

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

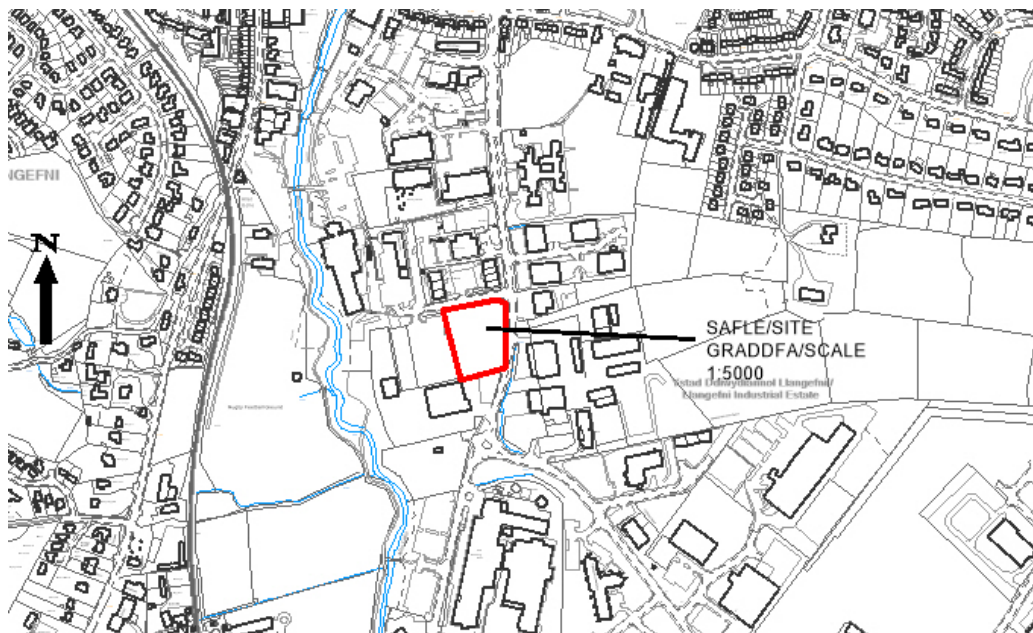
Rhif y Cais: 34LPA1015E/DIS/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais i ryddhau amodau (02) (dwr wyneb) a (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC yn yr hen safle / Application to discharge conditions (02) (surface water) and (03) (drainage scheme) of planning permission 34LPA1015B/CC at the former

Hyfforddiant Môn Training, Llangefni



**Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cais gan y Cyngor Sir yw hwn

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Lleolir y safle ar stad ddiwydiannol Bryn Cefni yn nhref Llangefni. Ceir mynediad i'r safle o ffordd y stad ddiwydiannol. Mae busnesau'n amgylchynu'r safle ac mae maes parcio y tu cefn iddo. Mae'r safle wrthi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd dan gais cynllunio cyfeirnod 34LPA1015B/CC.

Mae'r cais yn gofyn am gael gwared ag amodau 2 a 3 oddi ar ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC a oedd yn gofyn am i amodau llawn am y cynlluniau draenio dŵr wyneb a chynlluniau draenio gael eu cyflwyno cyn i'r gwaith datblygu cychwyn. Roedd y gwaith datblygu wedi cychwyn ar y safle cyn cael gwared ar yr amodau, fodd bynnag, oherwydd bod y manylion a gyflwynwyd yn foddhaol, ni fydd unrhyw gamau pellach yn cael eu cymryd.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos, cymeriad yr ardal leol, diogelwch ar y ffyrdd neu'r isadeiledd draenio.

### **3. Brif Bolisiau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu  
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu  
PCYFF£ - Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF4 – Dylunio a Thhirweddu  
PCYFF6 – Cadwraeth Dŵr  
CYF7 – Safleoedd Adfywio

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Adain Dechnegol (Draenio) –** bodloni gofynion yr amodau.

**Dŵr Cymru –** Dim gwrthwynebiad i ryddhau'r amodau

#### **1. Hanes Cynllunio Perthnasol**

34LPA1015/CC - Application to determine whether prior approval is required for the demolition of the existing building at Môn Training, Llangefni – Permitted Development – 25/03/2015

34LPA1015A/CC/SCR - Screening opinion for the erection of 5 new business units at the former site of Môn Training, Llangefni – EIA Not Required

34LPA1015B/CC - Cais llawn i godi 5 o unedau busnes hyblyg ynghyd â pharcio cysylltiedig ac iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, panelau solar a 2 storfa ar gyfer biniau ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen Hyfforddiant Môn Training, Industrial Estate, Llangefni. Approved 9/12/2015.

34LPA1015C/MIN/CC – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 34LPA1015B/CC er mwyn diwygio yr edrychaid, to, gosodiad parcio, defnyddiau ac tirlunio yn yr hen Mon Training Site, Llangefni. Caniatáu 13/3/18

34LPA1015D/DIS/CC – Cais i ryddhau amodau (04) (cynllun tirlunio ac phlannu), (08) (Cynllun Rheoli Traffic), (09) (gwaith archaeolegol), (11) (paneli solar) a (12) (strategaeth adferiad) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC ar yr hen safle Mon Training Site, Llangefni. Disgwyll Penderfyniad.

34LPA1015E/DIS/CC - Cais i ryddhau amodau (02) (dwr wyneb) a (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC yn yr hen safle Mon Training Site, Llangefni. Disgwyll Penderfyniad.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Bodloni Gofynion yr Amod – Mae'r cynllun yn cynnwys manylion draenio llawn ar gyfer y safle. Darperir cynlluniau yn dangos y modd y bydd yr holl ddŵr yn mynd o'r safle. Ceir gwared ar ddŵr gwastraff drwy beipiau sy'n cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Ceir gwared ar ddŵr wyneb hefyd drwy beipiau gyda nifer o dyllau/siambrau archwilio fel y gellir sicrhau mynediad a chynnal a chadw'r systemau. Mae adran ddraenio'r cyngor a Dŵr Cymru yn ystyried bod y manylion a gyflwynwyd yn foddhaol, felly nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ryddhau'r amodau.

## **7. Casgliad**

Bydd y cynllun yn caniatáu i'r safle a'r dŵr wyneb gael ei ddraenio'n effeithiol a bod y safle'n gweithredu'n effeithiol. Bydd y cynllun hefyd yn golygu na fydd yn system gyhoeddus yn cael ei llwytho'n ormodol ac yn caniatáu i'r safle weithredu mewn modd cynaliadwy o fewn yr isadeiledd cyfredol.

## **8. Argymhelliaid**

### **Caniatáu**

**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.**

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: 39C355B Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms J Jarvis

Cais ol-weithredol i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn /  
Retrospective application for the erection of 8 apartments together with car parking and  
associated works on land at

Ysgol Gynradd gynt/Former Primary School, Lon Pentraeth Road, Porthaethwy/Menai Bridge



**Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae rhan o'r safle wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Gwneir cais ar gyfer codi 8 fflat ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yr hen ysgol gynradd ym Mhorthaethwy. Gan fod gwaith wedi dechrau ar y safle sydd wedi cynnwys diogelu'r safle a lledaenu'r fynedfa, mae'r cais bellach wedi'i newid i fod yn gais ôl-weithredol.

Mae safle'r cais yn ddarn o dir sydd wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae modd cael mynediad i'r safle i'r dwyrain, o briffordd y B5420. Mae tai annedd wedi'u lleoli i'r gogledd ac i'r gorllewin o'r safle tra bo ysgol feithrin yn rhannu ffin â de y safle.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, amwynder yr ardal, yr ardal o gwmpas Adeilad Rhestredig, Ardal Warchodaeth, draenio a diogelwch y briffordd.

### **3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC)**

**PCYFF1 – Ffiniau Datblygu**

**PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu**

**PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle**

**PCYFF 4 – Dylunio a Thirwedd**

**PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr**

**PS1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig**

**PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd**

**PS5 – Datblygiad Cynaliadwy**

**PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt**

**TRA 2 – Safonau Parcio**

**TRA 4- Rheoli Ardrawiadau Cludiant**

**TAI 2 – Tai mewn Canolfannau gwasanaeth Lleol**

**TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai**

**TA 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u Dosbarthiad**

**ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd**

**Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd**

**Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant**

**SPG: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

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

**Cynghorydd Robin Wyn Williams** – Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

**Cynghorydd Alun Wyn Mummery** – Dim Ymateb

**Cynghorydd Meirion Jones** – Dim ymateb

**Cyngor Tref** – Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn edrych dros yr ysgol feithrin gyfagos. Pryderon hefyd wedi eu codi o ran diogelwch y ffordd, materion traffig a pharcio. Gwnaed sylwadau mewn perthynas â graddfa, maint ac effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

**Iechyd Amgylcheddol** – Caniatâd Amodol

**Draenio** – Dim manylion dylunio na chyswllt ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb arfaethedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn dangos bod y cynllun dangosol yn bodloni gofynion TAN15. Dylid hefyd darparu cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb.

**Dŵr Cymru** – Mae Dŵr Cymru wedi gofyn bod amod yn cael ei osod mewn perthynas â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

**Polisi** – Dim gwrthwynebiad polisi ar yr amod bod y cais yn dderbyniol o ran polisiau generig sydd wedi'u cynnwys o fewn y CDLIC. Gofynnir am gyfraniad o £12,396.84 fel swm cymudol tuag at dai fforddiadwy.

**Tai** – Mae'r Gwasanaethau tai wedi cadarnhau bod galw uchel am dai ar gyfer pobl leol yn ardal Porthaethwy.

**Amgylchedd Adeiledig** – Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos na'r golygfeydd allan o'r Ardal Warchodaeth. Fodd bynnag, codwyd pryderon o ran gor-ddatblygu, dyluniad, graddfa, swmp a maint yr ôl troed.

**Awdurdod Priffyrdd Lleol** – Cefnogi gydag amodau.

**Addysg** – Mae'r Adran Ddysgu Gydol Oes angen cyfraniad o £11,024.79 er mwyn cael cyfleusterau i'r ysgol gynradd leol.

#### **Ymateb i'r cyhoedduswydd:**

Hysbysebwyd y cais drwy bostio osod hysbysiadau gerllaw eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiadau safle hefyd ger safle'r cais. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoedduswydd ar ddau achlysur gwahanol. Roedd cyfnod y cyhoedduswydd cyhoeddus rhwng 9 Mawrth, 2018 a 10 Mai, 2018.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 8 llythyr wedi'u derbyn o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais. Gellir crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd fel a ganlyn:

- Pryderon o ran manau parcio a diogelwch priffyrdd.
- Mae'r bloc fflatiau yn fawr o ran graddfa a bydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos o ran dwyster, maint, gor-ddatblygiad ac edrych drosodd.
- Gallai gor-ddatblygiad dorri'r Ddeddf Hawliau Dynol.
- Nid yw'r datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal a'r eiddo cyfagos o ran uchder, dyluniad, graddfa a dwyster.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol a'r yr Ardal Warchodaeth gyfagos.
- Gor ddarpariaeth o un math o lety ym Mhorthaethwy
- Mae'r gwaith wedi dechrau ar y safle heb ganiatâd
- Pryderon ynghylch agosrwydd y sylfeini presennol at safle'r cais a Deddf *Party Wall* 1996.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C355- Newid defnydd adeilad diwydiannol ysgafn ar gyfer defnydd swyddfa ynghyd ag adeiladu maes parcio newydd yn yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – tynnwyd yn ôl - 20/04/2004

39C355A – Newid defnydd uned o fod yn uned diwydiannol ysgafn (B1) i fod yn feithrinfa ddydd (D1) yn yr hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy - Caniatwyd - 06/10/2011

39LPA1014/CC – Hysbysiad ymlaen llaw ynghylch bwriad i ddymchwel dau adeilad – Tynnwyd yn ôl - 25/11/2015

39LPA1014A/CC – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel adeiladau – Datblygiad wedi'i ganiatáu 04/08/2016

39LPA1014B/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir yn yr hen ysgol gynradd, Porthaethwy – Caniatwyd 02/02/2017

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r bloc fflatiau arfaethedig yn un tri llawr a fydd yn cynnwys wyth o fflatiau dwy ystafell wely. Bydd y blociau o fflatiau yn cynnwys balconïau ar y llawr cyntaf a'r ail llawr a fydd yn wynebu drychiadau'r de, gorllewin a'r dwyrain. Mae ardal patio llawr gwaelod ac ardal amwynder wedi'i rhannu yn cael ei chynnig ar gyfer ochr de a gorllewin y safle.

Ers y cais cychwynnol, mae newidiadau wedi eu gwneud i'r cais mewn ymdrech i ddod dros materion megis pellter o'r eiddo cyfagos, edrych drosodd, trefniadau parcio ac amrywiadau i'r fynedfa. Does dim newidiadau wedi eu gwneud o ran graddfa'r datblygiad na nifer yr unedau arfaethedig.

Mae'r bloc fflatiau yn dilyn dimensiynau cul safle'r cais. Mesurir hyd y strwythur fel 26 metr ac mae lled yr adeilad yn 13 metr. Mae uchder crib yr adeilad arfaethedig yn 10.3 metr uwchben lefel y tir.

Mae gan safle'r cais eisoes ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi tai deulawr. Cyfyngiadau uchaf yr unedau sydd wedi'u cymeradwyo yw 7.5 metr (uchder), 16 metr (cyfanswm lled y ddau annedd) ac 11 metr (cyfanswm hyd y ddau annedd).

Mae uchder yr strwythurau arfaethedig yn uwch na'r unedau a gymeradwyir. Yn ogystal, mae ôl troed y strwythur arfaethedig hefyd yn fwy na'r tai sydd wedi derbyn caniatâd.

Mae modd cael mynediad i'r safle o'r B5420 i'r dwyrain o safle'r cais. Mae'r manau parcio arfaethedig wedi eu lleoli'n uniongyrchol o'r fynedfa tra bo cyfleusterau parcio i ymwelwyr wedi'i leoli yn rhan orllewinol y safle.

### Ystyriaethau Polisi

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Porthaethwy wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan bolisi TAI2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai er mwyn bodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw wedi'i glustnodi ar gyfer defnydd penodol.

Mewn perthynas â Phorthaethwy, mae hyn yn golygu bod y safle sy'n destun y cais hwn o fewn y ffin ddatblygu ac y gellir ei ystyried o dan bolisi TAI 2. Mae'r ddarpariaeth ar hap dangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yn sefyll ar 45 uned. Mae'r ddarpariaeth ar hap yn cynnwys 10% o 'lwfans llithriad', sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld o ganlyniad i, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2016 mae cyfanswm o 24 o unedau wedi eu cwblhau ym Mhorthaethwy ac roedd 23 o'r rhain ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir hap-safleoedd h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, fel ar Ebrill 2016 yn sefyll ar 13 uned. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ar gyfer setliad Porthaethwy.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Mae'r ganran ddangosol o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddaliadaeth rhent cymdeithasol) yn 30% ar gyfer yr Ardal Prisiau Tai ger y Bont. Mae'r polisi hefyd yn cadarnhau, lle mae gofyniad tai fforddiadwy cynllun islaw un eiddo sengl ar safle, bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau'n flaenoriaeth. Fodd bynnag, os penderfynir nad yw hyn yn bosibl, disgwylir taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Ar gyfer cynllun o 8 uned, byddai'n rhaid i 2.4 o'r unedau hyn fod yn rhai fforddiadwy.

Er bod yr adran dai wedi cadarnhau bod galw uchel am dai lleol yn yr ardal, mae'r ymgeisydd wedi darparu Asesiad Hyfywedd sy'n awgrymu nad yw'n ymarferol darparu unrhyw unedau fforddiadwy.

Wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fe gomisiynodd y Cyngor Andrew Golland Associates er mwyn cyfiawnhau hyfywedd canran y tai fforddiadwy sy'n cael ei geisio o fewn gwahanol ardaloedd prisiau tai yn Ardal y Cynllun. Mae'r gwaith yn defnyddio DAT (Development Appraisal Toolkit) er mwyn cyfrifo Gwerth Preswyl safle ar ôl cymryd i ystyriaeth yr holl gynlluniau refeniw, llai cyfanswm cost y cynllun.

Mae'r ffigyrau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi eu hasesu ac yn seiliedig ar y ffigyrau meincnodi DAT, darganfwyd nad yw'r datblygiad yn hyfyw i ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy ar y safle.

Fodd bynnag, er mwyn cyd-fynd a gofynion Polisi TAI 15, gofynnir bod £12,396.84 (a gyfrifir fel £4,958.74 yr uned yn seiliedig ar 2.4 uned fforddiadwy) yn cael ei dalu fel swm cymudol tuag at y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac mewn achos lle nad yw gwasanaeth neu gwmni isadeiledd yn darparu hyn, rhaid ei ariannu gan y cais. Yn benodol, ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, byddai angen rhoi ystyriaeth i'r capasiti o fewn ysgolion lleol ar gyfer nifer y plant a ragwelir ar y safle. Mae'r adran Dysgu Gydol Oes angen cyfraniad o £11,024.79 ar gyfer cyfleusterau newydd ar gyfer yr ysgol gynradd leol.

### **Datblygiad Arfaethedig:**

Mae dwyster datblygu yn yr ardal hon o Borthaethwy yn gymharol isel. Mae topograffi cyffredinol yr ardal yn codi tuag at y gogledd. Mae'r eiddo y mae'r safle fwyaf tebyg iddynt yn gymysgedd o dai teras a thai ar eu pen eu hunain sydd yn gyffredinol wedi eu gosod yn ôl o'r briffordd gan roi'r argraff yn gyffredinol fod digon o le yma.

Mae tai deulawr wedi eu lleoli i ddwyrain y safle. Mae annedd tri llawr wedi cael caniatâd i'r gogledd o'r safle ar dir ger Cornelyn. Mae rhes o dai teras dau llawr wedi eu lleoli ar ochr arall y ffordd sef Ffordd Pentraeth. Mae meithrinfa ddydd wedi'i lleoli i'r de.

Tra rhoddwyd caniatâd ar gyfer 2 uned tai, mae'r cais hwn yn golygu codi 8 uned ar gyfer pob 0.1 hectar o dir. Mae polisi PCYFF2 o'r CDLIC yn nodi, er mwyn gwneud defnydd effeithlon o'r tir y dylai'r cais sicrhau o leiaf 30 o unedau tai ar gyfer pob hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n gofyn am lai o ddwyster). Felly, mae gan y cais lefel sylweddol uwch o ddwyster na'r hyn sy'n ofynnol o fewn y polisi cynllunio datblygu lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai edrychiad gweledol y datblygiad arfaethedig integreiddio i'w gynefin a chyd-destun yr ardal. Mae polisiâu cynlluniau datblygu lleol angen i geisiadau arddangos dyluniadau o safon uchel sy'n cymryd ystyriaeth lawn o'r amgylchedd adeiledig presennol.

O ganlyniad i gyfyngiadau'r safle a'r ardal bydd ôl troed y strwythur arfaethedig yn llenwi cyfran sylweddol o safle'r cais. O ganlyniad bydd hyn yn rhoi'r argraff o ddatblygiad cyfyng ac o ganlyniad gall gael effaith niweidiol ar gymeriad mwy agored y ffurf adeiledig y mae fwyaf perthnasol iddo.



Ystyrir y bydd graddfa gyffredinol, maint a mas yr unedau arfaethedig yn gwneud i'r strwythur ymddangos fel un gormesol sydd allan o gymeriad o gymharu â'r eiddo cyfagos a'r treflun.

O ran edrychiad, mae'r cais yn cynnwys amrywiaeth o nodweddion cyfoes gan gynnwys ffenestri o wahanol feintiau, toeau fflat ac ar ongl gan gynnwys gwahanol ddeunyddiau allanol nad yw'n cynnig unrhyw gydlyniant yn gyffredinol.

Fel y nodwyd eisoes, mae'r unedau arfaethedig yn meddiannu rhan helaeth o'r safle gan adael ychydig iawn o le amwynder o amgylch y fflatiau arfaethedig.

Er bod y cais yn cynnwys balconïau, ardaloedd patio a man amwynder cymunedol, ystyrir bod yr ardaloedd ar gyfer amwynderau yn gyfyngedig a'u bod yn cynnig lle annigonol ar gyfer deiliaid yn y dyfodol. Ar gyfartaledd, mae'r lle ar gyfer amwynderau sydd ar gael ar gyfer pob uned tua 27 metr sgwâr. Mae'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) ar Amgylchedd Trefol a Gwledig yn gofyn am o leiaf 50 metr sgwâr ar gyfer pob uned. Nid yw'r cais felly yn cydymffurfio â'r gofynion hyn ac fe ystyrir ei fod yn tynnu'n groes i'r canllawiau sydd o fewn yr SPG a Pholisi PCYFF2 o'r CDLIC sydd hefyd yn nodi bod angen darparu lle priodol ar gyfer amwynderau ar gyfer deiliaid y dyfodol.

Mewn ymdrech i oresgyn y broblem o edrych dros eiddo cyfagos ac eiddo cyfagos yn edrych dros yr adeilad, o ganlyniad i gyfyngiadau tynn y safle ac agosrwydd eiddo preswyl cyfagos, mae'r cais yn cynnwys nifer o ffenestri lefel uchel a ffenestri gwydr aneglur yn yr ystafelloedd gwely ac ardaloedd byw. Byddai hyn yn creu awyrgylch llethol ar gyfer deiliaid yn y dyfodol ac yn niweidiol i'r amodau byw y gallent yn rhesymol ddisgwyl eu mwynhau.

### **Amgylchedd Adeiledig**

Mae safle'r cais yn agos at Adeilad Rhestredig. Mae'r safle hefyd ger Ardal Warchodaeth Porthaethwy.

Nid yw'r Adran Amgylchedd Adeiledig yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Adeilad Rhestredig na'r golygfeydd allan o'r Ardal Warchodaeth.

Fodd bynnag, er bod nifer o gynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn mewn ymdrech i ddatrys materion megis pellteroedd o eiddo cyfagos, edrych dros eiddo, trefniadau parcio ac amrywiadau i'r fynedfa, mae'r adran yn parhau i godi pryderon mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r adran o'r farn bod y cais yn or-ddatblygiad ar y safle gyda hynny'n cyfrannu tuag at y diffyg lle ar gyfer amwynderau ar y safle. Yn ogystal, o ganlyniad i'r newidiadau diweddaraf i'r cynllun, mae'r amrywiad wedi golygu tu blaen llawer mwy plaen i'r adeilad (edrychiad deheuol).

### **Awdurdod Priffyrdd Lleol**

Mynegwyd pryderon i ddechrau o ran y fynedfa arfaethedig a dimensiynau'r manau parcio. Fodd bynnag, yn dilyn diwygio'r cynllun, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cais gydag amodau.

## **7. Casgliad**

Nid ystyrir bod y dyluniad a'r lleoliad yn integreiddo'n dda yn yr ardal sy'n cymryd i ystyriaeth lawn yr amgylchedd adeiledig presennol yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

Ystyrir nad yw'r cais yn cyfrannu tuag at yr hierarchaeth bresennol o ddatblygiadau yn yr ardal ac nad yw ychwaith yn adlewyrchu na'n gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol na hynodrwydd yr ardal. Mae'r cais yn orddatblygiad o safle nad yw'n arddangos dyluniad o safon uchel a hynny gan achosi niwed i amwynder preswyl.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (y Ddeddf). Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio sydd wedi eu nodi yn adran 5 o'r Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad

yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o'r Ddeddf.

## **8. Argymhelliad**

**Gwrthod** y cais am y rhesymau â ganlyn:

(01) Mae'r datblygiad arfaethedig o ran ei ddyluniad, ei leoliad a'i edrychiad yn cynnwys gor-ddatblygiad o'r safle gan niweidio'r amwynderau preswyl sydd o ganlyniad yn golygu dyluniad amhriodol nad yw'n integreiddio'n dda â'r hyn sydd o'i gwmpas. Byddai hyn yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a darpariaethau Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008), Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio) a Pholisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 9 (2016).