai o effaith weledol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig ac y byddai'n ddatblygiad o ansawdd uwch na'r datblygiad defnydd cyfreithlon. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys gwelliannau i'r briffordd, cynllun tirlunio manwl a gwelliannau ecolegol. Aseswyd y manylion a gyflwynwyd ar gyfer dileu gofynion yr amodau ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gydag amodau a chytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau y bydd y dystysgrif defnydd cyfreithlon yn cael ei hildio, ac ar yr amod hefyd na osodir unrhyw garafanau teithiol ar y tir mewn cysylltiad â'r Clwb Gwersylla a Charafanau.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i amodau ac chytundeb 106.

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

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

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

Cynllun Lleoliad y Safle

Cynllun Safle - 434 / D / 1a

Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-FREGATTI-A_MLL204 PIR.NRO 1

Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-FREGATTI-A_MLL204 PIR.NRO 2

Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-FREGATTI-A_MLL204 PIR.NRO 3

Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-HEIJASTUS-30A_MLL204 PIR.NRO 1

Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-HEIJASTUS-30A_MLL204 PIR.NRO 2

Manylion y Caban Arfaethedig - FI0000001-HEIJASTUS-30A_MLL204 PIR.NRO 3

Manylion y Caban Arfaethedig - PRIKI A PIR.NRO 0

Cynllun Draenio Arfaethedig Lluniad 1 o 2 - EWP6992 / S (16) L002 Adolygiad B

Cynllun Draenio Arfaethedig Lluniad 2 o 2 - EWP6992 / S (16) L003 Adolygiad B

Manylion Draenio 1 o 3 - EWP6992 / S (16) L004

Manylion Draenio 2 o 3 - EWP6992 / S (16) L005

Manylion Draenio 3 o 3 - EWP6992 / S (16) L006

Cynllun Goleuadau Allanol - 17107 / E1 Arg P3

Cynllun Datblygu Safle ar gyfer y Cabanau Pren arfaethedig v1.1 - 02/11/02

Cynigion Tirlunio Caled a Meddal y Datblygiad Cabanau Pren Arfaethedig 02/11/04 v.1.1

Cynllun Gosodiad a Phlannu Manwl y Datblygiad Caban Pren Arfaethedig - 02/11/03

Gosodiad a Mathau'r Datblygiad Cabanau Pren Arfaethedig - 02/11/04

Manylion Deunyddiau Gorffen - Owen Devenport Ltd 01/10/2018

Manylion Penodol - Bodpave 85

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

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

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

(04) Rhaid i wynebau allanol y datblygiad a gymeradwyir yma fod yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a dderbyniwyd ar 01/10/2018.

Rheswm: Sicrhau golwg boddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd raid gweithredu'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd (02/111/03 v1.1) erbyn dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf. Bydd raid cymryd y camau diogelu a gymeradwywyd cyn dechrau'r gwaith datblygu.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(06) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu tynnu ymaith cyn pen pum mlynedd i'w plannu, bydd raid plannu coed neu lwyni yn eu lle a fydd o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n digwydd ar y safle nes y sicrhawyd gweithredu rhaglen o waith archeolegol yn unol â chynllun archwilio ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Dim ond yn unol â manylion y cynllun ysgrifenedig a gymeradwywyd y caniateir i'r datblygiad fynd rhagddo

Rheswm: Sicrhau cloddio archeolegol a chofnodi gweddillion.

(08) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r Cynllun Teithio (Cynllunio Trafnidiaeth SCP: Dylunio Seilwaith CR/17227/TN01) a gyflwynwyd o dan gais 22C197D/ DIS. Gweithredir y Cynlluniau Teithio yn unol â'r amserlen ar gyfer eu gweithredu.

Bydd y darpariaethau hynny o'r Cynllun Teithio Cymeradwy y rhagwelir y byddant yn parhau mewn grym wrth ddefnyddio'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn parhau i fod mewn grym ac i gael eu gweithredu'n llawn cyhyd ag y bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn parhau i gael ei ddefnyddio.

Os bydd y datblygwr yn torri darpariaethau'r Cynllun Teithio Cymeradwy, yna gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol orfodi darpariaethau'r cyfryw Gynllun ar y datblygwr fel y darperir yn y Cynllun.

Rheswm: Er mwyn lleihau neu liniaru effeithiau'r datblygiad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol a'r gymdogaeth gyfagos trwy leihau dibyniaeth ar geir preifat i deithio i'r safle ac oddi yno.

(09) Bydd raid cwblhau'r cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig (lluniadau EWP6992/S (16) L002 Rev B, EWP6992 /S (16) L003 Rev B, EWP6992 / S (16) L004, EWP6992 / S (16) L005 ac EWP6992 / S (16) L006) cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac nad oes unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac eiddo cyfagos.

(10) Eithrir drwy hyn ddarpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm Yn rhan o fwynderau'r ardal.

(11) Rhaid i'r lleoedd pasio a ddangosir ar luniad rhif SCP/11192/ APPENDIX 5 a dderbyniwyd ar 05.01.12 gael eu hadeiladu yn unol â'r manylion adeiladu (Cynllunio Trafnidiaeth SCP: Dylunio Seilwaith CR/17227/TN01) a gyflwynwyd o dan gais 22C197D/DIS cyn dechrau'r datblygiad a

gymeradwyir drwy hyn. Rhaid cwblhau'r lleoedd pasio wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr priffyrdd.

(12) Ni chaniateir defnyddio unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r goleuadau a ddangosir o dan luniad 17107 / E1 Rec P3 ar gyfer y datblygiad. Rhaid gosod y goleuadau allanol a gymeradwyir yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r unedau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos.

(13) Rhaid defnyddio'r cabanau pren a ganiateir drwy hyn ar gyfer dibenion gwyliau yn unig ac nid ar gyfer defnydd preswyl amser llawn, a chyfyngir y cyfnod meddiannu i ddibenion gwyliau i ddim mwy nag 11 mis o bob blwyddyn galendr.

Rheswm: Sicrhau na ddefnyddir y llety gwyliau a gymeradwyir fel lle preswyl barhaol heb awdurdod.

(14) Rhaid i berchnogion, gweithredwyr neu ddeiliaid y datblygiad gadw cofrestr gyfredol o enwau holl berchnogion a / neu ddeiliaid cabanau coed unigol ar safle'r cais ynghyd â'r cyfnodau meddiannu a'u prif gyfeiriadau cartref. Bydd raid sicrhau bod yr holl wybodaeth hon a chopïau o'r gofrestr neu unrhyw rannau ohoni y gofynnir amdanynt ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn pen pum niwrnod gwaith i dderbyn cais ysgrifenedig.

Rheswm: Sicrhau na ddefnyddir llety gwyliau a gymeradwywyd ar i ddibenion preswyl barhaol anawdurdodedig.

(15) Rhaid adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn gwbl unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiaid sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad Cambrian Ecology 26/09/2018 a'r Rhaglen Rheoli a Dileu Rhywogaethau Ymledol 20/11/2018.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

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/2019/258

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech fflat un ystafell wely yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of six one bedroom flats in lieu at

Lleoliad: Beaumaris Social Club, Steeple Lane, Biwmaris / Beaumaris



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais ar ran yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais i ddymchwel yr adeiladau presennol ac i godi adeilad tri llawr sy'n cynnwys chwe fflat un ystafell wely. Bydd safle'r cais yn cael ei wasanaethu o'r fynedfa bresennol o Margaret Street. Bydd yr adeilad arfaethedig yn dri llawr a bydd y rhan fwyaf ohono wedi ei leoli ar ôl troed y strwythur cyfredol. Cynigir lleoedd parcio ynghyd â llecyn mwynderau cymunedol ac ardal sbwriel yn y cefn.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Biwmares ac wedi ei leoli yn Ardal Gadwraeth Biwmares a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r safle hefyd o fewn Safle Treftadaeth y Byd yn ogystal â bod yn gyfagos i ddau Adeilad Rhestredig.

Mae'r briffordd gyhoeddus ger y prif ddrychiad i'r gorllewin o'r safle. Mae eiddo preswyl i'r gorllewin (ar draws y briffordd gyhoeddus) ac i'r de o safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

P'un a oes cyfiawnhad dros y cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynerau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth, Safle Treftadaeth y Byd, yr AHNE, Adeiladau Rhestredig / Henebion cyfagos a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb.
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb.
Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council	Cefnogi'r cais ar yr amod y cynhelir ymgynghoriad llawn gyda thrigolion a'r Cyngor Tref.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymhell amod mewn perthynas â'r adroddiad Ecoleg.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cynnig amod bod raid cyflwyno cynllun draenio dwr budr cyn cychwyn y datblygiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogol yn dilyn cynnig mesurau gwella ar ffurf blychau nythu i wenoliaid duon fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig na'r Adeiladau Rhestredig gerllaw.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau.
Cadw Consultations	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar Henebion na'r Safle Treftadaeth y Byd.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Draenio i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cynnig amod i ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos.
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod galw mawr am eiddo un ystafell wely yn ardal Biwmares yn ôl y wybodaeth yn y Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cynnig amod i sicrhau y cofnodir unrhyw nodweddion archeolegol na chawsant eu nodi o'r blaen i'w cadw ar y safle.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cyfnewid yn yr achos hwn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchnogion eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg leol hefyd. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Awst 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd chwe llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran. Crynhoir y pwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon ynghylch tagfeydd ar y priffyrdd a diogelwch priffyrdd
- Pryderon ynghylch gorddatblygu'r safle ac effeithiau ychwanegol yn sgil y datblygiad arfaethedig gan gynnwys sbwriel.
- Pryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn difrodi eiddo cyfagos.
- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydweddu â'r ardal gyfagos.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
- Penderfynir ar y cais gan roi ystyriaeth ddyledus i'r defnydd a ganiateir o'r safle. Ystyrir bod maint y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar yr ardal. Cynigir ardal yng nghefn safle'r cais ar gyfer sbwriel.
- Asesir yr effaith ar eiddo cyfagos ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Asesir yr effaith ar gymeriad yr ardal ynghyd â'r Ardal Gadwraeth ddynodedig ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/55 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat (un ystafell wely) yn ei le yn / Screening opinion for the demolition of the existing building together with the erection of six flats (one bedroom) in lieu at 20 Steeple Lane, Biwmares – Dim angen EIA / EIA Not Required

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) nodir Biwmares fel Canolfan Gwasanaethau Lleol o dan bolisi TAI 5 - 'Tai Marchnad Leol'. Mae'r polisi hwn yn cefnogi darparu tai fforddiadwy yn amodol ar gwrdd â'r gofyn yn TAI 15 - 'Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy' a / neu dai marchnad lleol lle mae maint y cynnig yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o unedau a gynigir.

Yn ogystal, sicrheir hefyd fod trefniadau digonol ar gael i gyfyngu meddiannu unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i'r rheini sy'n cwrdd â'r diffiniad perthnasol.

Mae Tabl 18 yn y CDLIC yn darparu arweiniad ynghylch maint mwyaf yr unedau preswyl mewn perthynas â Pholisi TAI 5. Mae paragraff 6.4.30 o'r CDLIC yn diffinio ystyr 'lleol' a hefyd y 'cysylltiad â'r ward'. Yn achos Biwmares, diffinnir 'lleol' fel cysylltiad â ward Biwmares neu unrhyw ward gyfagos (Cwm Cadnant, Pentraeth neu Llangoed)

Gan mai'r Awdurdod Lleol yw'r ymgeisydd, bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y bydd yr unedau arfaethedig yn cydymffurfio â'r CDLIC ac yn darparu tai marchnad leol a thai fforddiadwy yn benodol.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 - 'Ffiniau Datblygu', cymeradwyr cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill o fewn y cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Gan fod y safle sy'n destun y cais hwn o fewn y ffin datblygu ar gyfer Biwmares yn y CDLIC gellir ystyried y cynnig yng nghyd-destun Polisi TAI 5.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Biwmares dros gyfnod y cynllun yw 96 uned (35 uned ar safle a neilltuwyd a 61 uned ar safleoedd annisgwyl) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y swm wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau annisgwyl posib a allai dylanwadu ar gyflenwi tai oherwydd materion fel perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ac ati). Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2018, cwblhawyd 9 uned yn Biwmares, pob un ohonynt ar safleoedd annisgwyl. Ym mis Ebrill 2018 roedd y banc tir h.y. safleoedd â chaniatadau cynllunio eisoes ac y disgwylir iddynt gael eu cyflawni, yn 72 uned (35 ar y safleoedd a neilltuwyd a 37 ar safleoedd annisgwyl). Mae hyn yn golygu nad yw Biwmares wedi cyflawni ei darpariaeth annisgwyl.

Mae'r meini prawf ar gyfer Polisi PS5 yn nodi y dylai pob cynnig amddiffyn, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith ar gyfer ystyried sut y gall datblygiad gyflawni hyn. Lle bo hynny'n briodol, mae'r polisi'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno Datganiad ar yr Iaith Gymraeg ar gyfer unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd, yn unigol neu'n gronol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodwyd ar gyfer yr anheddiad. Mae'r CCA ar Gynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn annog yr ymgeisydd i gyflwyno cofnod sy'n dangos yr ystyriaeth a roddwyd i'r Gymraeg wrth ddatblygu'r cais. Felly mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion am yr effaith bosib ar y Gymraeg.

Oherwydd y byddai'r holl dai sy'n rhan o'r cynnig yn anheddau fforddiadwy, yn amodol ar faint y tai (h.y. nifer yr ystafelloedd gwely a'r lleoedd cysgu) ac ar yr amod bod y ddeiliadaeth yn dderbyniol, dylai gwrdd â'r holl anghenion tai lleol yn awr ac i'r dyfodol. Mae sicrhau'r math cywir o dai yn y lleoliad cywir yn bwysig o ran cydlyniant cymunedol a gwead cymdeithasol, a fydd yn ei dro, o fudd i'r iaith Gymraeg. Mae'r uned bolisi wedi asesu'r cais ac wedi dod i'r casgliad bod y risg y byddai'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned yn isel.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 uned neu fwy mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol fel Biwmares. Mae'r polisi'n nodi y dylai 30% o'r unedau fod yn fforddiadwy yn Biwmares. Bydd hyn yn cyfateb i 1.8 uned yn yr achos hwn. Mae'r cynnig yn golygu datblygu'r chwe uned fel eiddo rhent canolraddol fforddiadwy ac mae hynny'n bodloni telerau'r polisi.

Mae Polisi TAI 8 - 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion y gymuned gyfan. Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMDL), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg, a hynny er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai a gynigir ar safleoedd datblygu o ran math a deiliadaeth, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod galw mawr am eiddo un ystafell wely yn ardal Biwmares yn ôl y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol ac os na ddarperir y fath isadeiledd gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, rhaid i'r cynnig ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti sydd ar gael mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer ddisgwyliedig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad i addysg ai peidio. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cyfnewid yn yr achos hwn.

Cymeriad yr ardal a'r Ardal Gadwraeth Ddynodedig:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun ac a yw'n cydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisiâu PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLIC yw'r prif ystyriaethau o ran yr agwedd hon. Mae polisi AT 1 y CDLIC yn sicrhau fod raid i ddatblygiadau arfaethedig ystyried Ardaloedd Cadwraeth dynodedig. Mae Datganiad o'r Effaith ar Dreftadaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Mae'r datblygiad o fewn tref Biwmares ac Ardal Gadwraeth ddynodedig. Yn y cyd-destun hwn, mae'n bwysig sicrhau'r dyluniad cywir a bod y datblygiad yn cydweddu â'r ardal. Nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau deulawr a thri llawr ac eiddo masnachol o wahanol ddyluniadau.

Mae'r adeilad presennol mewn cyflwr gwael. Ystyrir nad yw cyflwr adfeiliedig yr adeiladau yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a'u bod yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal gyfagos. Mae graddfa, ffurf, dyluniad a chynllun yr adeilad newydd a gynigir yn cydweddu â'r strydlyn a bydd yn gwella'r Ardal Gadwraeth. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal na'r Ardal Gadwraeth ddynodedig i warantu gwrthod y cais.

Adeiladau Rhestredig Gerllaw, Henebion a Safle Treftadaeth y Byd:

Mae Polisi AT 1 y CDLIC yn sicrhau fod datblygiadau arfaethedig yn ystyried Safleoedd Treftadaeth y Byd ac mae Polisi PS 20 yn sicrhau bod cynigion yn cadw a, lle bo hynny'n briodol, yn gwella Asedau Treftadaeth. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae Datganiad o'r Effaith ar Dreftadaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Mae dau Adeilad Rhestredig yn agos at safle'r cais, sef Canolfan Iorweth Rowlands (Gradd II) i'r Gogledd-Orllewin ac Eglwys y Santes Fair a Niclas (Gradd I) i'r Gogledd.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r adeilad presennol wedi mynd â'i ben iddo ac nid yw'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth. Ystyrir hefyd bod ei gyflwr yn tynnu oddi ar yr Adeiladau Rhestredig gerllaw.

Mae'r adeilad newydd arfaethedig i raddau helaeth ar yr un ôl-troed â'r adeilad presennol ac yn debyg o ran ffurf, arddull, deunyddiau ac uchder.

O ganlyniad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig uchod. O ystyried bod yr adeilad 2/3 llawr presennol bron yn adfail a bod yr hen glwb unllawr wedi mynd â'i ben iddo – ac y bwriedir i'r ddau ohonynt gael eu dymchwel - mae'n debygol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at wella amgylchedd yr adeiladau a restrir uchod.

Mae cofeb gofrestredig AN001, sef Castell Biwmares tua 230m i'r dwyrain-ogledd-ddwyrain o ardal y cais. Ystyrir ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn weladwy wrth edrych o'r castell. Os oes modd ei weld yna bydd y datblygiad i'w weld ynghyd ag adeiladau eraill tref Biwmares ac felly ni fydd yn cael unrhyw effaith ar amgylchedd heneb gofrestredig AN001

Mae heneb gofrestredig AN123, sef Wal Dref Biwmares yn rhedeg ar hyd cefn safle'r cais. O ganlyniad, mae gan yr ardal ddatblygu arfaethedig gysylltiad clir â'r heneb gofrestredig ond mae'r archwiliad archeolegol cyfyngedig a wnaed hyd yma wedi methu â dod o hyd i dystiolaeth o'r amddiffynfeydd. Mae'r adeiladau sydd rhwng yr heneb gofrestredig a'r datblygiad yn rhwystro golygfeydd ac felly ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar leoliad yr heneb gofrestredig AN123. Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn argymhell gosod amod i sicrhau y cymerir camau priodol os datgelir unrhyw nodweddion archeolegol na chawsant eu nodi'n flaenorol wrth wneud y gwaith adeiladu.

Nid yw'r datblygiad arfaethedig o fewn parth Castell a Waliau Tref Biwmares yn ardal Cestyll a Waliau Tref y Brenin Edward yn Safle Treftadaeth y Byd Gwynedd ond mae yn y cyffiniau. Yn ei hanfod, nodwyd y Safle Treftadaeth y Byd hwn i ganiatáu cadw elfennau hanesyddol, diwylliannol a thirwedd sy'n cyfrannu at ddilysrwydd a chyfanrwydd y Safle ac i warchod ei Werthoedd Cyffredinol Eithriadol.

Bydd yr adeilad arfaethedig yn cymryd lle'r adeiladau sydd yno ar hyn o bryd ac ni fydd yn newid gosodiad y dref nac yn effeithio ar y ffordd i mewn i'r Safle Treftadaeth y Byd. Felly, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar Werthoedd Cyffredinol Eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd.

Ymgynghorwyd â Cadw fel rhan o'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i unrhyw effaith ar Henebion Cofrestredig na'r Safle Treftadaeth y Byd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Er bod safle'r cais wedi'i leoli yng nghanol trefol Biwmares mae o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Polisi AMG 1 y CDLIC yn sicrhau bod yn rhaid i gynnig sydd o fewn AHNE neu sy'n effeithio arnynt, neu sy'n effeithio ar olygfeydd sylweddol i mewn ac allan ohonynt, gymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth lle bo'n briodol.

Ystyrir nad yw cyflwr adfeiliedig yr adeiladau yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr AHNE ddynodedig. Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella'r AHNE ac o'r herwydd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gefnogi.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y nodir nhw ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhodddwyd sylw i faterion edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preswyl cyfagos. Mae eiddo preswyl i'r gorllewin o safle'r cais, yn union gyferbyn â Steeple Lane. Mae eiddo defnydd cymysg sy'n cynnwys eiddo cludfwyd a fflat preswyl hefyd ger safle'r cais i'r de. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais yn ymestyn i gefn y safle, lle darperir mannau parcio a llecyn mwynderau ynghyd â mynediad i'r safle. Mae eiddo preswyl ar hyd Margaret Street a Church Street sy'n ffinio â safle'r cais.

Mae gan y ddwy annedd ddeulawr i'r gorllewin o safle'r cais gyferbyn â Steeple Lane brif ffenestri a ffenestri eilaidd ar eu prif ddrychiad sy'n edrych dros safle'r cais. Bydd gan y datblygiad arfaethedig hefyd ffenestri eilaidd ar y prif ddrychiad. Mae pellter o oddeutu 5 metr rhwng yr eiddo. Yn ôl y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) rhaid cael o leiaf 14 metr rhwng prif ffenestri a ffenestri eilaidd.

Er bod y pellter rhwng yr eiddo yn llai na'r hyn a fynnir yn y CCA, rhoddir ystyriaeth i'r defnydd a wneir o'r safle ar hyn o bryd. Ar ôl pwyso a mesur, er nad yw'r eiddo'n cael ei ddefnyddio fel clwb cymdeithasol ar hyn o bryd, ystyrir na fyddai effaith y defnydd arfaethedig yn waeth ar fwynderau'r eiddo cyfagos o'i gymharu â'r defnydd cyfredol.

Gan fod yr eiddo cludfwyd a'r fflat preswyl sy'n ffinio â safle'r cais i'r de ynghlwm wrth y strwythur y cynigir ei ddymchwel, mae Tystysgrif B wedi'i chyflwyno ar gyfer yr eiddo. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau nad yw'r gwaith dymchwel ac adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo. Nid ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn waeth i fwynderau'r eiddo cyfagos o'i gymharu â'r caniatâd sy'n bodoli eisoes.

Mae cwrtiliau cefn yr eiddo i'r de o safle'r cais ar hyd Margaret Street yn ymestyn tuag at safle'r cais. Mae cwrtiliau eiddo masnachol a phreswyl ar hyd Church Street hefyd yn ymestyn tuag at safle'r cais. Garejis a welir yn bennaf yn yr ardal y tu ôl i'r anheddau yn Margaret Street ac fe'u defnyddir i ddibenion preifat. Bydd ardaloedd parcio a llecyn mwynderau i wasanaethu deiliaid y datblygiad arfaethedig hefyd wedi'u lleoli yn y fan hon. Oherwydd natur y defnydd a wneir o'r tir y tu ôl i'r eiddo yma ar hyn o bryd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol arnynt.

Awdurdod Prifffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad yw'r sefyllfa o ran y mynediad preifat yng nghefn y safle lle mae'r cyfleusterau parcio yn berffaith. Fodd bynnag, ystyriwyd y defnydd a ganiateir o'r safle ar hyn o bryd a'r traffig posib a allai gael ei gynhyrchu. Yn ogystal, rhodddwyd ystyriaeth i'r cerbydau a'r cerddwyr yn ardal y garejis a'r anheddau ar hyd y llwybr hwn.

Felly mae'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi dod i'r casgliad, os gosodir amodau priodol, na fydd cynnydd sylweddol yn y traffig a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig a fyddai'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

Materion eraill:

Mae ymgylgoreion gan gynnwys Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd, yr Adain Draenio, Dŵr Cymru, Ecoleg, Iechyd yr Amgylchedd oll wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy ym Miwmares. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gadwraeth, Adeiladau Rhestredig gerllaw, Henebion, Safle Treftadaeth y Byd na'r AHNE ddynodedig.

Mae'r manylion mewn perthynas â materion prifffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl rhoddi sylw dyledus i'r defnydd a wneir o'r safle ar hyn o bryd, y pellteroedd rhwng eiddo a chymeriad yr

ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau, ac na fydd yn niweidio'r mwynderau a fwynheir gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos neu ddeiliaid y dyfodol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r datblygiad arfaethedig yn ddarostyngedig i amodau

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

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

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

- Cynllun Lleoliad - D624.01 Diwygiad A
- Cynllun Draenio Arfaethedig - 0001 Diwygiad P01.1
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig - D623.17 Diwygiad A
- Cynllun Safle Arfaethedig - D624.15
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig - D623.16
- Cambrian Ecology Cyf – Arolwg Rhywogaethau a Warchodir 09/07/2018

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid gweithredu'r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach gysylltu'n uniongyrchol na'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(04) 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.

(05) 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 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;**
- (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 briffyrdd 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.

(06) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 8:30 i 17:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 9:00 i 13:00 ar dydd Sadwrn a dim ogwbwl ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(07) Ni fydd gwaith dymchwel yn cael ei wneud hyd oni fydd manylion am y dull dymchwel wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr adeilad yn cael ei ddymchwel yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau nad oes unrhyw waith dymchwel cyn-amserol yn cael ei wneud a gofalu nad oes unrhyw fwch neu safle sydd wedi mynd a'i ben iddo yn achosi dolur llygad ac yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn nes bydd lluniadau ar raddfa fawr yn dangos manylion yr holl ffenestri arfaethedig wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid gosod y ffenestri yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu golwg yr Ardal Gadwraeth ddynodedig

(09) Bydd unrhyw nodweddion archeolegol na chawsant eu nodi'n flaenorol ac a ddatgelir wrth wneud gwaith ar y datblygiad y ganiateir yma yn cael eu cadw ble y maent a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael gwybod amdanynt yn ysgrifenedig o fewn 5 niwrnod gwaith. Rhoddir gorau i'r gwaith yn yr ardal sydd wedi'i heffeithio hyd oni fydd darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer cadw'r cyfryw nodweddion yn unol â manylion a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau cadwraeth nodweddion o bwys archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

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

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

**Manylion ynghylch nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai marchnad leol a thai fforddiadwy ar y safle a fydd yn cynnwys dim llai na 30% o'r unedau tai/nifer gwelyau;
Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chyfnod y gwaith o ran deiliadaeth unedau tai'r farchnad leol;**

Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reolaeth y tai fforddiadwy] (os nad oes Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o'r broses);
Manylion ar gyfer sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy am y tro cyntaf a'r deiliaid dilynol; a
Y meini prawf deiliadaeth fydd yn cael eu defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd deiliaid y tai marchnad leol a'r tai fforddiadwy a'r modd y bydd y meini prawf deiliadaeth yn cael eu gorfodi.

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

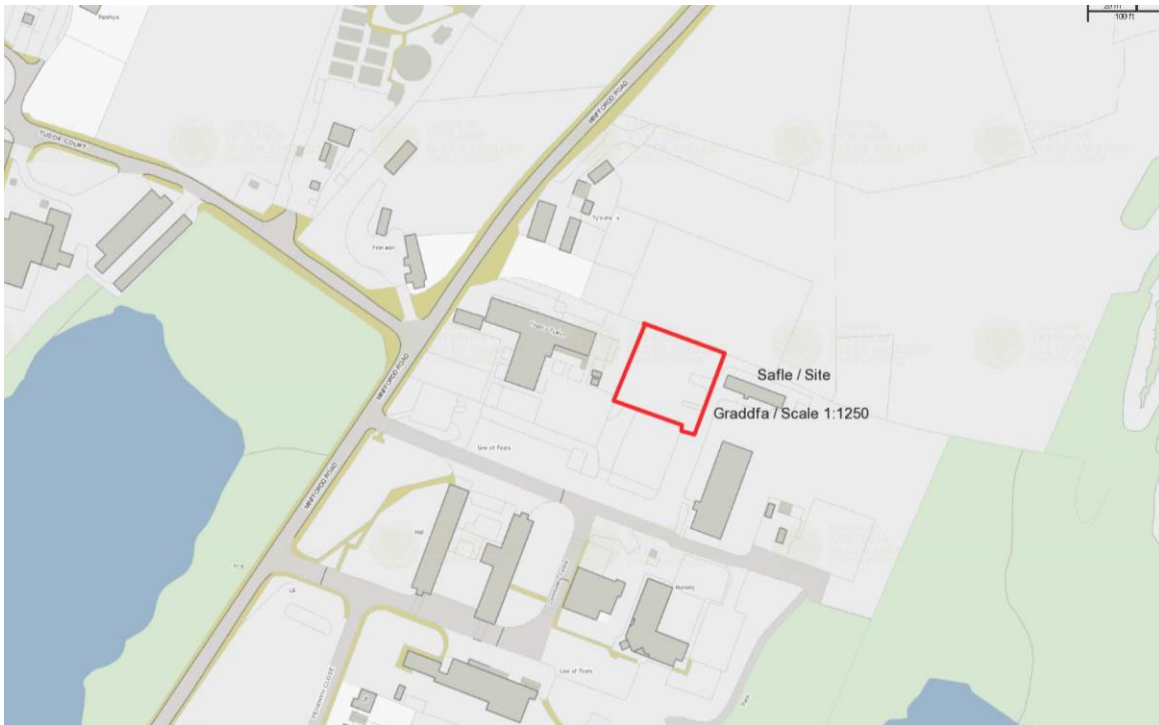
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2019/299

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol sydd yn cynnwys creu maes parcio a ardal chwarae yn / Full application for the erection of a mobile classroom which include the creation of a car park and play area at

Lleoliad: Ysgol Y Tywyn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cel ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffens a waliau terfyn ynghyd â thirlunio meddal a chaled yn Ysgol y Tywyn, Llanfair yn Neubwll. Bydd lle parcio bach ar gyfer 4 o geir hefyd yn cael ei greu fel rhan o'r cais cynllunio hwn

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cymdogion cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim gwrthwynebiad diogelwch
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau cyffredinol
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim Dwr Cymru sy'n gyfrifol am y prif bibell yn yr ardal hon
Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r cynllun tirlunio diwygiedig yn dderbyniol

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/12/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32LPA920A/CC - Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn / Full application for the siting of a mobile classroom at Ysgol Y Tywyn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog Caniatau - 12/06/2014

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i godi ystafell ddosbarth symudol ar ran o dir presennol yr ysgol sydd i ochr ddwyreiniol yr ysgol. Mae'r ystafell ddosbarth symudol yn mesur 15.3m o hyd x 9.4m o led x 3m o uchder ar ei bwynt uchaf. Mae deunyddiau'r ystafell ddosbarth symudol yn cynnwys cladin fertigol dur a choed ynghyd â tho dau oledf memrwn rwber.

Tu ôl i'r ystafell ddosbarth symudol newydd bydd lle parcio ceir newydd yn cael ei greu. Bydd y lle parcio ceir newydd hwn yn darparu lle ar gyfer 4 car. Bydd ardal chwarae meddal yn cael ei chreu o flaen yr ystafell ddosbarth symudol.

Mae pryderon wedi eu codi gan yr Ymgynghorydd Ecolegol mewn perthynas â thynnu clawdd bach. Yn dilyn hyn, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn sy'n dangos y bydd gwaith plannu'n cael ei wneud er mwyn gwneud i fyny am golli'r clawdd presennol. Yn dilyn hyn, mae'r Ymgynghorydd Ecolegol bellach yn gefnogol o'r datblygiad arfaethedig. Mae Llyn Penrhyn ar ochr orllewinol y datblygiad, sydd tua 95 metr i ffwrdd. Mae'r llyn hwn wedi'i ddynodi'n SoDdGA. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig.

Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos. Mae mwyafrif y tir ger y datblygiad arfaethedig yn berchen i'r Weinyddiaeth Amddiffyn. Nid oedd unrhyw lythyrau yn mynegi barn wedi eu derbyn yn yr adran hon ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, gydag amodau.

Argymhelliad

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

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

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

- Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle Arfaethedig - AL03
- Cynllun Safle Arfaethedig - AL04
- Cynllun Llawr Arfaethedig - 190518-ELT-00-00-DR-1000 Adolygiad B
- Cynllun Edrychiad Arfaethedig - 190518-ELT-00-00-DR-2000 Adolygiad C
- Cynllun Tirlunio Arfaethedig - 539-S0-00-00-DR-L-0001 Adolygiad P0.0
- Cynllun Tirlunio Ysgafn Arfaethedig - AL08
- Manyldeb Tirlunio Ysgafn

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: PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, ISA2, PS19

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.