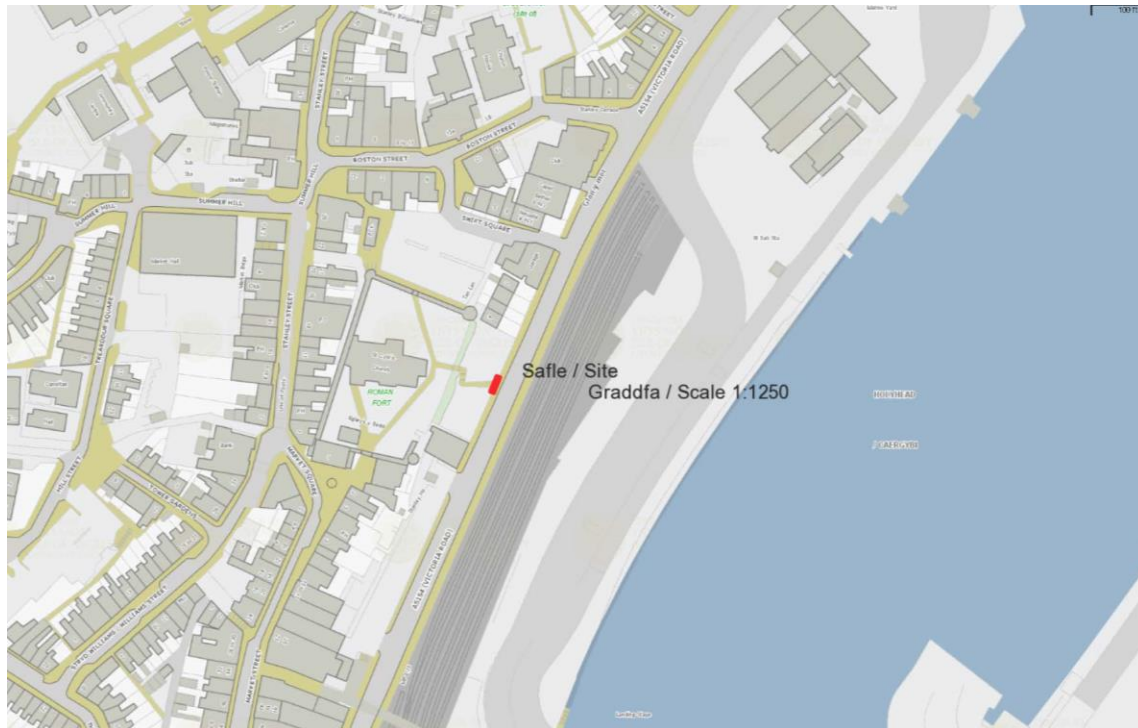


Rhif y Cais: LBC/2019/45

Ymgeisydd: Adran Rheoleiddio a Datblygu Economaidd / Regulatory and Economic Development

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i giât y'r eglwys yn/ Listed Building Consent for works to church gate at

Lleoliad: St Cybi's Lower Church Yard, Ffordd Victoria Road, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y cyngor ar dir dan berchnogaeth breifat.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y giât o dan Eglwys Sant Cybi, gyfochrog â Ffordd Victoria (A5154) sydd yn amgáu rhan isaf y fynwent.

Dyddiad y giât yw 1926 ac mae'n debyg bod y wal yn dyddio'n ôl i gychwyn y 19eg ganrif. Mae'r giât a'r wal yn restredig Gradd II fel Waliau a Giât y Fynwent Isaf (Cyf Cadw: 14750) ac fe'i disgrifir fel: Wal rwbwl llwyd tywyll tua 2 o uchder gyda phorth canolog (yn arddull Clough Williams Ellis, pensaer). Mae cerrig y porth yn oleuach ac mae iddi dalcen wedi'i siapio, porth bwaog pengrwn a giatiau haearn bwrw cymhleth. Uwchben y porth, mae arysgrifau ar lechen; tuag at Ffordd Victoria 'Sancte Kybi Ora Per Nobis'; tuag at yr eglwys 'Cared Coeth Yr Encilion' a'r dyddiad '1926', ynghyd â monogram o'r llythrennau 'AJH' (?) yn

dilyn monogram o Albrecht Durer, artist o gyfnod y Dadeni. [Mae'r wal yn ailgysylltu â waliau'r lefel uwch drwy gyfrwng waliau rwbwl ar bob pen.] Mae'r giât a'r wal wedi cael eu rhestru am eu gwerth fel grŵp gyda'r waliau Rhufeinig yn y fynwent uchaf.

Mae'r Wal Rufeinig gerllaw sy'n amgylchynu Mynwent Sant Cybi yn Heneb Gofrestredig (SAM - Cyf. Cadw: AN031) ac yn rhestredig Gradd I (Cyf. Cadw: 5415). Mae Eglwys Sant Cybi hefyd yn adeilad rhestredig Gradd 1 (Cyf. Cadw: 5413). Yn ogystal, mae'r giât wedi'i lleoli o fewn Ardal Gadwraeth Canol Caergybi.

Mae hwn yn gais am ganiatâd adeilad rhestredig i symud y giâtiau haearn bwrw i weithdy arbenigol am gyfnod dros dro er mwyn trin rhwd ac atgyweirio ac adfer nodweddion.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau a'r ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.
- A yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) 9fed Rhifyn, Pennod 6. Yr Amgylchedd Hanesyddol.
TAN 12: Dylunio a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) Polisi PS 20.
Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Orau.

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

Mae paragraff 6.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

“Mae gan awdurdodau cynllunio lleol rôl bwysig o ran sicrhau bod yr amgylchedd hanesyddol yn cael ei ddiogelu tra'n sicrhau ei fod yn rhoi sylw i anghenion heddiw ac yn parhau i ymateb iddynt”.

Mae paragraff 6.5.8 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

“Dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau rhestredig... Dylai'r defnydd o reoliadau datblygu a mesurau rheoli adeiladau rhestredig gydnabod yr angen am hyblygrwydd lle mae'n rhaid ystyried defnyddiau newydd er mwyn sicrhau bod adeilad yn goroesi ”.

Mae paragraff 6.5.9 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

“Lle bo cynnig datblygu yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i ystyried dymunoldeb cadw'r adeilad, ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol arbennig neu ddiddordeb hanesyddol y mae'n meddu arnynt”.

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu.

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Bydd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Caergybi (2005).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Cefnogi y bwriad
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad
Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

O dan Reoliadau Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, mae'n ofynnol gosod hysbysiad safle a rhoi hysbyseb mewn papurau newydd lleol, gyda chyfnod ymgynghori o 21 diwrnod. Dyddiad cau'r cyfnod ymgynghori yw 29/01/2020. Mae un Aelod Lleol wedi cyflwyno llythyr yn cefnogi'r cais ac nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau eraill ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gynnig ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i symud y giatiau haearn bwrw i weithdy arbenigol am gyfnod dros dro er mwyn trin rhwd ac atgyweirio ac adfer nodweddion.

Yn bennaf, mae'r cynigion yn golygu gwneud gwaith atgyweirio ac adfer yr ystyrir ei fod yn sympathetig ac yn angenrheidiol, er mwyn atal mwy o fanylder rhag cael ei golli ac i ddiogelu dyfodol hirdymor y giât restredig.

Mae rhai elfennau o'r giât haearn bwrw bresennol yn arddull y Mudiad Celf a Chrefft, yn arbennig y rhannau mwyaf manwl, wedi rhydu, wedi cael eu colli neu mewn cyflwr bregus, tra ymddengys bod rhannau eraill, mwy cadarn, mewn cyflwr da.

Mae arwyddocâd y giât wedi cael ei nodi'n briodol yn y Datganiad Effaith ar Dreftadaeth. Mae'r Datganiad Effaith ar Dreftadaeth a'r Datganid Dull a gyflwynwyd gyda'r cynllun drychiadau arfaethedig, yn rhoi rhestr glir a manwl o'r gwaith ynghyd â chyfiawnhad.

Ystyrir bod y gwaith arfaethedig yn sympathetig ac yn angenrheidiol er mwyn sicrhau na fydd rhagor o fanylder yn cael ei golli, ac i ddiogelu dyfodol y giât yn yr hir dymor.

Mae'r gwaith yn cydymffurfio â deddfwriaeth a chanllawiau adeiladau rhestredig a pholisïau cynllunio lleol ac mae'n dderbyniol, yn angenrheidiol ac wedi'i gyfiawnhau a byddai'n arwain at wella'r adeilad rhestredig, yr ardal gadwraeth a'r adeiladau rhestredig a'r heneb gofrestrredig gerllaw.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw'r adran wedi derbyn yr un llythyr o wrthwynebiad ac mae'r Aelod Lleol wedi mynegi ei gefnogaeth gref.

Casgliad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw'r adran wedi derbyn unrhyw lythyr o wrthwynebiad ac mae'r Aelod Lleol wedi mynegi ei gefnogaeth gref.

Mae'r cynigion wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'r ardal gadwraeth, a'i nodweddion treftadaeth ac wedi cyflwyno cynllun arfaethedig sydd yn diogelu ac yn gwella'r adeiladau rhestredig, yr ardal gadwraeth a gosodiad yr adeiladau rhestredig/heneb gofrestrredig gerllaw, yn ddarostyngedig i amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol.

Argymhelliad

Mae'r cynigion wedi ystyried cymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig, yr ardal gadwraeth a gosodiad yr adeiladau rhestredig a'r heneb gofrestrredig gerllaw ac argymhellir bod caniatâd yn cael ei roi gydag amodau penodol.

(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 a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(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 / 10/12/19

Cynllun Safle / 12/12/19

Edrychiad Arfaethedig / SCLA.01

Datganiad Effaith Treftadaeth / Rhagfyr 2019

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, PCYFF 4, and PS 20.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

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: OP/2019/16

Ymgeisydd: Mr. Wyn Jones

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer dymchwel annedd presennol ynghyd a chodi 4 annedd yn ei lle (un fforddiadwy) sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa a'r gosodiad yn / Outline planning application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of 4 dwellings in lieu (one affordable) which includes full details of the access and layout at

Lleoliad: Beecroft, Station Road, Y Fali / Valley



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refuse

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr Aelod Lleol, y Cyngorydd Gwilym O Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Cais amlinellol yw hwn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 annedd yn ei lle (un fforddiadwy) sy'n cynnwys manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad yn Beecroft, Ffordd yr Orsaf / Station Road, Y Fali.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cais yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac a fyddai'r datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI2 - Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 8 - Cymysgedd briodol o dai
Polisi TAI 15 - Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
Polisi PCYFF1 - Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF4 - Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
Polisi TRA2 - Safonau Parcio
Polisi Strategol PS5 - Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS1 - Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS2 - Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
Polisi ISA1 - Darpariaeth isadeiledd

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd

Canllaw Cynllunio Atodol: Dyluniad ar gyfer Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Gofyn i'r Cais Cynllunio gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei ystyried.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Ni fydd angen gyfraniad Addysg.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac maent wedi cynghori y byddai'r datblygiad angen caniatáu'r nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Mae'r Cyngor Cymuned wedi cadarnhau bod y safle presennol wedi bod yn hyllbeth ac yn rhywle y mae'r Cyngor Cymuned wedi derbyn cwynion rheolaidd amdano dros y blynnyddoedd. Mae'r Cyngor Cymuned nid yn unig yn ystyried y bydd y datblygiad ar y safle yn gwella amwynder yr ardal ond bydd hefyd yn darparu pedwar cartref newydd o safon, un ohonynt yn dŷ fforddiadwy. Does dim hanes llifogydd yn yr ardal ac mae llifddorau Cob yn Y Fali yn cael eu cynnal a'u cadw a'u harchwilio ac felly ychydig iawn o risg sydd i'r rhain fethu.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae cais wedi'i wneud gan yr Ecolegydd bod y math o focsys ystlumod ac adar yn cael eu nodi'n glir yn ôl model, gwneuthuriad a rhif ac yn cael eu dangos ar y cynlluniau arfaethedig. Mae'r asiant yn gweithio ar y wybodaeth hon ar hyn o bryd. Dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i ofyn am fanylion goleuadau allanol er mwyn sicrhau eu bod yn rhai effaith isel. Mae'r ecolegydd yn nodi bod colled bioamrywiaeth cyffredinol ar y safle a dyletswydd y Cyngor yn unol â Deddf Amgylchedd Cymru (2016) yw i edrych i gynnal ac ehangu bioamrywiaeth tra'n cynnal ei swyddogaethau: Mae'r cynigion yn achosi risg o golli bioamrywiaeth cyffredinol ar y safle er bod y bocsys adar ac ystlumod sydd eu hangen yn datrys y mater hwn i raddau, mae'r cynlluniau arfaethedig presennol yn dangos dim ond ychydig o waith plannu dangosol ar y safle. Dylid cynnwys gwaith plannu ychwanegol yn y cynllun a dylid cynnwys amlinelliad ar gyfer mannau eraill yn y cynlluniau. Dylid rhoi ystyriaeth i gadw rhai o'r coed presennol sy'n bodoli ar y safle ac i farcio'r rhain ar y cynlluniau. Heb blannu pellach, byddai colled cyffredinol gwyrddni ar y safle yn cynrychioli colled clir o fioamrywiaeth a gan ystyried y ddyletswydd a chanllawiau Llywodraeth Cymru, mae hyn yn debygol o fod yn annerbyniol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Mae Iechyd yr Amgylchedd wedi darparu sylwadau safonol a hefyd wedi cadarnhau o ganlyniad i'r lleoliad sensitif, mae angen Cynllun Rheoli Adeiladu a dymchwel er mwyn arddangos y mesurau sydd i'w cymryd er mwyn lleihau problemau cymdogion.
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Bodlon i un o'r anheddau fod yn fforddiadwy.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Safonol

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac fe hysbyswyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 13 Ionawr, 2020. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C191 – Newid defnydd o ran o lawr gwaelod yr eiddo i fod yn swyddfeydd gwerthu ceir a defnydd o'r tir cyfagos i'r eiddo fel ardal gwerthu ceir ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i geir yn Beecroft, Y Fali – Gwrthodwyd 9/10/97 Apêl wedi'i wrthod – 3/9/98

49C191A – Dymchwel yr eiddo presennol ynghyd â chodi saith tŷ ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Beecroft, Y Fali – Gwrthodwyd 4/7/07

49C191B – Dymchwel yr eiddo presennol ynghyd â chodi saith tŷ ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Beecroft, Y Fali – Gwrthodwyd 3/11/08

49C191C – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 annedd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ac adeiladu ffordd fynediad ar dir yn Beecroft, Y Fali – Caniatwyd 10/4/13

49C191D/FR – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol, codi pedwar tŷ ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr yn Beecroft, Y Fali – Cais wedi'i ddychwelyd i'r Ymgeisydd – 21/4/16

49C191E/FR – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Beecroft, Y Fali – tynnwyd yn ôl 2/11/16

49C191F/FR – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 annedd yn Beecroft, Y Fali – Tynnwyd yn ôl 6/12/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Lleoliad

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin datblygu pentref Y Fali. Mae'r sagle yn gorwedd rhwng Capel ac eiddo masnachol. Ma nifer o eiddo yn yr ardal uniongyrchol yn unedau masnachol gydag eiddo preswyl a'u cwrtiliau i'r ffin Gogleddol. Mae modd cael mynediad i'r safle oddi ar Ffordd yr Orsaf/Station Road (B4545).

Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad diangen presennol a chodi 4 annedd yn ei lle. Bydd dau o'r eiddo yn wynebu'r B4545 gyda'r ddwy uned arall wedi eu lleoli i gefn y safle. Bydd y ddau eiddo i du blaen y safle yn unedau dau lawr ac yn dai pâr a bydd yr unedau i gefn y safle yn dai dau lawr, ar wahân.

Cyd-destun Polisi

Mae'r Fali wedi'i adnabod fel Canolfan Wasanaeth Leol o dan ddarpariaeth Polisi TAI2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae'r polisi yn cefnogi adeiladu tai er mwyn bodloni strategaeth y cynllun drwy safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais o fewn ffin datblygu'r Fali.

Mae Polisi TAI15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Y trothwy ar gyfer darparu elfen o dai fforddiadwy yn Y Fali yw 2 neu fwy o unedau. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 3 uned, mae darparu 1 annedd fforddiadwy yn bodloni'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI15 ar gyfer gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Mae Polisi TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy yn ceisio sicrhau bod yr holl eiddo preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r balans o dai ac yn bodloni'r anghenion sydd wedi'u hadnabod ar gyfer y gymuned gyfan. Byddai'r cais yn darparu 2 x tŷ pâr tair ystafell wely a 2 x annedd ar wahân tair ystafell wely. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau eu bod yn fodlon a'r cymysgiad tai sy'n cael ei argymhell.

Cyfraniad Addysg

Mae Polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd angen ystyried a oes angen cyfraniad ariannol er mwyn galluogi'r datblygiad. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen darparu cyfraniad addysg yn y cyswllt hwn.

Parth Llifogydd

Mae safle'r cais o fewn parth llifogydd C2 ac felly mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15 Datblygiadau a Risg Llifogydd' yn berthnasol ynghyd â Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Profion TAN 15:

Mae paragraff 6.2 o TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall parth B, lle byddai llifogydd gan afonydd neu llifogydd arfordirol yn llai o broblem. Ym mharth C, bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn cael eu gweithredu gan gydnabod, fodd bynnag, na ddylai datblygiadau bregus a Gwasanaethau Brys ym mharth C2 gael eu caniatáu.

Mae datblygiad hynod fregus yn cael ei ystyried fel: holl eiddo preswyl (yn cynnwys gwestai a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), yn enwedig datblygiadau diwydiannol bregus (e.e. gorsafoedd pŵer, ffatrioedd cemegol, llosgwyr) a safleoedd gwaredu gwastraff.

Mae'r cais hwn yn gais ar gyfer dymchwel annedd bresennol ynghyd â chodi 4 annedd breswyl, felly fe'i ystyrir yn ddatblygiad hynod fregus na ellir ei gefnogi.

Nid oes Asesiad Risg Llifogydd wedi'i ddarparu â'r cais cynllunio hwn.

Mae safle'r cais yn gorwedd bron yn gyfan gwbl o fewn parth C2. Mae Datblygiadau Preswyl o fewn parth C2 yn cael eu hystyried yn ddatblygiadau hynod fregus na ellir eu cefnogi o dan ddarpariaethau TAN 15.

Mae'r cais felly'n groes i TAN15: Datblygiadau a Risg Llifogydd ac felly'n groes i Polisi PCYFF2 o'r CDLIC.

Effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos

Mae Gosodiad y safle hefyd yn ystyriaeth o'r cais Amlinellol. Ystyrir bod y gosodiad yn groes i'r cyngor sydd wedi'i chynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, Amgylchedd Dinesig a Gwledig. Byddai'r anheddau yn methu a chydymffurfio â'r pellteroedd angenrheidiol fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Fe ddylai prif ffenestr llawr gwaelod annedd at ffin y safle gyflawni pellter o 10.5 metr. Mae'r ddwy annedd yng nghefn y safle wedi eu lleoli o fewn 2.9m i'r ffin.

Fe ddylai drychiad ochr annedd i'r ffin gyflawni pellter o 2.5m; fodd bynnag, mae'r annedd yn nhw blaen y safle wedi'i lleoli o fewn 1.1m o'r ffin.

Ystyrir felly bod 3 o'r 4 annedd yn methu â chydymffurfio â'r pellteroedd angenrheidiol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac felly mae'n groes i ddarpariaeth Polisi PCYFF2 sy'n ceisio amddiffyn amwynder deiliaid anheddau lleol a defnyddiau tir ac eiddo arall.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Cynhaliwyd Arolwg Ystlumod gyda'r nos gan Enfys Ecology. Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Mae'r Ymgynghorydd Amgylcheddol ac Ecolegol wedi gofyn bod y cynlluniau'n cael eu diwygio i gynnwys model, gwneuthuriad a rhif y bocsys ystlumod ac adar. Mae'r asiantau yn y broses

o ddiwygio'r cynlluniau. Fe ddylai unrhyw oleuadau allanol fod yn oleuadau effaith isel a dylid gosod amod er mwyn cytuno ar unrhyw oleuadau allanol.

Mae Deddf Amgylchedd Cymru (2016) yn ceisio sicrhau ac ehangu bioamrywiaeth. Y risg gyda'r cais yw ei fod yn arwain at golli bioamrywiaeth cyffredinol ar y safle; er y bydd y bocsys adar ac ystlumod yn mynd i'r afael â'r mater hwn i raddau. Bydd angen mwy o blannu o ganlyniad i ganllawiau Llywodraeth Cymru a gallai hyn fod yn amod petai'r cais yn cael ei ganiatáu.

Casgliad

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

Yn unol â TAN 15, ystyrir y categori datblygu yn ddatblygiad hynod fregus na ellir ei ganiatâi o fewn parth C2. Mae'r cais felly'n groes i TAN14 a pholisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Nid yw lleoliad yr anheddau fel a ddangosir ar y cynllun lleoliad a gyflwynir gyda'r cais cynllunio yn llwyddo i gydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Argymhelliad

(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd" (Gorffennaf 2014). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd" (Gorffennaf 2004).

(02) Byddai'r anheddau arfaethedig wedi eu lleoli yn rhy agos i ffin safle'r cais a hynny'n groes i Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017) a byddai'n methu â chydymffurfio â'r pellteroedd angenrheidiol a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

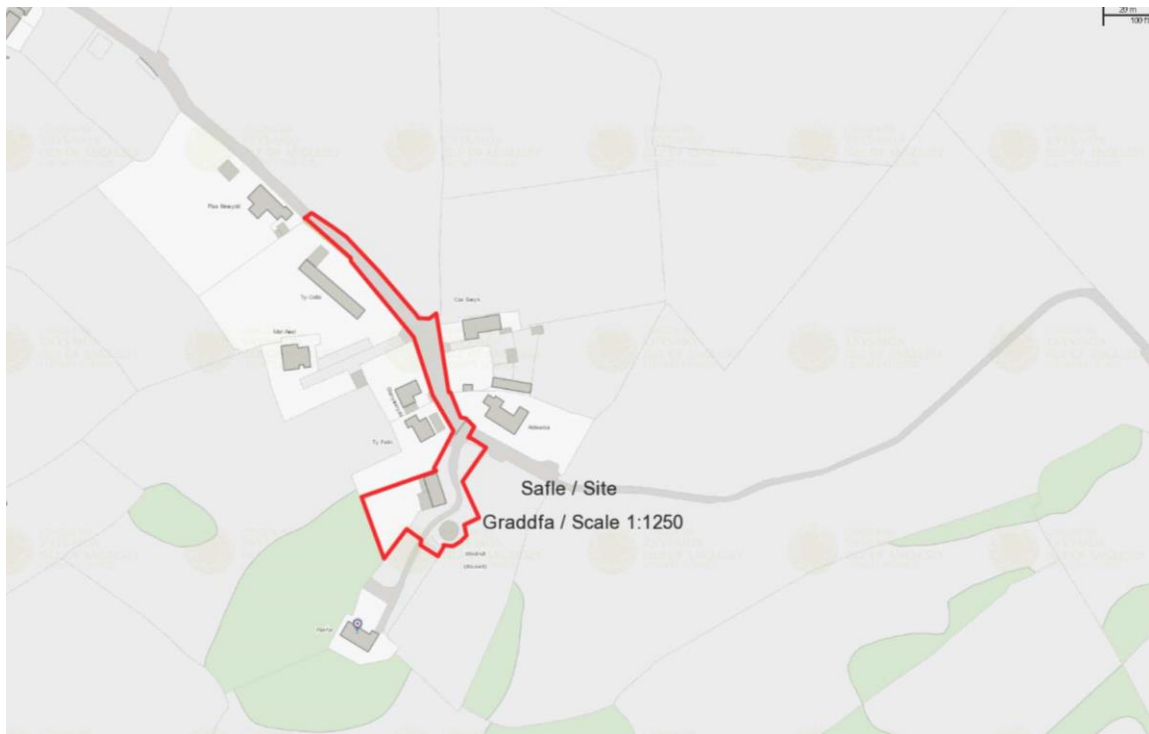
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2019/253

Ymgeisydd: Mr Paul Wharmby

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi adeiladau allanol i ddau uned gwyliau sydd yn cynnwys addasu ag ehangu ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth yn / Full application for the conversion of outbuildings into two holiday units which includes alterations and extensions together with the installation of a package treatment plant at

Lleoliad: Penfor, Porth Swtan / Church Bay



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio'n ymwneud â dau adeilad rhestredig gradd II sy'n cynnwys hen felin wynt Melin Drylliau a'r granar cyfagos a'r rhes o stablau. Mae'r adeiladau rhestredig hyn wedi'u hadeiladu o gerrig ac ystyrir eu bod mewn cyflwr gwael. Mae to llechi'r granar yn benodol yn agored i'r elfennau fel bod tu mewn i'r adeilad yn agored i'r tywydd ac mae tystiolaeth glir bod y pren wedi pydru. Mae'r adeiladau rhestredig yng nghwrtil annedd breswyl a adwaenir fel Penfor. Mae'r eiddo mewn grŵp o anheddau yn y cefn gwlad ym Mhorth Swtan. Mae modd cael at y datblygiad ar hyd ffordd darmac ddiddosbarth sy'n

gorffen ac yna'n dod yn ffordd heb wyneb am dros 100 metr ac sy'n gwasanaethu nifer o eiddo gan gynnwys yr un y mae'r cais cynllunio hwn yn ymwneud ag o. Yn y man hwnnw lle daw'r ffordd yn un heb wyneb, cychwynna hawl dramwy gyhoeddus sydd yna'n dilyn y ffordd heb wyneb at ei therfyn ac yno mae'n gwahanu'n ddwy hawl dramwy gyhoeddus

Mae yna eiddo preswyl i'r gogledd a'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais. Mae talcen adeilad y granar union am y ffin â chwrtl yr eiddo preswyl i'r gogledd.

Gwneir y cais cynllunio er mwyn newid defnydd yr adeiladau rhestredig i fod yn unedau gwyliau hunanwasanaeth y gellid eu gweithredu fel grŵp neu eu gwerthu'n unigol. Fel rhan o'r bwriad i drosi, câi cap ei adeiladu ar ben y felin wynt ac estyniad cyfoes unllawr ei godi gyda phlinth carreg uwchben lefel bresennol y ddaear. Byddai llety ar gael ar bum lefel yn cynnwys uned wyliau tair ystafell wely a chyfleusterau byw cysylltiedig. Câi'r granar ei droi'n uned wyliau pedair ystafell wely gyda chyfleusterau byw cysylltiedig. Byddai estyniad unllawr wrth ochr y granar yn lle'r strwythur o ddalennau pren / asbestos sydd yno ar hyn o bryd. Fel rhan o'r bwriad, câi hen ffenestr a arferai fod yn nhalcen y granar ei hadfer a'i gwydro gyda phanel gwydrog barugog.

Mae manylion dangosol wedi'u cyflwyno o drefniadau draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Dengys y rhain y ceir gwared â'r dŵr budr trwy safle trin carthffosiaeth i dwmpath draenio uchel. Bydd dŵr wyneb yn cael ei bwmpio i dwmpath draenio uchel tebyg.

Mynegwyd pryderon gan bobl yr ymgynghorwyd â nhw mewn perthynas â faint o wydr y bwriedir ei roi ar ben y felin wynt a'r effaith, yn sgil hynny, o ran allyriadau golau a'r effaith ar awyr dywyll. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn lleihau maint y gwydro fel bod tua hanner cap y felin wynt wedi'i wydro â phaneli heb wydr.

Mater(ion) Allweddol

- Yr Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Adeiladau Rhestredig
- Ystyriaethau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Ystyriaethau Priffyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd "JLDP"

TRA 2: Safonau Parcio

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

PCYFF 1: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

TWR 2: Llety Gwyliau

PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth

AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyngor Technegol Nodyn 5 (Cymru) Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)

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

Cynghori Technegol Nodyn 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Cyngor Technegol Nodyn 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014) "TAN 23",
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) "TAN 24"
Canllaw Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn Canllaw Dylunio Ar Gyfer Yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
(2008) "Canllaw Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Llety Gwyliau (2007)
Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mawrth 2019)
Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015 -2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galwodd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Pryderon lleol ynghylch cyflwr y ffordd at safle'r cais.

- Edrych drosodd.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn: Mae cynghorwyr yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio ac yn falch y bydd y felin wynt yn cael ei hailadeiladu. Tra bod hyn yn digwydd, y farn oedd bod hwn yn gyfle gwych i ymestyn y tarmac ar hyd y briffordd gyhoeddus o'r man y mae'n gorffen ar hyn o bryd i fynedfa'r felin wynt er mwyn lliniaru'r aflonyddwch i drigolion lleol wrth adeiladu'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Ceir disgrifiad o'r prif ystyriaethau polisi mewn perthynas â pholisi TWR 2, ystyriaethau adeiladau rhestredig a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Ystyrir bod y ddau adeilad rhestredig mewn cyflwr gwael fel yr amlygwyd yn yr adroddiad strwythurol ac, ym marn yr Ymgynghorydd Treftadaeth, mae brys mawr i'w hatgyweirio fel nad ydynt yn dirywio ymhellach ac, yn y pen draw, yn debygol o syrthio - rhywbeth a fyddai'n arwain at golli adeiladau hanesyddol pwysig. O safbwynt adeilad rhestredig, cadarnhawyd bod y bwriad yn dderbyniol a bod graddfa, ffurf, uchder a chynllun yr estyniad unllawr, arfaethedig i'r felin yn parchu strwythur y felin. Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau cyfoes, arfaethedig yn onest ac yn dryloyw a byddai gwahaniaeth clir rhwng yr hen a'r newydd. Roedd gan yr Ymgynghorydd Treftadaeth bryderon mewn perthynas â dyluniad arfaethedig cap y felin - dim eglurder ynghylch y ffenestri arfaethedig a dim lluniadau manwl mewn perthynas â chlymu'r estyniad i'r felin.

Ar ôl cyflwyno cynlluniau diwygiedig, rhoes yr Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor a ganlyn:

Melin wynt - Mae'r adroddiad strwythurol wedi tynnu sylw at y ffaith bod gan dŵr melin nad oes iddo do, ddiffygion strwythurol, sylweddol y mae angen rhoi sylw iddynt. Bernir bod y gwaith trosi arfaethedig i lety gwyliau ac addasiadau cysylltiedig yn hanfodol, wrth ddiogelu dyfodol tymor hir yr adeilad. Mae'r bwriadau'n defnyddio'r holl agoriadau presennol heb greu unrhyw agoriadau newydd. Nid oes ffenestri gwreiddiol ar ôl na thystiolaeth o'u ffurf. O ganlyniad, bernir bod y ffenestri codi metel llwyd tywyll yn dderbyniol. Bydd y twr di-do presennol yn cael ei gapio gydag oriel wyllo â gwydr tywyll fydd yn lleihau llygredd golau a phryderon ynghylch edrych drosodd a bydd to metel llwyd tywyll, cylchrannog, pigfain yn ymdebygu i do traddodiadol ar dŵr melin, er ei fod o ddefnyddiau modern. Mae dyluniad arfaethedig yr estyniad cyfoes, unllawr, cymharol fach, i'r ochr, yn amlwg yn eilradd i dŵr y felin a bydd yn fodd i'r felin barhau i hawlio'r dirwedd. Gyda'r dyluniad cyfoes o ansawdd uchel, mae modd gwahaniaethu'n amlwg rhwng y gwead hanesyddol a'r un newydd ac ni fyddai, yn fy marn i, yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad rhestredig.

Granar - Mae to presennol y granar mewn cyflwr gwael ac yn dirywio. Mae'r gwaith arfaethedig i ail-doi'r prif do mewn llechi naturiol a'r estyniad ochr mewn dalennau metel, yn hanfodol wrth ddiogelu dyfodol yr adeilad. Ystyrir bod meddwl mawr wedi mynd i mewn i'r bwriadau hyn a bod modd eu cyfiawnhau'n llwyr. Mae'r ffenestri a'r drysau traddodiadol i brif adeilad y granar yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad rhestredig. Ni fyddai'r deunyddiau cyfoes arfaethedig i'r ffryntiad a tho'r adeilad croes, diweddarach, sydd â tho dalennau sment, rhychog, amhriodol ar hyn o bryd, yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr adeilad

rhedredig. Nid ystyrir bod yr adeilad ar wahân, cymedrol, presennol y bwriedir ei ddymchwel, o ddiddordeb hanesyddol na phensaernïol sylweddol a chefnogir ei ddymchwel. Swyddog Cefn Gwlad a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Ymgynghorydd Tirwedd: Mae'r sylwadau am y dirwedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cynnwys ystyriaethau o ran AMG1: Cynlluniau Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Yr Amgylchedd Adeiledig a Heddwch a Llonyddwch yw ansawdd diddordeb arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn y lleoliad hwn. O ran y cyntaf, mae sylwadau'r swyddog cadwraeth mewnol (Treftadaeth) yn berthnasol ac rydym yn disgwyl am gynlluniau pellach cyn rhoi sylw i'r sylwadau. O ran yr olaf, mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, dyddiedig 26.11.19, yn nodi y rhoddwyd sylw i'r sylwadau blaenorol ar Heddwch a Llonyddwch (ystyriaethau awyr dywyll) trwy ostwng, o bosib, y golau a ddaw o'r felin wynt. Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd, mae'n fodlon â'r bwriad ar sail y canfyddiadau mewn perthynas ag ystlumod ac adar. Nodir y canfuwyd bod brain coesgoch yn defnyddio'r twr melin i glwydo ac er nad oes unrhyw reswm i amau'r casgliad y daethpwyd iddo, sef na cheid unrhyw effaith negyddol ar y brain yno, yn wyneb cynefin dynodedig yr Ardal Gwarchodaeth Arbennig mewn man arall yn lleol (Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi) cyngorir y dylid rhoi cyfle i Gyfoeth Naturiol Cymru wneud sylwadau i sicrhau nad oes unrhyw faterion posibl mewn perthynas â hyn, nac unrhyw faterion eraill ynghylch rhywogaethau a warchodir. Argymhellir rhoi amodau cynllunio wrth fesurau bioddiogelwch ac amddiffyn ymlusgiaid mewn perthynas â wal sych.

Priffyrdd a Chludiant: Er ei bod yn amlwg na wneir fawr ddim defnydd o'r ffordd ac na fydd fawr ddim defnydd arfaethedig ohoni chwaith, yn ôl pob tebyg, bydd y defnydd arfaethedig yn creu cynnydd sylweddol o gymharu â'r sefyllfa bresennol. Ystyrir y bydd cynnydd sylweddol mewn traffig ar hyd y briffordd ddiddosbarth i'r gyffordd T gyda'r briffordd ddosbarthiadol yn arwain at Borth Swtan. Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddangos y gall rhwydwaith priffyrdd presennol y cyffiniau ddarparu gymryd y datblygiad. Os nad oes modd gweld yn ddigon da yn y gyffordd T o ran cwrdd â'r canllawiau cenedlaethol, argymhellir cynnal arolwg cyflymder i ddarganfod beth yw cyflymder y traffig, yna bydd tystiolaeth wrth law ynghylch beth ddylai'r llain weld fod. Cadarnhawyd bod y Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon gosod amodau ar barcio ceir a'i gwneud yn ofynnol cael Cynllun Teithio.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol: Mynegwyd pryderon yn wreiddiol ynghylch rhai o'r nodweddion dylunio sef agoriadau'r felin wynt yn ogystal â'r cap ar ei phen a hynny, yn arbennig, o ran faint o wydr y bwriedir ei ddefnyddio, ond maent bellach yn fodlon ar y cynlluniau diwygiedig. Gan y bydd y datblygiad arfaethedig hefyd yn arwain at golli'n rhannol wead, gosodiadau a ffitiadau gwreiddiol, ynghyd â'r posibilrwydd o darfu ar ddeunydd dan wyneb strwythur amaethyddol hanesyddol, argymhellir gosod amod cynllunio sy'n gofyn am gofnod ffotograffig o'r adeilad a chynllun lliniaru archeolegol er mwyn asesu'r gweddillion posibl sy'n goroesi dan y dddear.

Draenio Gwynedd: Argymhellir nodyn er gwybodaeth o ran y gofyn i Gymeradwyo System Draenio Gynaliadwy dan ofynion deddfwriaethol ar wahân gan Gorff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - Byddai'r addasiadau arfaethedig i'r adeiladau'n cadw ffurf a chymeriad unigryw'r felin wynt segur. O'r herwydd, nid oes unrhyw bryderon ynghylch yr effeithiau yn ystod y dydd ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynlluniau diwygiedig sy'n defnyddio paneli heb wydr a phaneli gwydr ar gymhareb o 2: 1 yn rhoi sylw i bryderon blaenorol ynghylch gofynion goleuo a byddant yn gymorth i warchod awyr dywyll yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop - Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais sy'n nodi nad oes ystlumod ar safle'r cais, ystyria Cyfoeth Naturiol Cymru bod y datblygiad yn risg i ystlumod a hefyd nad yw'n debygol o gael effaith niweidiol ar waith cynnal poblogaeth y rhywogaethau dan sylw yn gyffredinol.

Lle cyfeiria'r adroddiad at y frân goesgoch yn defnyddio twr y felin ar gyfer clwydo (Paragraff 5.2), ym mharagraff 7.3 dywedir na ragwelir unrhyw effaith negyddol ar y frân goesgoch gan nad yw'r rhywogaeth yn nythu yn y felin a bod lleoliadau clwydo eraill sy'n hysbys iawn yn ardal Porth Swtan. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â'r datganiad hwn ac yn rhagweld na fydd unrhyw effaith negyddol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi o ganlyniad i'r bwriadau.

Cyflwynir cyngor safonol ynghylch gofynion trwyddedu mewn perthynas â'r tanc septig.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Cyflwynir prif ystyriaethau'r polisi cynllunio mewn perthynas â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr Adeiladau Rhestredig a throsi'r adeiladau presennol yn llety gwyliau. Dim sylwadau pellach ond byddai'n dwyn eich sylw at y ffaith bod Canllawiau Cynllunio Atodol Llety Gwyliau wedi'u mabwysiadu ym mis Medi 2019.
Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim sylw.

Mae'r cais cynllunio wedi cael cyhoeddusrwydd trwy osod rybudd ar y safle ac anfonwyd llythyr at eiddo cyfagos. Daeth cyfnod hysbysu'r cynlluniau diwygiedig i ben y 13.01.20. Derbyniwyd pedwar gwrthwynebiad yn nodi'r rhesymau a ganlyn:

Effaith mwy o draffig (yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu) ar hyd y ffordd trac, nad yw wedi'i chynnal yn dda, ar ddeiliaid eiddo eraill a wasanaethir gan y fynedfa. Honnwyd bod y mynediad yn anaddas at y dibenion hyn. Cyfeirir hefyd at wrthdaro â thraffig amaethyddol.

* Effaith y datblygiad ar gymdogion o ran sŵn ac aflonyddwch cyffredinol.

* Byddai'r panel gwydr yn edrych drosodd yn annerbyniol ar yr eiddo i'r gogledd. Byddai gwydr gweadog neu batrwm yn lliniaru'r effaith.

* Mae nifer o letyau gwyliau presennol eisoes ym Mhorth Swtan sy'n arwain at dagfeydd / problemau parcio ac nid oes angen y datblygiad.

* Mae dau o'r eiddo sydd yno gan gynnwys yr eiddo preswyl ar y cais eisoes wedi'u rhentu at ddibenion gwyliau a chredir na chânt eu cynnal a'u cadw'n dda ac y byddant yn ychwanegu at nifer y ceir fydd yno.

* Mae'r defnydd dros dro at ddibenion gwyliau'n gwanhau'r gymuned leol ac yn cael effaith ar gymeriad yr ardal ac ansawdd bywyd preswylwyr yr ardal wledig hon.

* Nid yw'r tai presennol wedi'u cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Dylai unrhyw ganiatâd cynllunio sicrhau eu bod.

* Disgrifir darpariaethau statudol mewn perthynas ag adeiladau rhestredig a nodir ynddynt na fyddai rhoi caniatâd cynllunio am y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r rhain.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LBC / 2019/33 Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn llety gwyliau yn y granar presennol. Gwnaed argymhelliad i roi caniatâd adeilad rhestredig 10.01.20.

LBC / 2019/33 Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn llety gwyliau yn y felin bresennol. Gwnaed argymhelliad i roi caniatâd adeilad rhestredig 10.01.20.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor Datblygu - Mae Polisi PS 14 yn cefnogi darpariaeth dwristiaeth newydd ar raddfa briodol yn y cefn gwlad lle mae hyn yn cynnwys aildefnyddio adeiladau presennol neu fel rhan o waith arallgyfeirio ffermydd.

Mae Polisi TWR 2: (Llety gwyliau) – mae'n caniatáu trosi adeiladau presennol yn llety gwyliau ar yr amod bod eu dyluniad, eu cynllun a'u hymddangosiad o ansawdd uchel ac ar yr amod y bodlonir y meini prawf o bwys a restrir i. i v. Mae yna hefyd bolisiau cynllunio cenedlaethol sydd o bwys wrth asesu pa mor dderbyniol yw trosi adeiladau presennol yn y cefn gwlad a chaiff y rhain eu hasesu isod.

Rhestrir yr adeiladau y mae'r cais hwn yn ymwneud â nhw a chyflwynir asesiad manwl o rinweddau'r dyluniad yn sylwadau Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor sy'n cefnogi'r bwriadau. Oherwydd hyn, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ateb gofynion polisi TWR 2, sef ei fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac ymddangosiad. Mae ystyriaethau perthnasol mewn perthynas ag adeiladau rhestredig i'w gweld yn adran berthnasol yr adroddiad isod.

O ran yr adeilad presennol, mae TAN 23 Canllaw Dylunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ei gwneud yn ofynnol bod yr adeilad presennol yn addas i'w drosi heb ei newid, ei ailadeiladu na'i ymestyn yn helaeth. Daw'r Adroddiad Strwythurol i'r casgliad bod yr adeilad yn addas i'w drosi gyda'r amodau a argymhellir.

Ar sail y manylion hyn, ystyrir bod yr adeilad presennol yn addas i'w drosi a bod maint y gwaith ailadeiladu a'r estyniadau yn unol â'r polisiâu uchod.

Mae maen prawf ii TWR 2 yn ei gwneud yn ofynnol bod y datblygiad arfaethedig yn briodol o ran graddfa o ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw. Mae safle'r cais mewn grŵp o anheddau sydd yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais hefyd gryn bellter o'r aneddiadau agosaf yn Rhydwyn a Llanfaethlu ac mae yno ychydig o wasanaethau bws ar gael o Borth Swtan. Yn ogystal, oherwydd y pellteroedd i'r aneddiadau agosaf a lled cyfyngedig y ffordd a'r ffaith nad oes palmentydd, mae'n debygol y byddai deiliaid y datblygiad yn ddibynol ar geir preifat. Cydnabyddir, fodd bynnag, bod rhai cyfleusterau ym Mhorth Swtan, sef tafarn, bwyty a chaffi. O ystyried darpariaethau polisi strategol PS 5 a PS 6 a byrdwn polisiâu cynllunio cenedlaethol fodd bynnag, oherwydd bod safle'r cais yn y cefn gwlad, i ffwrdd o isadeilwaith lleol, gyda mynediad at gyfleusterau / gwasanaethau a dibyniaeth ar gerbydau preifat, byddai hyn yn pwysu yn erbyn y datblygiad y gwnaed cais amdano. Efallai y byddai angen amod cynllunio yn ei gwneud yn ofynnol cael cynllun teithio a gallai hynny liniaru'r effeithiau hyn i raddau penodol.

Mae maen prawf v yn ei gwneud yn ofynnol nad yw'r datblygiad yn arwain at or-grynhoi lletyau o'r fath yn yr ardal. Eglura testun ategol y polisi ym mharagraff 6.3.67 y gallai gorgyflenwad mewn ardal olygu efallai na fydd ymgeiswyr yn gwneud yr elw disgwyledig ac, ar y sail hon, mae angen cyflwyno cynllun busnes dan y polisi hwn fel bod modd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu cadernid y cynllun. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi asesu'r cynllun busnes a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn a dweud ei fod yn dderbyniol dan ddarpariaethau'r polisi hwn.

Mae maen prawf iv. yn ei gwneud yn ofynnol nad yw'r bwriad mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad preswyl yr ardal. Mae safle'r cais mewn grŵp bychan o anheddau preswyl wedi'u hamgylchynu gan dir amaethyddol. Pwynt dadleuol yw a ellir ystyried bod safle'r cais mewn ardal breswyl dan ddarpariaethau'r maen prawf. Gwna ail bwynt y maen prawf hi'n ofynnol nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad preswyl yr ardal yn sylweddol a'r arwydd yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yw y bydd effaith traffig ar hyd y ffordd ddiddosbarth, yr effaith ar gymdogion o ran sŵn ac aflonyddwch a'r effaith ar y gymuned gyffredinol, yn cael effaith ar amwynder preswyl deiliaid anheddau cyfagos. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ynghylch y ffaith y bydd ffenestr wedi'i hadfer ar lawr cyntaf y talcen sy'n ffinio'n uniongyrchol â chwrtil preswyl yr eiddo i'r gogledd hefyd yn arwain at edrych drosodd yn annerbyniol.

Gan gadw'r holl ystyriaethau uchod mewn cof, mae'n amlwg mai effaith y traffig adeiladau yw un o'r prif bryderon. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n nodi yr amcangyfrifir mai 12 mis yr un fydd cyfnod adeiladu'r prosiectau ac y gallai'r gwaith ddigwydd ar yr un pryd. Er disgwyl sylwadau Adain Priffyrdd y Cyngor adeg ysgrifennu'r adroddiad, rhagwelir y byddai Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n lliniaru effeithiau symudiadau'r traffig adeiladu ar hyd y ffordd ddiddosbarth a'r hawl dramwy gyhoeddus i safle'r cais. Er y câ Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel arfer ei ddefnyddio mewn datblygiadau mwy, o gofio pa mor agos yw'r eiddo cyfagos, ystyrir bod ffordd breifat heb wyneb am dros 100 metr ac yn gwasanaethu nifer o eiddo rhwng y briffordd gyhoeddus a'r datblygiad sydd hefyd yn hawl dramwy gyhoeddus – rhywbeth sy'n ofynnol fel amod cynllunio ar gyfer Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu - yn cwrdd â phrofion cylchol yn yr achos hwn.

Yng nghyfnod gweithredol y datblygiad, mae defnyddio'r adeiladau rhestredig at ddibenion gwyliau yn debygol o arwain at symudiadau cerbydau a phwysau parcio o'r math a ddisgrifir yn y gwrthwynebiadau. Cyfyngir, mae'n debyg, ar yr effeithiau hyn yn sgil y ffaith mai cais am ddwy uned o dair a phedair ystafell wely sydd yma a bod gan yr eiddo preswyl ym Mhenfor gwrtil mawr sy'n golygu bod digon o le yno ar gyfer parcio a lle mwynderau ar gyfer gweithgareddau mewn cysylltiad â'r unedau. Byddai defnyddio paneli heb wydr ar gap y felin wynt a phanel gwydrog sefydlog ar ben talcen y granar yn lliniaru effeithiau edrych drosodd i raddau derbyniol. Mae amod cynllunio wedi'i argymhell ar y materion hyn.

Yn unol â maen prawf v. TWR 2, cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais cynllunio yr aseswyd ei fod yn dderbyniol ac, felly, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at or-grynhoi o ddatblygiadau gwyliau yn yr ardal.

Ystyriaethau Adeiladau Rhestredig – O ran polisiâu cynllunio, mae Polisi Cynllunio Cymru'n esbonio bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeilad rhestredig a'i leoliad. Ymhellach, y brif ystyriaeth o bwys gyda gwaith datblygu sy'n cael effaith ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, yw'r gofyn statudol i roi sylw arbennig i ba mor ddymunol fyddai gwarchod yr adeilad, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb arbennig neu bensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo.

Eglura Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor yr ystyrir bod y ddau adeilad rhestredig mewn cyflwr gwael fel yr amlygwyd yn yr adroddiad strwythurol ac mae brys mawr i'w hatgyweirio fel nad ydynt yn dirywio ymhellach ac, yn y pen draw, yn debygol o syrthio - rhywbeth a fyddai'n arwain at golli adeiladau hanesyddol pwysig. Yn ogystal, mae'r Ymgynghorydd Treftadaeth yn cefnogi'r bwriadau gyda'r ddau adeilad oherwydd iddynt gael eu hystyried i fod o ansawdd uchel, eu bod yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad ac y byddent yn gwella'r adeiladau rhestredig. O ystyried y polisi a'r ystyriaethau statudol a ddisgrifir, mae hon yn ystyriaeth o bwys sylweddol sy'n gogwyddo o blaid y datblygiad arfaethedig.

Ystyriaethau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - Mae safle'r cais mewn man uchel yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae i'w weld yn amlwg o'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd y ffordd heb wyneb i'r gogledd o'r cais a'r man lle gwyr a'r llwybr troed sydd yn y cae amaethyddol i'r de-ddwyrain o safle'r cais.

Gan fod y datblygiad arfaethedig yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mae polisiâu'n ei gwneud yn ofynnol ei fod yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal honno. Noda Polisi AMG 1 bod yn rhaid i sylwadau roi sylw i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol lle bo hynny'n briodol. Mae Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyngor roi sylw i warchod a gwella harddwch naturiol Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol wrth gyflawni eu swyddogaethau. Mae Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Cyngor Ynys Môn yn cynnwys polisi CCC 3.2 sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fod â dyluniad, deunyddiau a gwaith tirlunio o'r safon uchaf er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig Ardal o'r fath.

Mae sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru, sef yr ymgynghorydd statudol, hefyd yn ystyried rhinweddau arbennig yr ardal a darpariaethau perthnasol eraill yng Nghynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol 2015-2020. Mae pryderon gwreiddiol Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch dyluniad cap y felin a'r effaith ar yr awyr dywyll wedi'u datrys wrth gael cynlluniau diwygiedig sy'n ymgorffori paneli heb wydr. O ystyried sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor a'r Ymgynghorydd Treftadaeth, ystyrir y byddai gwneud defnydd buddiol o'r adeiladau rhestredig hanesyddol hyn a'u gwella hefyd, yn gwella'r rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Unwaith eto, o gofio'r polisi a'r darpariaethau statudol a ddisgrifir mewn perthynas â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, credir bod hyn yn ystyriaeth o bwys sylweddol.

I liniaru effeithiau'r datblygiad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o gofio darpariaethau PCYFF 4, argymhellwyd amod yn cynnwys modd o amgáu a thirlunio fel nad oed modd gweld cwrtl y datblygiad fydd yn debygol o gael ei ddefnyddio'n helaeth ar gyfer parcio ceir ac, o bosib, weithgarwch cyffredinol. Bydd cynllun tirlunio hefyd yn welliant ecolegol o gofio dyletswyddau'r cyngor dan Ddeddf Amgylchedd Cymru. Argymhellwyd amodau hefyd sy'n gofyn am fanylion llawn yr holl oleuadau allanol y mae eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig i liniaru effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r awyr dywyll.

Ystyriaethau Prifffyrdd Mae Adain Prifffyrdd y Cyngor wedi nodi y bydd cynnydd sylweddol mewn traffig ar gyffordd T y ffordd ddiddosbarth / ddosbarthiadol, fel y disgrifir yn ei hymateb ymgynghori. Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddangos y gall y rhwydwaith prifffyrdd presennol yn y cyffiniau gymryd y datblygiad. Mae trafodaethau'n parhau a chyflwynir y sefyllfa bresennol yn y pwyllgor cynllunio. Mae'r Adain Brifffyrdd eisoes wedi cadarnhau bod y trefniadau parcio'n foddhaol a'i bod yn fodlon gydag amod cynllunio ar gyfer cynllun teithio.

Ystyriaethau Eraill Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon, yn sgil yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd, na fydd effaith annerbyniol ar rywogaethau a

warchodir, megis ystlumod. Cydnabu'r adroddiad ecolegol bod brain coesgoch yn clwydo ar y felin wynt ond o gofio bod lleoliadau eraill ym Mhorth Swtan a ddefnyddir i glwydo, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n rhagweld y bydd y bwriadau'n cael effaith negyddol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi. Am y rheswm hwn, gallai'r cyngor, fel yr awdurdod cymwys, farnu eu bod wedi'u cuddio at ddibenion Rheoliadau Cynefinoedd 2017 (fel y'i diwygiwyd).

Cyflwynir manylion dangosol y trefniadau arfaethedig i ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb. Bydd angen cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Yn ogystal, bydd angen cymeradwyaeth y Cyngor, fel y corff sy'n Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy.

Casgliad

Ystyrir bod y bwriad yn ddatblygiad o ansawdd uchel dan ddarpariaethau polisi TWR 2 ac, ar y cyfan, yn cydymffurfio â meini prawf perthnasol y polisi hwn. Mae'r adroddiad yn cydnabod bod deiliaid y datblygiad yn debygol o fod yn ddibynnol ar gerbydau modur preifat ac y bydd hyn yn cael effaith ar fwynderau preswylwyr eiddo cyfagos. Fodd bynnag, gellir lliniaru hyn gydag amodau cynllunio. Priodolwyd pwys cadarnhaol sylweddol i'r datblygiad ar sail y ffaith yr ystyrir y bydd yn gwella'r adeiladau rhestredig hanesyddol hyn a'r rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Felly, argymhellir caniatáu'r cais cynllunio ond adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roeddym yn disgwyl sylwadau Adain Briffyrdd y cyngor.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru wydnach.

Yn ogystal, awdurdodir y Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu unrhyw amod(au) cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ei(eu) (d)dileu neu ei(eu) (d)diwygio/amrywio ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn cael effaith ar natur y caniatâd / datblygiad nac yn mynd at ei galon.

Argymhelliad

(01) Bydd y gwaith datblygu y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn cyn i bum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn y tabl isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad 25/09/2019 (Groundsure)
Cynllun Safle Presennol CH-846-05 / 17-SU01
Drychiadau Presennol 02 CH-846-05 / 17-SU06
Adran a Drychiad y Felin Bresennol CH-846-05 / 17-SU07
Lefelau Est Melin Wynt 01 CH-846-05 / 17-SU08
Lefelau Est Melin Wynt CH-846-05 / 17-SU09
Cynllun Safle Arfaethedig CH-846-PL001
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Mill CH-846-PL201
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Mill CH-846-PL202
Drychiadau Arfaethedig - Mill CH-846-PL203A
Drychiadau ac Adrannau Arfaethedig - Mill CH-846-PL204
Manylion Ffenestr CH-846-PL206
Turret Melin Wynt Manylion Ffenestr CH-846-PL208
Manylion Drws CH-846-PL209
Amserlen Ffenestr a Drws CH-846-PL210
Cynllun Llawr Gwaelod Presennol CH-846-05 / 17-SU02
Cynllun Llawr Cyntaf presennol CH-846-05 / 17-SU03

Adrannau Presennol CH-846-05 / 17-SU04
Drychiadau Presennol 01 CH-846-05 / 17-SU05
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Granary CH-846-PL101B
Drychiadau Arfaethedig - Granar CH-846-PL102
Adran Arfaethedig - Granar CH-846-PL103
Manylion ategwaith wal CH-846-PL207
Cynllun Draenio / Datrys 19097
Adroddiad Strwythurol / Datrys 19097 / E / 01
Datganiad Effaith Treftadaeth (Diwygiwyd 6.1.2020) / Jeff St Paul
Arolwg Trosi Adeilad Ystumod Rhywogaethau Gwarchodedig ac Arolwg Cynefinoedd Cambrian Ecology Ltd (10 Medi 2018)

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

(03) Ni fydd yr uned(au) gwyliau ond yn cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau; ni fydd yr uned(au) gwyliau'n cael eu defnyddio fel prif neu unig breswylfa unrhyw berson; bydd y gweithredwyr yn cadw cofrestr gyfredol ac arni enwau holl berchenogion/deiliaid yr uned(au) gwyliau a chyfeiriadau eu prif gartrefi a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol. ar unrhyw adeg resymol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau nad oes defnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl orffenwaith mewnol ac allanol ac ardaloedd tirweddu caled (a fydd yn cynnwys disgrifiadau masnach a manylion am y deunyddiau a'r lliwiau lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu defnyddio wrth gwblhau gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma.

Reason: Sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn gwarchod gosodiad yr adeiladau rhestredig.

(05) Er y cynlluniau a gymeradwyir yma, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod manylion llawn a manylebau'r canlynol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. "Manylion a Gymeradwywyd":

1. Gosod panelau mewnlenni nad ydynt yn rhai gwydr ar gap y felin wynt, gan gynnwys eu lleoliadau, er mwyn sicrhau nad edrychir dros eiddo preswyl cyfagos (sy'n cael eu dangos wedi eu lliwio ar hyn o bryd ar ddarlun CH-846-PL203A).
2. Panel gyda gwydr aneglur sydd ddim yn agor ar y llawr cyntaf yn nrychiad gogleddol y granar (a ddynodwyd fel agoriad sy'n bodoli'n barod sydd wedi cael ei gau ac sy'n cael ei ailsefydlu fel gwydr barugog ar ddarlun cyfeirnod CH-846-PL102).

Ni fydd neb yn symud i mewn i'r felin wynt at y dibenion a gymeradwyir yma hyd nes bod y Manylion a Gymeradwywyd dan ddarpariaethau amod (05) 2. wedi cael eu gosod a'u cwblhau ac, wedi hynny, bydd y Manylion a Gymeradwywyd hyn yn cael eu cynnal a'u cadw am oes defnydd yr adeilad at y dibenion a gymeradwyir yma.

Ni fydd neb yn symud i mewn i'r granar at y dibenion a gymeradwyir yma nes bod y Manylion a Gymeradwywyd dan ddarpariaethau amod (05) 2. wedi cael eu gosod a'u cwblhau ac, wedi hynny, bydd y Manylion a Gymeradwywyd hyn yn cael eu cynnal a'u cadw am oes defnydd yr adeilad at y dibenion a gymeradwyir yma.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos ac er mwyn diogelu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion llawn am y modd y bwriedir amgáu'r safle, gan gynnwys gwrychoedd a gwaith tirlunio wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu defnyddio wrth gwblhau gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma.

Reason: Sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn gwarchod gosodiad yr adeilad rhestredig.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun ar gyfer tirlunio'r safle wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun a gymeradwywyd yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd amwynderau ardal, sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ychwanegu at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn gwarchod gosodiad yr adeiladau rhestredig ac yn sicrhau gwelliant ecolegol.

(08) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd o fewn cyfnod o 5 mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn dioddef difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu am unrhyw reswm, yna bydd coed neu lwyni o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd amwynderau ardal, sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ychwanegu at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn gwarchod gosodiad yr adeiladau rhestredig ac yn sicrhau gwelliant ecolegol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol sydd eu hangen ar gyfer y datblygiad a ganiatawyd y mae wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r cynllun hwn yn cynnwys adroddiad(au) manwl am unrhyw oleuni sy'n disgleirio (lefelau 'lux') ar unrhyw dir ac eiddo cyfagos, amseroedd gweithredu, mesurau i leihau'r defnydd o ynni a llygredd golau. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn a byddir yn glynu wrth yr amodau ac ni fydd unrhyw oleuadau eraill yn gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn gwarchod yr adeiladau rhestredig a'i gosodiad.

(10) Ni fydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn hyd oni fydd arolwg ffotograffaid o'r adeilad(au) wedi cael ei gynnal yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffaid Cyffredinol o Adeiladau a'r arolwg yn cael ei gyflwyno wedyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau y cedwir cofnod o'r holl strwythurau hanesyddol a effeithir gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ymchwil yn y dyfodol.

(11) a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn cael ei wneud nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

11 b) Caiff adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 11 a) ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau i) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu, yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

ii) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

(12) Ni fydd neb yn symud i mewn i'r datblygiadau a gymeradwyir yma nes bod:

i. Cynllun Teithio ysgrifenedig wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. "Cynllun Teithio a Gymeradwywyd"

ii. Bydd y "Cynllun Teithio a Gymeradwywyd" yn cynnwys, fel gofyn sylfaenol, y materion canlynol:

1. Darpariaeth/darpariaethau i annog y defnydd o gludiant cyhoeddus, cerdded a beicio a lleihau'r defnydd o geir preifat lle nad oes ond y gyrrwr yn teithio ynddynt.

2. Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.

iii. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r felin wynt at y dibenion a gymeradwyir yma cyn gweithredu'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd, neu cyn gweithredu'r rhannau ohono y bwriedir eu gweithredu cyn i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel arall, bydd y Cynllun Teithio a Gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn unol â'r Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.

iv. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r granar at y dibenion a gymeradwyir yma cyn gweithredu'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd, neu cyn gweithredu'r rhannau ohono y bwriedir eu gweithredu cyn i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel arall, bydd y Cynllun Teithio a Gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn unol â'r Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.

v. Bydd Darpariaeth/darpariaethau'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd y rhagwelir y byddant yn parhau mewn grym yn ystod y defnydd o'r datblygiadau a gymeradwyir yma yn aros mewn grym ac yn effeithiol am gyhyd ag y bo'r datblygiadau a gymeradwyir yma yn parhau i gael eu defnyddio.

Rheswm: Lleihau dibyniaeth y datblygiad ar gerbydau modur preifat.

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/2019/275

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth (Tai) Head of Service (Tai)

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd newydd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of 4 new dwellings together with the construction of a vehicular access on land adj to

Lleoliad: 14 Maes William Williams, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais gan yr Awdurdod Lleol ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir cais i godi 4 annedd newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger 14 Maes William Williams, Amlwch.

Mae'r tir yn wag ar hyn o bryd a brysgdir garw ydyw'n bennaf. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys anheddau un llawr mewn dau floc o ddau annedd. Darperir llefydd parcio dynodedig a mannau amwynder preifat ar gyfer pob annedd. Mae'r fynedfa arfaethedig i safle'r cais o ffordd bresennol y stad i'r gorllewin.

Lleolir eiddo preswyl i'r gogledd, dwyrain a'r de o'r safle tra bod garejys wedi'u lleoli i'r gorllewin.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynderau'r ardal 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 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r safle o fewn tirwedd Hanesyddol Amlwch a Mynydd Parys (Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi AT1). Byddai'r cynnig yn cael effaith niwtral ar arwyddocâd y Dirwedd Hanesyddol.
Asiantaeth y Bibell Brydeinig / British Pipeline Agency	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd gydag amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol

Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd gydag amodau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd rhaid cyflwyno cais am gymeradwyaeth i'r Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB) cyn cychwyn y gwaith adeiladu.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi eu cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Cefnogi'r datblygiad arfaethedig
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen cyfraniad
Cyngor Tref Amlwch Cyngor Tref Amlwch	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau hysbysu personol at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/01/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) nodir Amlwch fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gyflawni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dynodi o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a nodir yn y Polisi.

Lleolir y safle arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu fel y caiff ei diffinio yn y CDLI ar y Cyd. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi TAI 1 ('Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol'), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad').

Ystyriaethau Tai

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Amlwch yn ystod cyfnod y Cynllun yw 533 o unedau (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib nas rhagwelwyd a allai ddylanwadau ar gyflenwi tai oherwydd, er enghraifft, materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ayb). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2018, cwblhawyd cyfanswm o 28 uned yn Amlwch. Yn Ebrill 2018, roedd cyfanswm y banc tir (safleoedd ar hap a safleoedd dynodedig), h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio, yn 73. Mae hyn yn golygu bod capasiti'n bodoli ar hyn o bryd o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Amlwch.

Mae Polisi TAI 15 y CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Y trothwy yn Amlwch yw dau neu fwy o unedau tai. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 4 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tai fforddiadwy. Bydd un o'r anheddau yn cael ei ddyrannu yn dŷ fforddiadwy.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn diwallu'r angen a nodwyd yn y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai y Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – yn seiliedig ar ragamcan o aelwydydd ayb, i asesu priodoldeb y gymysgedd o dai mewn perthynas â math a

daliadaeth ar safleoedd datblygu er mwyn unioni unrhyw anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys dwy uned 1 ystafell wely a dwy uned 2 dwy ystafell wely. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod galw am fyngalos un a dwy ystafell wely yn Amlwch. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Cymysgedd o Dai (2018) yn nodi nad oes fawr o ddewis mewn rhai rhannau o ardal y Cynllun i bobl hŷn sydd eisiau symud o dai sy'n rhy fawr i'w hanghenion ac yn rhy ddud iddynt fyw ynddynt a'u cynnal a'u cadw. Felly, mae'r Gwasanaethau Tai yn nodi y bydd y byngalos arfaethedig yn cyfrannu at ddarparu mwy o ddewis i bobl hŷn.

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle nad yw hyn yn cael ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, bydd rhaid i'r cynnig ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i gapasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer o blant y rhagwelir ar y safle. Mae'r Adran Addysg wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad yn yr achos hwn.

Treftadaeth:

Mae'r safle wedi'i leoli yn Nhirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Amlwch a Mynydd Parys. Felly, dylid ystyried y cynnig yn erbyn Polisi AT1 ('Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig') y CDLI ar y Cyd. Ymgynghorwyd â'r Adran Amgylchedd Adeiledig ynghylch y cais a daethant i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral ar arwyddocâd y Dirwedd Hanesyddol.

Cymeriad yr Ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a ydi'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol mewn perthynas â'i ddyluniad a'i osodiad, a yw'n cydymffurfio â darpariaethau'r CDLI ar y Cyd ac a oes angen rhoi ystyriaeth i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r prif ystyriaethau o ran y cynnig yn y cyswllt hwn.

Lleolir y datblygiad yn nhref Amlwch ac mae'n ffinio â Stad Maes William Williams. Yn y cyd-destun hwn, mae'n bwysig sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi eu lleoli gerllaw. Maent yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr o ddyluniadau amrywiol.

Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd y datblygiad arfaethedig yn ei hanfod yn ffurfio rhan o stad Maes William Williams sydd yn cynnwys tai annedd un llawr. O'r herwydd, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir neu eiddo arall.

Rhodddwyd ystyriaeth i faterion gor-edrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygwedd eiddo preswyl cyfagos. Er bod eiddo preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, y dwyrain a'r de o safle'r cais, nid oes unrhyw annedd preswyl wedi'i leoli yn union gerllaw. Mae'r pellteroedd oddi wrth eiddo cyfagos yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig). O'r herwydd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar amodau.

Materion eraill:

Mae ymgynghoreion, gan gynnwys Draenio / Dŵr Cymru, Ecoleg, Iechyd yr Amgylchedd, wedi darparu sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar y cais yn unol â'u sylwadau.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy yn Amlwch. Ar ôl rhoi ystyriaeth briodol i bellteroedd rhwng eiddo sy'n bodoli'n barod a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cynnig, gydag amodau, yn dderbyniol a ni fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau presennol meddianwyr eiddo o amgylch, na meddianwyr yn y dyfodol, i'r fath raddau i gyfiawnhau gwrthod y cais.

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 - 2554:18:1a
- Cynllun Safle Arfaethedig - 2554:18:3c
- Cynlluniau Llawn a Drychiadau Arfaethedig - 2 Ystafell Wely - 2554:18:5
- Dyluniad Arfaethedig Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr - 6870/DR/100
- Trefniadau Cyffredinol Tracio Mynediad ac Ymadawiad Cerbydau Gwastraff i'r Stad Arfaethedig - 6870/GA/001
- Trefniadau Cyffredinol Adeiladu Priffordd - 6870/GA/001
- Cynlluniau Llawn a Drychiadau Arfaethedig – 1 Ystafell Wely - 2554:18:5

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

(03) Rhaid tirlunio'r safle a phlannu coed a llwyni yn unol â chynllun y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn symud i mewn i'r adeilad(au). Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud yn llawn er boddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn symud i mewn i'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf. Rhaid cadw'r coed a'r llwyni hynny am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu, a bydd unrhyw goed neu llwyni sy'n marw, neu sy'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yn cael eu hadnewyddu yn y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai y mae'n ofynnol eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd amwynder

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio dŵr budur ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i gymeradwyo ganddynt. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio ac ni fydd unrhyw ddŵr budur pellach yn cael cysylltu'n uniongyrchol na'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(05) Rhaid i'r datblygiad arfaethedig gael ei wneud yn unol ag Arolwg Cynefinoedd Estynedig Rhan 1 Cambrian Ecology LTD.

Rheswm: Er budd rhywogaethau a warchodir

(06) Bydd gwaith adeiladu ond yn cael ei wneud rhwng 08:00 – 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar y Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd i breswyllo ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

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

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

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

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

(10) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anneddau.

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

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

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

(12) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(13) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn

i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

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

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/2019/278

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth (Tai) Head of Service (Tai)

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau ysgol presennol a codi 8 annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the demolition of existing primary school buildings in addition to the erection of 8 dwellings together with the construction of a vehicular access on land at

Lleoliad: Llanfachraeth Primary School, Caergybi / Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r tiffeddiannwr.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys hen adeilad ysgol nas defnyddir ar ôl agor ysgol fwy i gymryd ei lle, sef Ysgol Rhyd y Llan. Mae'r hen ysgol a'i thiroedd wedi'u lleoli mewn grŵp o eiddo sy'n ffurfio rhan ogleddol anheddiad Llanfachraeth. Mae wal garreg bresennol yn ymgorffori rheiliau haearn ar hyd blaen safle'r cais gyda'r A5025 ac wedi hynny, i'r gorllewin, mae'r tir yn ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE". I'r gogledd, mae safle'r cais yn ffinio ag eiddo preswyl. Mae nant a choed ar hyd rhan ddwyreiniol safle'r cais. Mae gwrych ar ffin ogleddol a dwyreiniol y safle. Mae mwyafrif safle'r cais yn cael ei amgylchynu gan dir amaethyddol ond mae eiddo preswyl presennol i'r gogledd.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad ysgol sydd ar y safle a datblygu wyth tŷ, gan gynnwys pedwar byngalo (2 gydag 1 ystafell wely a 2 gyda 2 ystafell wely) ar flaen y datblygiad a phedwar tŷ 2 ystafell wely yng nghefn y datblygiad. Bwriedir creu mynedfa newydd o'r A5025 yn arwain i ffordd fynediad fewnol i wasanaethu cefn y byngalos a blaen yr eiddo dau lawr arfaethedig yng nghefn y safle.

Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn cyflwyno gwaith carreg naturiol ar rannau o ddrychiad blaen y byngalos yn wynebu'r A5025, newid deunydd to'r anheddau o deils i lechi a hefyd cyflwyno manylion ynglŷn â'r deunyddiau allanol i'w defnyddio yn y datblygiad. Hefyd, roedd y cynlluniau diwygiedig yn dangos y llain welededd sydd ar gael yn y fynedfa arfaethedig i gerbydau ar yr A5025 a chadw'r wal garreg bresennol ar hyd blaen safle'r cais gyda'r A5025, ond gan ostwng uchder y wal i 1m. Gwnaed newidiadau hefyd i osodiad y ffordd fewnol a'r palmentydd yn dilyn sylwadau cychwynnol gan adran Briffyrdd y Cyngor. Hefyd, roedd y cynlluniau'n dangos manylion y bocsys ar gyfer adar ac ystlumod fyddai'n cael eu gosod ar dalcenni'r eiddo.

Mater(ion) Allweddol

- Yr Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl
- Ystyriaethau ynghylch Diogelwch y Briffordd
- Perthynas y Datblygiad gyda'r Defnyddiau Tir o'i Amgylch
- Mwynderau Preswyl

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd "JLDP"

PS 1 - Iaith a Diwylliant Cymraeg.
PS 2 - Seilwaith a Chyfraniadau Datblygwyr.
PS 4 - Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy.
PS 5 - Datblygu Cynaliadwy.
PS 6 - Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd.
PS 16 - Darpariaeth Tai.
PS 17 - Strategaeth Aneddiadau.
ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
TRA 2 - Safonau Parcio.
TRA 4 - Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth.
PCYFF 1 - Ffiniau Datblygu.
PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu.
PCYFF 3 - Dylunio a Llunio Lleoedd.
PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio.
TAI 4 - Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8 - Cymysgedd Priodol o Dai
PS19 Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
ISA 4 - Diogelu Mannau Agored Presennol
AMG 1 - Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3 - Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016).
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007).
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Safonau Parcio CCA, 2008.

Dylunio CCA yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllaw Deign SPG"
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cynghorydd John Griffith: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llinos Medi Huws: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council: Yn wreiddiol, cadarnhaodd y cyngor cymuned ei fod yn anhapus iawn â'r cais cynllunio. Pan gynhaliwyd cyfarfod gyda'r swyddog trafodwyd adeiladu byngalos ar gyfer yr henoed. Ystyrir nad oes angen am 8 tŷ o'r math hwn yn y pentref a bod hwn yn gyfle i gael 4 byngalo?

Prifffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol, nodwyd bod angen dangos y llain welededd yn y fynedfa i gerbydau ar y cynllun, yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18, Trafnidiaeth. Gwnaed sylwadau manwl hefyd ar osodiad mewnlol y briffordd a oedd yn golygu, fel yr esboniwyd, na fyddai modd i'r Awdurdod Prifffyrdd ei mabwysiadu.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad ariannol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd / Gwynedd Archaeological Planning Service:

Mewn astudiaeth gymharol o fapiau hanesyddol, mae ysgol gynradd Llanfachraeth i'w gweld yn gyntaf ar argraffiad 1af y map OS 1:2500 (1889) sy'n awgrymu dyddiad adeiladu rhywbryd o ganol i ddiwedd y 19eg ganrif. Mae'r adeilad wedi cadw llawer o'i nodweddion allanol gwreiddiol ac ymddengys ei bod wedi goroesi yn dda, ac ar y sail hynny argymhellir amod cynllunio yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal arolwg ffotograffig.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Ni chanfu'r adroddiad ecolegol unrhyw dystiolaeth o ystlumod. Cynghorir na ddylid gwneud unrhyw waith dymchwel yn ystod y tymor nythu adar. Dylid ychwanegu bocsys nythu i'r cynllun drychiadau, fel rhan o gynllun gwella bioamrywiaeth, a gwnaed hyn ar y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'n argymhell hefyd bod angen cynllun plannu meddal drwy amod gynllunio i sicrhau nad yw'r datblygiad yn arwain at leihad cyffredinol mewn llystyfiant. Mae'r cyngor hwn yn unol â dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth, ac wrth wneud hynny hyrwyddo cadernid ecosystemau wrth ymgymryd â'i swyddogaethau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Ni fydd nifer yr anheddau a gynigir yn uwch na'r trothwy dangosol a bennir yn y CDLI ar y Cyd ar gyfer yr anheddiad ac nid oes angen datganiad iaith Gymraeg, er y bydd angen cadw cofnod o'r ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth baratoi'r cynllun. Bydd angen i ugain y cant o'r unedau fod yn dai fforddiadwy ac mae hynny gyfystyr â 1.4 uned. Disgrifir polisïau ac ystyriaethau eraill mewn perthynas â sicrhau bod y gymysgedd dai yn briodol a chadarnheir y bydd hyn yn cael ei asesu gan y Gwasanaethau Tai. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) wedi cadarnhau bod Gwasanaethau Eiddo'r cyngor wedi cadarnhau nad oes mynediad cyhoeddus i hen gae chwarae'r ysgol ac, ar y sail honno, ni fyddai ailddatblygu'r safle'n arwain at golli llecyn agored fel y diffinnir ym mholisi ISA 4.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Cydnabod sylwadau CNC na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr AHNE a bod y wybodaeth a roddwyd ganddynt yn ymwneud â gofynion dylunio a siapiau lle dan ddarpariaethau polisi PCYFF 3.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd, mae'r datblygiad arfaethedig yn llai o risg i ystlumod ac, oherwydd hynny, nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar gynnal y boblogaeth o'r rhywogaeth dan sylw, sydd â statws cadwraeth ffafriol, yn ei diriogaeth naturiol. Yn ogystal, argymhellir cynnwys bocsys ar gyfer ystlumod ac adar a chynghorir y dylid defnyddio ffelt bitwmen yn hytrach na membrwn â thyllau mân ynddo.

O safbwynt tirwedd, cynghorir bod safle'r cais gyferbyn â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE". Er nad yw'r cynllun yn debygol o greu problem i'r AHNE, ar hyn o bryd mae'n ymateb yn wael i gymeriad gwledig y lleoliad a'r hyn sy'n nodweddiadol am yr anheddiad presennol. Mae gan yr A5025 gymeriad a

golygfa wledig braf oherwydd natur wasgaredig a chynnil ar anheddiad gwledig hwn a leolir ar ochr y ffordd ac wedi'i leoli ymysg caeau. Mae presenoldeb waliau cerrig, gwrychoedd a choed aeddfed yn ychwanegu at y cymeriad gwledig. Mae llawer o'r stoc tai lleol gwreiddiol yn dyddio o ddiwedd y 19eg ganrif a dechrau'r 20fed ganrif. Fodd bynnag, mae rhywfaint o fewnlenwi ychydig i'r gogledd o'r safle yn llai sympathetig, gyda thai o ddiwedd yr 20fed ganrif a nodweddion mwy maestrefol. Mae'r ysgol ei hun yn adeilad o statws - sydd yn amlwg o'i graddfa, ei phrif ddrychiad sydd yn weledol ddiddorol, gydag amrywiaeth o broffiliau to, rhannau o'r adeilad wedi eu gosod yn ôl ac ardaloedd gyda choed, gwrychoedd a waliau cerrig. O'r herwydd efallai y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ystyried mynd ar ôl cynllun diwygiedig i gyd-fynd yn well â pholisïau dylunio, hynodrwydd lleol ac ansawdd datblygiad ei Gynllun Datblygu Lleol. Ategwyd y sylwadau hyn yn dilyn ymgynghori ar y cynllun diwygiedig. Argymhellir rhoi cyngor mewn perthynas â'r caniatâd amgylcheddol fydd yn angenrheidiol wrth adeiladu'r datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru/Welsh Water: Argymhellir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun draenio dŵr budr a chynghori mewn perthynas â gofynion derbyn caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) mewn perthynas â dŵr wyneb.

Strategol Tai / Housing Strategy: Er mwyn cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol, y nod yw cyflawni 20% o unedau fforddiadwy, sydd gyfystyr â 1.6 uned. O'r herwydd, mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon y bydd o leiaf dau o'r anheddau yn cael eu datblygu fel unedau fforddiadwy. O'r wybodaeth a restrir uchod o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol, Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg ac arolwg y Swyddog Galluogi Tai Gwledig, ymddengys bod angen am dai fforddiadwy yn Llanfachraeth. Mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon bod y datblygiad hwn yn cynnig cymysgedd dda o eiddo, gyda byngalos un a dwy ystafell wely'n cael eu darparu ar gyfer pobl hŷn a thai pêr dwy ystafell wely ar gyfer teuluoedd bach a chyplau ifanc. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai yn nodi bod angen am dai llai ar Ynys Môn. Mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon y bydd unrhyw unedau rhent cymdeithasol yn cael eu dyrannu drwy Bolisi Dyrannu Cyffredin y Cyngor, ac y bydd unrhyw unedau rhent canolig/rhannu ecwiti ayb yn cael eu hysbysebu ar wefan Tai Teg a'u cynnig/dyrannu i bobl leol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Mae'r ymateb i'r ymgynghoriad yn disgrifio gofynion mewn perthynas ag oriau gweithredu, dirgryniad, rheoli adeiladu a chael gwared ar asbestos wrth adeiladu'r datblygiad. Argymhellir hefyd bod amod ynghylch tir wedi'i lygru yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Cynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Mae'n debyg bod yr ysgol yn dyddio o ganol i ddiwedd y 19eg ganrif. Er bod safon bensaernïol sydd o ddiddordeb lleol wedi cael ei gadw, ni fyddwn yn ystyried ei bod o ansawdd na diddordeb digonol i deilysu rhestur'r adeilad. Ni fyddai'r safle ailddatblygu arfaethedig yn cael effaith ar osodiad unrhyw adeilad rhestredig, gyda'r agosaf wedi'i leoli dros 200m i'r De. Mae elfennau o'r wyneb presennol sy'n wynebu'r briffordd wedi cadw digon o rinwedd/gwerth hanesyddol a fyddai, yn fy marn i, werth ei ymgorffori mewn dyluniad diwygiedig. Mewn perthynas â'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd, nid ystyriwyd bod y teils to arfaethedig a'r deunydd cladio o goed cedrwydd yn adlewyrchu'r cyd-destun lleol.

Cefnogir yn llwyr cyflwyno llechi naturiol yn lle teils ar y to. Mae lleihau'r defnydd o waith cladio o goed cedrwydd, yn arbennig ar y blaen amlwg yn wynebu'r briffordd, a chyflwyno gwaith carreg fel nodwedd yn newid addas sydd yn cydnabod y cyd-destun lleol. Bydd ailadeiladu wal derfyn 1m o uchder ar hyd y ffordd fawr, gan ddefnyddio cerrig o'r wal derfyn bresennol, hefyd yn parchu deunyddiau lleol. Rydw i wedi nodi cyfeiriadau CNC at gymeriad lleol a chyd-destun y safle. Fodd bynnag, yn fy marn i, o safbwynt treftadaeth adeiledig, byddwn yn ystyried bod y dyluniad diwygiedig wedi rhoi sylw i'r materion hyn a fy mhryderon blaenorol am gyd-destun y safle.

Llwybrau Cyhoeddus / Public Footpaths: Dim sylw.

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd gwreiddiol, derbyniwyd dau wrthwynebiad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ar y sail ganlynol:

- Mae'r ysgol bresennol yn un o'r adeiladau hynaf ar yr ynys a byddai ei dymchwel yn arwain at golli adeilad y mae gan drigolion y pentref gysylltiadau â hi.
- Mae'r ardal yn AHNE a byddai dymchwel yr ysgol yn warthus. Mae adroddiadau a baratowyd gan y cyngor yn dangos bod yr ysgol mewn cyflwr ardderchog.
- Dylid diogelu'r adeilad drwy roi statws Adeilad Rhestredig iddo a'i addasu ar gyfer defnydd priodol.

- Nid yw'r cynlluniau'n cynnwys darpariaeth ar gyfer uwchraddio systemau draenio dŵr budr yn yr ardal lle cafwyd problemau yn y gorffennol.
- Pryder y gallai'r datblygiad fod y cam cyntaf i ehangu'r pentref bychan llawn cymeriad ymhellach.

Ar hyn o bryd mae'r cynlluniau diwygiedig y cyfeiriwyd atynt yn flaenorol yn cael eu hail-hysbysebu a daw'r cyfnod cyhoedduswydd i ben ar 05.01.20.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl Wedi rhoi ystyriaeth i ddarpariaethau'r brif Ddeddf, ac fel y'i diwygiwyd, adran 38(6) o Ddeddf 2004 a Deddf Cymru 2015, os angen rhoi ystyriaeth i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad a wneir dan y Deddfau cynllunio rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynigion ailddatblygu yn ymwneud ag ysgol bresennol a'i thiroedd. Mae Polisi ISA 2 y JLDP yn gwrthsefyll colli cyfleusterau cymunedol presennol oni bai bod cyfleuster arall ar gael a bod mynediad ar gael mewn dull heblaw mewn cerbyd modur preifat neu y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n weddill i'r gofynion. Caeodd yr ysgol gynradd o ganlyniad i resymoli ysgolion y cyngor ac mae cyfleuster arall wedi'i ddarparu yn Ysgol Rhyd Y Llan sy'n cwrdd â gofynion polisi ISA 2.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Llanfachraeth sydd yn anheddiad haen is a ddynodir yn Bentref Lleol dan ddarpariaethau polisi TAI 4 y CDLI ar y Cyd. Mae'r Polisi Strategol PS17: Strategaeth Anheddiad yn datgan y bydd 25% yn unig o dwf y Cynllun o fewn pentrefi a chlystyrau. Mae'r testun sy'n cefnogi polisi TAI 4 yn esbonio y bydd datblygiad mewn Pentrefi Lleol yn ymateb i'r angen cymunedol am dai ac yn cael ei gyfyngu i safleoedd ar hap/mewnlenwi o fewn ffiniau datblygu. Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Llanfachraeth ac, yn unol â sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae capasiti ar gyfer datblygiad pellach yn bodoli gan olygu bod y cynnig yn cyd-fynd â'r rhagolwg twf ar gyfer yr anheddiad a ddarperir yn y CDLI ar y Cyd. Gan gymryd sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i ystyriaeth, cadarnheir bod cofnod boddhaol o'r ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio wedi cael ei ddarparu gyda'r cais cynllunio.

Mae'r Gwasanaethau Tai wedi cadarnhau bod y gymysgedd yn y datblygiad yn foddhaol, sef byngalos un a dwy ystafell wely ar gyfer pobl hŷn a thai pâr dwy ystafell wely ar gyfer teuluoedd llai a chyplau ifanc, sydd yn cyd-fynd â'r angen a nodwyd ar gyfer cartrefi llai yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai.

Mewn termau cynllunio ystyrir bod 8 annedd yn ddatblygiad ar raddfa fach, a'r arwydd yn sylwadau Gwasanaethau Tai'r cyngor yw eu bod yn fodlon bod angen lleol am y datblygiad ac felly gellir ystyried bod y cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi TAI 4.

Mae Maen Prawf (3) o fewn Polisiâu PCYFF2 a TAI 8 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned o dai yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiad preswyl. Mae dwysedd y cynnig yn cyfateb i 28 uned yr hectar ac, er bod hyn yn is na'r hyn y gofynnir amdano'n arferol dan ddarpariaethau polisi PCYFF 2, yn yr achos hwn ystyrir ei fod yn dderbyniol o ystyried cymeriad ac edrychiad yr ardal a lleoliad safle'r cais gyferbyn â'r AHNE. Mae rhesymeg fwy manwl yn cael ei roi isod yn adran berthnasol yr adroddiad.

Er y deallir bod bwriad gan y cyngor i ddatblygu'r cyfan o'r cynllun fel tai fforddiadwy, fel arfer byddai gofyn i 1.6 uned o'r datblygiad fod yn dai fforddiadwy. Fel arfer, byddai hyn yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol, ond gan nad oes modd i'r cyngor wneud cytundeb cyfreithiol ag o'i hun, argymhellwyd amod cynllunio i sicrhau'r cyfraniad hwn o dai fforddiadwy.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol ac mae polisi PS 5 a Pholisi Cynllunio Cymru yn rhoi blaenoriaeth i aildddefnyddio tir a ddatblygwyd eisoes lle bynnag y bo hynny'n bosib. O ystyried bod y defnydd o'r safle hwn fel ysgol wedi dod i ben ac y gellir ystyried bod mwyafrif y safle yn disgyn i'r diffiniad o dir a datblygwyd yn flaenorol dan Bolisi Gynllunio Cymru, mae hynny yn gweithio o blaid y datblygiad.

Perthynas y Datblygiad gyda'r Ardal o'i Amgylch Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu, PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau yw'r prif bolisiau sy'n cwmpasu ystyriaethau mewn perthynas â'r defnydd effeithiol o dir, yn gosod gofynion o ran datblygiad o ansawdd uchel a thirlunio priodol lle bo'n berthnasol. Yn ogystal, yn yr ardal hon mae'r ardal ar yr ochr gyferbyn i'r A5025 yn ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru'n esbonio mai prif amcan dynodi AHNEau yw diogelu a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli

Datblygu sy'n effeithio ar AHNEau ffafrio gwarchod yr harddwch naturiol, er ei bod yn briodol rhoi ystyriaeth i lesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

Mae CNC wedi mynegi pryderon ar sail y dirwedd ynghylch priodoldeb y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun gwledig safle'r cais oherwydd y bydd yr adeilad ysgol presennol, y maent o'r farn bod iddo ddiddordeb a statws gweledol, yn cael ei golli, drwy iddo gael ei ddymchwel, am y rhesymau a restrir yn eu hymgyngoriad.

Mae CNC yn awgrymu y dylid mynd ar ôl cynllun diwygiedig i gyd-fynd yn well â pholisiau'r CDLI ar y Cyd ynghylch dyluniad, hynodrwydd lleol ac ansawdd datblygiad. Ategwyd y sylwadau hyn hefyd yn dilyn ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig a oedd, yn benodol, yn cyflwyno gwaith cerrig naturiol a thoeau llechi i'r datblygiad.

Mae sylwadau Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor a CNC yn awgrymu y byddai gwerth mewn cadw adeilad presennol yr ysgol neu ei wyneb mewn unrhyw waith i ailddatblygu'r safle. Nid yw ei werth hanesyddol, nac unrhyw werth arall, o'r fath arwyddocaâd y gellid gwrthod caniatâd cynllunio ar y sail honno, ac nid yw'r adeilad yn teilyngu cael ei restru. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd yn fodlon gyda'r cynigion ailddatblygu ar yr amod bod cofnod ffotograffig o'r adeilad yn cael ei gadw drwy amod gynllunio.

Nid yw pensaernïaeth drefol yn yr ardal yn unffurf ond mae'r dwysedd gerllaw'r datblygiad yn isel ar y cyfan, gan gynnwys anheddau un a dau lawr. Yn y cyd-destun hwn ystyrir bod y gymysgedd, y dwysedd a dyluniad yr anheddau yn briodol ar safle'r cais, yn unol â pholisiau cynllunio perthnasol. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig hefyd a oedd yn cyflwyno cerrig naturiol lleol ar ddrychiadau blaen y byngalos agosaf ar yr AHNE ac yn newid y deunydd toi o deils i lechi naturiol ac yn cadw'r wal gerrig bresennol ar hyd blaen y safle gyda'r A5025, er y byddai uchder y wal yn cael ei gostwng. Derbyniwyd manylion dangosol gwaith tirlunio gyda rhywogaethau brodorol ac ystyrir y bydd yn lliniaru golygfeydd o'r A5025 ac yn cyd-fynd â nodweddion y dirwedd ar hyd yr afon ac ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn plethu i'r ardal o'i amgylch. Ar ôl cymryd i ystyriaeth sylwadau CNC, mae Ymgynghorydd Treftadaeth a Thirwedd y Cyngor yn fodlon â'r cynnig, fel yr esboniwyd yn ei ymateb i'r ymgynghoriad. Ar y sail honno, cynigir bod y datblygiad yn cyd-fynd â pholisiau cynllunio materol mewn perthyn â gofynion dylunio a siapio lle dan ddarpariaethau polisi PCYFF 3 a pholisiau cynllunio perthnasol eraill. Yn ychwanegol, ychydig iawn o effaith fyddai ar yr AHNE gyferbyn ond byddai cyflwyno gwaith cerrig a thoeau llechi ar y byngalos agosaf yn gwarchod y dynodiad tirwedd statudol.

Ystyriaethau Diogelwch y Briffordd a Chynaliadwyedd Wrth asesu pa mor dderbyniol yw trefniadau mynediad i gerbydau a cherddwyr i'r datblygiad, mae'n berthnasol cymryd i ystyriaeth bod defnydd cyfreithiol fel ysgol ar y safle a fyddai'n cynhyrchu symudiadau gan gerbydau. Yn wreiddiol, gofynnodd Adran Briffyrdd y cyngor i'r llain welededd a oedd ar gael yn y fynedfa newydd i gerbydau ar yr A5025 gael ei dangos ar y cynllun a gyflwynwyd a gwnaed nifer o sylwadau am osodiad y ffyrdd mewnol. Yn dilyn hynny, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ac erbyn hyn mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r cynigion ar y sail y bydd y fynedfa newydd yn well na'r fynedfa bresennol a oedd yn arfer rhoi mynediad i'r ysgol.

Ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cymharol gynaliadwy o ystyried bod siop a thŷ tafarn o fewn cyrraedd ar droed. Mae wedi ei leoli ar lwybr bws hefyd ac mae gwasanaethau bws cymharol gyson rhwng aneddiadau haen uwch, megis Caergybi ac Amlwch, sydd yn darparu cyfleusterau masnachol a chymunedol amrywiol. Gan gymryd yr ystyriaethau materol hyn i ystyriaeth mae'n atgyfnerthu'r casgliad bod 8 annedd yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn.

Amwynder Preswyl Mae eiddo preswyl i'r gogledd o safle'r cais. Oherwydd pellter yr eiddo o'r ffin gyda'r eiddo preswyl hwn a'r ffaith nad oes ffenestri ar y llawr cyntaf yn wynebu'r gogledd, nid ystyrir y bydd yn cael effaith berthnasol ar fwynderau meddianwyr yr annedd hwn. Mae ffordd fewnol y safle'n ffurfio pen morthwyl yn union gyferbyn â'r ffin gyda'r eiddo preswyl hwn a gallai symudiadau cerbydau, yn arbennig pan fyddant yn defnyddio'r prif lampau golau, gael effaith ar fwynderau preswyl. Mae gwrych ar hyd y ffin hon ac mae'r cynlluniau'n dangos y bydd yn cael ei gadw. Yn ogystal, mae cynnig i godi ffens bren 1.8 metr o uchder ar hyd y terfyn hwn a, gyda'i gilydd, ystyrir y bydd y ffactorau hyn yn lliniaru unrhyw effaith i lefel dderbyniol. Mae'n berthnasol hefyd y byddai defnydd o'r safle fel ysgol wedi cynhyrchu sŵn ac aflonyddwch, yn arbennig ar adegau penodol, ac y bydd y datblygiad yn arwain at welliant yn y cyswllt hwn.

Oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir yn sylwadau adran lechyd yr Amgylchedd y cyngor, a'r ffaith bod eiddo preswyl yn ffinio, argymhellwyd rhoi amod cynllunio ar y caniatâd cynllunio yn ei gwneud yn ofynnol i gael Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith Adeiladu, "CEMP".

Ystyriaethau Eraill Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail na fydd y garthffos gyhoeddus yn yr ardal yn gallu ymdopi â phwysau ychwanegol o'r datblygiad. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru, sef y sefydliad sydd â chyfrifoldeb, yn argymhell rhoi amod cynllunio ar unrhyw ganiatâd yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun draenio.

Bydd rhaid cael gwared ar ddŵr wyneb o'r datblygiad drwy system ddraenio gynaliadwy (SuDS) a bydd rhaid cael caniatâd gan Gorff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy, sydd yn rhan o'r cyngor. Disgwylir sylwadau pellach ynghylch yr agwedd hon o'r cynnig ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae Gwasanaeth Addysg y Cyngor wedi cadarnhau na fydd angen cyfraniad tuag at addysg yn yr ardal, gan fod digon o gapasiti ar gael.

Yn ogystal, mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y cyngor wedi cadarnhau nad yw'r safle'n cynnwys llecyn agored cyhoeddus y dylid ei ddiogelu dan bolisi ISA 4.

Casgliad

Mae pwysau'r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad yn amlwg yn cryfhau'r achos o blaid y datblygiad. Mae CNC, sydd yn ymgynghorai statudol mewn perthynas â'r AHNE, yn nodi bod diddordeb a statws gweledol i adeilad presennol yr ysgol ac y dylid mynd ar ôl cynllun diwygiedig er mwyn cyd-fynd yn well â pholisïau'r CDLI ar y Cyd ar ddylunio, hynodwydd lleol ac ansawdd datblygiad. Tra bod y safbwynt y dylid cadw adeilad presennol yr ysgol yn un teilwng, yn yr achos hwn ystyrir bod ailddatblygu'r safle'n dderbyniol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. Mae safle'r cais tu allan i'r AHNE a barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol mewn perthynas â gofynion dylunio a siapiau lle dan ddarpariaethau polisi PCYFF 3 a pholisïau cynllunio perthnasol eraill. Yn ogystal, ni fyddai'r datblygiad yn cael fawr o effaith ar yr AHNE gyferbyn ond byddai cyflwyno gwaith carreg a theoeau llechi ar y byngalos agosaf at yr AHNE yn gwarchod y dynodiad tirwedd statudol hwn.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy cydnerth a chydlynus o ran y buddiannau economaidd a fydd yn cronni o ganlyniad i adeiladu'r anneddau ac wrth gwrdd ag anghenion tai y gymuned, ond na fyddai datblygiad ar ffurf annerbyniol yn alinio â'r nod o geisio cymunedau cydlynus.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio canlynol:

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

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

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

Cynllun Lleoliad 2542: 17: PLa
Drychiadau Presennol 2542: 18: 5
Cynllun Safle Presennol 2542: 18: 2a
Cynllun Safle Arfaethedig 2542: 18: P3g
Drychiadau Arfaethedig - Byngalos 2556: 18: P5c
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Byngalos 2556: 18: P4a
Annedd Arfaethedig 2 Ystafell Wely 4 Person 2556: 18: P6c
Lleiniau Annedd Arfaethedig 2 Ystafell Wely 4 Person 7 ac 8
Dyluniad Draenio Arwyneb Arfa + Dŵr Aflan 6869 / DR / 100
Trefniant Cyffredinol o Adeiladu Priffyrdd 6869 / GA / 001 Trefniant Cyffredinol ar Ymosodiad Orlhain
Cerbydau ac Egress Cerbyd Gwrthod i'r Ffordd Ystad arfaethedig 6869 / GA / 002
Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig.v2 (Cambrian Ecology Ltd) 14eg Ionawr 2020
Manyleb Deunydd Adeiladu Annedd (Russell-Hughes Cyf.) Rhagfyr 2019
Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (Russell-Hughes Cyf.) Rhagfyr 2019

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

(03) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd fel a ddangosir ar ddarlun rhif 2542:18:P3g yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) neu'r rhan or datblygiad y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddiill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.

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

(04) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 2542:18:P3g ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(05) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

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

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

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

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

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

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

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

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

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

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

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

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

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;
- ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
- iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
- iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
- v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

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: PS 1, PS 2, PS 4, PS 5,

PS 6, PS 16, PS 17, TRA 2, TRA 4, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 4, TAI 8, PS19, ISA 4, AMG 1, AMG 3, AMG 5.

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/2019/337

Ymgeisydd: Mr David Cool

Bwriad: Cais ol-weithredol ar gyfer creu lôn mynediad yn / Retrospective application for the creation of an access road at

Lleoliad: Stad Diwydiannol Mona Industrial Estate, Gwalchmai



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

Argymhelliad: Heb Benderfyniad / Not yet Determined

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae safle'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir sydd ym mherchenogaeth Cyngor Sir Ynys Môn ar Stad Ddiwydiannol Mona. Mae'r cais cynllunio yn ôl-weithredol yn yr ystyr bod y datblygiad wedi'i gwblhau. Mae'r datblygiad yn cynnwys adeiladu ffordd fynediad barhaol a llwybr i gerddwyr (oddeutu 42 metr o hyd) o gangen hen gylchfan gyfagos ar Stad Ddiwydiannol Mona i hen lwybrau glanio ger Maes Awyr Mona. Adeiladwyd y trac / troedffordd o agregau athraidd a chodwyd giatiau o fath amaethyddol a ffensys pyst pren hefyd. Byddai'r trac mynediad yn hwyluso'r defnydd o'r llwybrau glanio fel arwynebau solet ar gyfer parcio yn ystod digwyddiadau lleol (fel Sioe Ynys Môn) a gall Cerbydau Nwyddau Trwm barcio yno mewn tywydd garw sy'n effeithio ar eu gallu i groesi Pont Britannia i gyfeiriad y dwyrain. Mae'r datganiad ategol yn egluro, pe bai Prydain Fawr yn gadael Ewrop heb ddod i gytundeb, byddai modd i gerbydau nwyddau

trwm barcio hefyd ar yr arwynebau solet i ffwrdd o'r briffordd gyhoeddus tra bod y gwaith papur angenrheidiol yn cael ei brosesu gan yr awdurdod porthladd yng Nghaergybi. Mae'r datganiad ategol yn cadarnhau bod Llywodraeth Cymru wedi cychwyn gweithio ar y ffordd fynediad ar 14 Hydref 2019 ac wedi cwblhau'r gwaith ar 25 Hydref 2019. Deallir bod y gwaith hwn wedi'i ysgogi ar y pryd oherwydd y posibilrwydd o adael yr UE heb gytundeb.

Eglurir nad yw'r cais cynllunio hwn ond yn ymwneud ag adeiladu'r ffordd fynediad a gwaith cysylltiedig a byddai unrhyw ddefnydd a wneir o'r arwynebau solet i barcio ar yr hen faes awyr ar sail dros dro, gan olygu y gellid elwa o ddarpariaethau datblygiad a ganiateir ar yr amod y glynir wrth ofynion Dosbarth B, Rhan 4, Adeiladau a Defnydd Dros Dro o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad.
- Derbynioddeb y datblygiad arfaethedig yn unol â pholisïau cynllunio perthnasol mewn perthynas â gofynion dylunio a chynllunio lleoedd o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 3 a pholisïau cynllunio perthnasol eraill.
- Derbynioddeb y datblygiad yn nhermau diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd "JLDP"

PS 4 Trafnidiaeth, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy

PS 5 Datblygu Cynaliadwy

TRA 1 Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth

TRA 4 Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Ffiniau Datblygu PCYFF1

Meini Prawf Datblygu PCYFF2

Dylunio a Siapio Lle PCYFF3

Dylunio a Thirlunio PCYFF4

AMG5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 (2018) "PPW"

Nodyn Cyngori Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Nicola Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Y Cyngorydd Dylan Rees: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Y Cyngorydd Bob Parry: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned Bodffordd Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Collwyd peth cynefin o ganlyniad i'r datblygiad ac o ystyried dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, cyngorir gweithredu cynllun plannu coed / llwyni os oes modd mewn ardal gyfagos.

Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding: Dim sylwadau ynghylch diogelwch.

Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit: Dim sylwadau.

Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Cadarnhawyd nad yw'r datblygiad yn effeithio ar neilltuo safle'r cais i bwrpas cyflogaeth

GCAG / GAPS: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio trwy osod rhybudd ar y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos i'w hysbysu. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 05.02.20. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae'r hanes cynllunio yn ymwneud â datblygu Stad Ddiwydiannol Mona ac nid oes hanes cynllunio sy'n uniongyrchol berthnasol i'r cais hwn.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor o Ddatblygiad Mae'r datblygiad arfaethedig mewn ardal gyda dynodiad C31 o dan bolisi CYF 1 y CDLIC sy'n diogelu Stad Ddiwydiannol Mona ar gyfer dosbarthiadau defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol) a B8 (Storio a Dosbarthu). Cadarnheir bod y ffordd fynediad yn gydnaws â'r dynodiad hwn ac na fyddai'n effeithio arno.

Byddai'r ffordd fynediad yn darparu mynediad i ardal o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel bod modd ei ddefnyddio i barcio cerbydau o dan yr amgylchiadau a ddisgrifiwyd yn flaenorol. Mae Polisi PS 5 y CDLIC a Pholisi Cynllunio Cymru'n blaenoriaethu ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen lle bynnag y bo modd. Byddai hwyluso defnydd dros dro o'r hen feysydd awyr at ddibenion parcio a theithio hefyd yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol sy'n ceisio lleihau teithiau gan gerbydau modur preifat. Mae'r angen am gyfleuster i barcio cerbydau nwyddau trwm os na ellir defnyddio Pont Britannia ac os bydd Prydain yn gadael yr UE heb gytundeb yn ystyriaeth o bwys i'w hystyried er mwyn osgoi effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd strategol a lleol.

Derbynioldeb y datblygiad arfaethedig yn unol â pholisïau cynllunio perthnasol mewn perthynas â gofynion dylunio a chynllunio lleoedd o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 3 a pholisïau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r datblygiad wedi'i leoli ar stad ddiwydiannol ger plot diwydiannol sy'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd. O ystyried maint a natur y datblygiad, ystyrir ei fod yn briodol yn y cyd-destun hwn.

Ar hyn o bryd mae'r ymgeisydd yn asesu sylwadau Ymgynghorydd Amgylcheddol ac Ecolegol y Cyngor mewn perthynas â gosod amod cynllunio ynghylch bioamrywiaeth i wneud iawn am gynefin a gollwyd ac adroddir ar hynny ymhellach yn y pwyllgor.

Derbynioldeb y Datblygiad o ran Diogelwch Priffyrdd. Disgwylir sylwadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ac adroddir arnynt yn y pwyllgor.

Casgliad

Byddai'r datblygiad yn cael effaith gadarnhaol ar yr ardal o ran hwyluso datblygiadau trafnidiaeth gynaliadwy ac os bydd ei angen ar gyfer parcio cerbydau nwyddau trwm dan yr amgylchiadau a ddisgrifir.

Argymhelliad

Unwaith y bydd y cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben ac ar ôl derbyn sylwadau a chwblhau'r materion a ddisgrifir yn yr adroddiad, ystyrir y dylid rhoi caniatâd cynllunio gyda'r amodau isod ac unrhyw amodau eraill a argymhellir gan ymgynghoreion sydd heb ymateb hyd yma.

(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 400757-MMD-AX-XX-DR-C-0003**
- Giât Cae Sengl Dur H17**
- Trefniant Cyffredinol / Trawsdoriad 400757-MMD-AX-XX-DR-C-0004**
- Gwaith Llety Post Pren a 3 Ffens Rheilffordd H15**

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.