Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 3 GORFFENNAF 2019 am 1.00 y. p.	WEDNESDAY, 3 JULY, 2019 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Bryan Owen
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2019.

4 YMWELIAD SAFLE (Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 15 - 16)

6.1 FPL/2019/116 – St David's, Stryd Athol, Cemaes

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 17 - 30)

7.1 FPL/2018/42 – Stâd Llain Delyn, Gwalchmai

7.2 FPL/2019/31 – Tŷ Mawr, Pentraeth

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 31 - 42)

10.1 VAR/2019/5 – Tyn Pwll, Benllech

10.2 VAR/2019/30 – Min y Ffrwd, Minffrwd, Brynteg

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 43 - 46)

11.1 FPL/2019/145 – Fferm Cefn Dderwen, Brynsiencyn

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 47 - 66)

12.1 VAR/2019/14 – Cae Eithin, Malltraeth

12.2 FPL/2019/98 – Warden House, Awel y Môr, Rhosneigr

12.3 HHP/2019/129 – Tŷ Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

12.4 FPL/2019/146 – Parc Peibio, Morawelon, Caergybi

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorydd John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen a Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Rheolwr Systemau Busnes (EW), Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu - Priffyrdd) (EDJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR), Cyfreithiwr (Locwm) (NW), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: R A Dew (ar gyfer cais 7.3); G O Jones (ar gyfer cais 7.3 & 7.5); Margaret M Roberts (ar gyfer cais 7.4); Bob Parry OBE FRAgS (ar gyfer cais 12.2).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Cafodd datganiadau o ddiddordeb eu gwneud fel a ganlyn:-

Datganodd y Cynghorydd Richard O Jones ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1, gan ddatgan y byddai'n aros yn y cyfarfod ar gyfer y drafodaeth ar y cais er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.4 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Datganodd Mr John A P Rowlands, Peiriannydd Rheoli Datblygu, ddiddordeb yng nghais 7.3 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel a ganlyn:-

- 1 Mai, 2019
- 14 Mai, 2019 (Ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mai, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd unrhyw geisiadau o’r fath eu hystyried gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 FPL/2019/13 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd ag adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger Mast Teleffon, Nebo

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac ymwelwyd â’r safle ar 17 Ebrill, 2019. Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019 gymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Oherwydd iddo ddatgan diddordeb personol sy’n rhagfarnu yn y cais, safodd y Cynghorydd Richard O Jones i lawr fel Is-gadeirydd ond arhosodd yn y cyfarfod er mwyn cyflwyno sylwadau fel Aelod Lleol. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais.

Dangosodd y Cynghorydd Richard O Jones fapiau o hanes cynllunio’r safle i’r Pwyllgor. Dywedodd fod y mast teleffon wedi cael ei ddymchwel ond fod y sylfaeni blociau concrit yn dal i fod yno. Dywedodd ei fod yn ystyried bod safle’r cais yn cydymffurfio â pholisi AMG2. Roedd yn amlwg o’r ymweliad safle a gynhaliwyd na fyddai’r sied amaethyddol arfaethedig i’w gweld o’r briffordd gyfagos os bydd y gwrychyn yn tyfu’n uwch ac y byddai’n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 4 a PCYFF 3.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r prif fater cynllunio mewn perthynas â’r cais hwn. Nododd fod y safle wedi’i leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Mynydd Parys a’r AHNE cyfagos a’r argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes bod digon o gyfiawnhad dros gymeradwyo'r cais gan ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes fod penderfyniad y pwyllgor blaenorol i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn cael ei ail-gadarnhau.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod argymhelliad y Swyddog Cynllunio i wrthod y cais yn glir, yn arbennig y sylwadau mewn perthynas â'r effaith ar y dirwedd. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffiths fod y cais yn cael ei wrthod. Ni chafodd y cynnig i wrthod y cais ei eilio.

Yn dilyn pleidlais, **PENDERFYNWYD ail-gadarnhau'r cais i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ac i roi'r awdurdod i'r Swyddog lunio amodau o ran tirlunio'r safle a'r fynedfa iddo.**

7.2 FPL/2018/57 – Cais llawn ar gyfer codi 46 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Parc Tyddyn Bach, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon yn lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2019, penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac ymwelwyd â'r safle ar 20 Mawrth, 2019.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r prif fater cynllunio mewn perthynas â'r cais. Dywedodd fod manylion am y system ddraenio a'r gymysgedd o unedau tai wedi dod i law a bod Dŵr Cymru yn fodlon gyda manylion draenio'r safle a bod yr Adran Dai yn fodlon gyda'r gymysgedd o unedau tai. Disgwylir ymateb gan yr Adain Ddraenio a'r Uned Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd. Ychwanegodd fod pryderon yn bodoli yn lleol am effaith y datblygiad ac fe'u rhestrir yn yr adroddiad. Mae'r datblygiad yn darparu 4 tŷ fforddiadwy, sydd yn cydymffurfio â pholisïau, a bydd taliad yn cael ei wneud sy'n cyfateb i 60% o werth tŷ rhent cymdeithasol tair llofft yng Nghaergybi. Bydd y datblygwr hefyd yn darparu Llecyn Agored a Llecyn Gwyrdd Anffurfiol ar y safle ac mae hynny'n cydymffurfio â pholisi cynllunio ISA 5. Yn ogystal, mynegwyd pryderon yn lleol ynghylch diogelu daearau moch daear yng nghyffiniau safle'r datblygiad a bydd cynllun yn cael ei lunio yn darlunio ac yn rhoi manylion llawn am yr holl bwyntiau mynediad i'r datblygiad er mwyn sicrhau fod modd i foch daear barhau i groesi safle'r cais wrth deithio yn ôl ac ymlaen o diroedd bwydo. Ymhellach, dywedodd y Swyddog fod dyluniad y tai a gosodiad y safle wedi cael ei ddiwygio er mwyn lliniaru'r effaith ar dai cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod cytundeb cyfreithiol A106 yn cael ei lofnodi mewn perthynas â'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, llecynnau agored a'r cynllun ar gyfer moch daear fel y nodir yn yr adroddiad.

7.3 FPL/2018/52 – Cais llawn ar gyfer codi ystafelloedd newid a thŷ clwb newydd ar gyfer Clwb Rygbi Caergybi yng Nghlwb Rygbi Caergybi, Ffordd Bryn y Môr, Y Fali.

Oherwydd iddo ddatgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019, penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac ymwelwyd â'r safle ar 15 Mai, 2019.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Dilwyn Williams (**yn erbyn y cais**), ei fod yn cynrychioli preswylwyr lleol sydd yn byw gerllaw safle'r cais arfaethedig a nododd fod eu pryderon yn ymwneud â chynnydd yn y defnydd o'r tŷ clwb a chynnydd yn nifer y cerbydau fyddai'n teithio ar y ffordd gul at y safle. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn rhy fawr i'r ardal gan fod yr holl eiddo cyfagos yn adeiladau preswyl neu amaethyddol. Dywedodd nad oedd y cyhoedd yn defnyddio'r cyfleusterau yn y clwb rygbi presennol a bod cyfleusterau parcio lleol yn cael eu defnyddio yn ystod gemau rygbi. Ychwanegodd Mr Williams fod preswylwyr lleol yn gorfod goddef iaith anweddus a bod sbwriel yn cael ei daflu i'w gerddi. Dywedodd fod hynny gyfystyr ag ymddygiad anghymdeithasol ac y byddai'r sefyllfa'n gwaethygu petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo, gan y byddai mwy o ddefnydd yn cael ei wneud o'r safle. Yn ystod y gaeaf, byddai llifoleuadau'n cael eu defnyddio yn y clwb a byddai'r goleuni yn achosi niwsans i eiddo cyfagos; defnyddir llifoleuadau symudol sy'n cael eu pweru gan eneraduron ac mae hynny'n achosi llygredd sŵn. Mae'r ymgeiswyr wedi dweud y bydd ffens acwstig yn cael ei gosod ar y waliau terfyn ond nid ystyriwyd y byddai hyn yn cael fawr o effaith o ran lleihau sŵn o'r safle. Dywedodd nad yw'r Clwb Rygbi yn parchu preswylwyr Ffordd Bryn y Môr gan nad ydynt wedi ymgynghori â'r gymuned leol ynghylch y cyfleusterau newydd arfaethedig ar y safle. Mae Ffordd Bryn y Môr yn ffordd gul ac mae cerbydau'n teithio'n rhy gyflym ar ei hyd ac mae hynny'n beryglus i gerddwyr.

Gofynnodd y Pwyllgor i Mr Williams beth yw'r gwahaniaeth rhwng y cais arfaethedig a'r hyn sydd ar y safle'n barod. Dywedodd Mr Williams fod y cyfleusterau parcio presennol ar y safle yn annigonol; mae'r unig ddarn addas o dir ar gyfer cyfleusterau parcio ym mhen draw'r cae, ac mae hwnnw'n dir corsiog. Ystyrir bod y cyfleusterau parcio arfaethedig ar gyfer 75 o lefydd parcio ceir yn annigonol ar gyfer torf fawr fyddai'n dod i weld gemau rygbi pwysig.

Dywedodd Ms Georgia Crawley **(o blaid y cais)** fod Clwb Rygbi Caergybi wedi cael ei leoli ar safle'r cais hwn am dros 50 mlynedd ac mae ganddo 250 o aelodau. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae'r Clwb wedi sefydlu Timau Rygbi Merched a Phlant ac mae'n darparu cyfleusterau hyfforddi. Mae'r cyfleusterau presennol ar y safle mewn cyflwr gwael a dyluniwyd yr adeilad newydd arfaethedig i ddarparu cyfleusterau sy'n cwrdd â gofynion y Clwb. Bydd y Tŷ Clwb yn cael ei orffen gyda rendr llwyd er mwyn sicrhau ei fod yn ymdoddi i'r dirwedd a bydd yn cael ei leoli oddi wrth eiddo preswyl cyfagos, gyda'r

ystafelloedd newid yng nghefn yr adeilad. Bydd y gegin yn caniatáu i'r Clwb weini lluniaeth yn dilyn gemau rygbi a digwyddiadau ar y cae. Ychwanegodd Ms Crawley y bydd llefydd parcio ychwanegol yn cael eu darparu fel rhan o'r cynnig fydd yn lliniaru problemau parcio ac yn caniatáu i bobl barcio ar y safle yn hytrach nag ar y ffordd gerllaw neu ddefnyddio cyfleusterau parcio cyhoeddus. Nododd fod cynlluniau draenio llawn wedi eu paratoi i gyd-fynd â'r cais yn ymdrin â dŵr budr a dŵr wyneb. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Holodd y Pwyllgor Ms Crawley am y camau a gymerwyd gan yr ymgeisydd i liniaru pryderon preswylwyr lleol ynghylch y datblygiad arfaethedig hwn. Dywedodd Ms Crawley y byddai darparu cyfleusterau ar gyfer holl aelodau'r Clwb yn lleihau niwsans sŵn ac y byddai'r cyfleusterau parcio ychwanegol yn lliniaru pryderon lleol, ynghyd â chynllun goleuo.

Dywedodd y Cynghorydd R A Dew, Aelod Lleol, ei fod yn cynrychioli trigolion y gymuned sydd yn gwrthwynebu'r cais arfaethedig oherwydd cynnydd yn y defnydd o'r tŷ clwb a phryderon y bydd mwy o gerbydau yn defnyddio'r ffordd gul i'r safle. Nododd hefyd fod Cyngor Cymuned y Fali yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ym Mryn y Môr. Gwerthfawrogir bod cyfleuster yn bodoli ar y safle eisoes ond mynegwyd pryderon am raddfa'r datblygiad a chynnydd yn y defnydd o'r cyfleusterau. Gofynnodd y Cynghorydd Dew a fyddai'r tŷ clwb yn cael ei ddefnyddio ar adegau heblaw am pan gynhelir gemau. Mae'r cynllun yn darparu cyfleusterau parcio ychwanegol ar y safle; mae preswylwyr wedi dweud nad yw cyfleusterau parcio presennol ar y safle yn cael eu defnyddio a bod ceir yn parcio ar ochr y ffordd.

Ategodd y Cynghorydd Gwilym O Jones, Aelod Lleol, bryderon trigolion lleol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Roedd yn gwerthfawrogi y byddai amodau'n cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a thynnodd sylw at y ffaith y byddai'n rhaid glynu atynt.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r prif faterion cynllunio mewn perthynas â'r cais. Dywedodd fod caniatâd wedi cael ei roi yn 1962 ar gyfer cae rygbi ym Mryn y Môr a bod sawl caniatâd cynllunio arall wedi cael ei roi dros y blynyddoedd. Yn dilyn yr ymweliad safle, bydd Aelodau'n ymwybodol fod y tŷ clwb mewn cyflwr truenus ac y byddai'r cyfleuster newydd yn gwella'r Clwb Rygbi. Mae'r safle o fewn yr ardal AHNE dynodedig a gwnaed rhai newidiadau i'r cynllun er mwyn iddo gyd-fynd â'r ardal o'i gwmpas. Bydd ffens acwstig yn cael ei chodi er mwyn lleihau unrhyw niwsans sŵn o'r safle. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon am y datblygiad gan fod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio fel clwb rygbi. Bydd amod ynglŷn â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Traffig y Cyfnod Gweithredol yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd. Ychwanegodd y swyddog fod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y bar/ardal gymdeithasol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gweini bwyd a diodydd arferol ar ôl gemau ac y bydd hynny'n cael ei reoli o dan Ddeddfwriaeth Trwyddedu ac yn cau am 10.00yp. Mae'r Clwb Rygbi wedi cwestiynu'r gwaharddiad ar ddefnyddio'r Clwb cyn 10.00yb, ond diben yr amod hwn yw rheoli gwerthu lluniaeth yn hytrach na chyfyngu ar y defnydd o'r cae rygbi ei hun, gan fod y tîm iau yn ymarfer yn gynnar yn y bore. Cynhaliwyd

trafodaethau ynghylch goleuo'r safle a bod rhaid diffodd y goleuadau am 10.00 pm: defnyddir llifoleuadau symudol ar y safle ar hyn o bryd a bydd angen amod ychwanegol i sicrhau fod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno fel rhan o unrhyw ganiatâd a roddir.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod amod ychwanegol yn cael ei gynnwys, sef bod cynllun goleuadau'n cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo cyn eu gosod ar y safle.

7.4 FPL/2019/31 –– Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn uned ar gyfer ei gosod ar gyfer gwyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Tŷ Mawr, Pentraeth

Wedi datgan diddordeb personol a rhagfarnus yn y cais, safodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts i lawr fel Cadeirydd ac nid oedd yn bresennol yn ystod y trafodaethau a'r penderfyniad arno. Aeth yr Is-gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mai 2019, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe gynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 15 Mai, 2019.

Rhoes y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, amlinelliad i'r Pwyllgor o hanes cynllunio'r safle. Nododd fod yr adeilad allanol yn addas ar gyfer ei droi'n uned wyliau. Mae perchenogion sialé pren gerllaw safle'r cais wedi cael caniatâd yn ddiweddar i godi annedd newydd a fydd yn cael ei defnyddio fel ail gartref. Ym marn y Cynghorydd Roberts, byddai'r datblygiad hwn yn cyfoethogi'r tirlun ac ni chafwyd yr un gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais fel y'u nodwyd yn yr adroddiad. Dywedodd yr ystyrir bod graddfa'r cynnig yn eithafol ac y bydd rhan fawr o'r adeilad allanol yn cael ei dymchwel a'i hail-adeiladu fel rhan ddeulawr ar y drychiad blaen. Mae cyfaint y cynnig oddeutu 786m^3 sydd bron i ddwbl cyfaint yr adeilad presennol. Tra'n nodi bod y cynnydd yn yr ôl-troed yn fychan, mae'r rhan ddeulawr o'r adeilad yn ychwanegu cyfaint a graddfa sylweddol a fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith y bydd y cynnydd yn ôl-troed y datblygiad yn eithafol; mae'r datblygiad mewn AHNE ac i'w weld o'r Llwybr Arfordirol; mae hefyd beth pellter o ffin ddatblygu Pentraeth. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R O Jones.

Dywedodd y Cynghorydd Eric W Jones bod angen cefnogi cais o'r fath gan fod twristiaeth yn bwysig ac yn dod â buddion economaidd i'r Ynys. Cynigiodd y

Cynghorydd Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd tybir bod yr uned wyliau'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio ac y daw â buddion economaidd.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ddarparu adroddiadau ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais.

7.5 FPL/2019/51 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir yn lle storio agored ar gyfer cerrig sy'n gysylltiedig â prif ddefnydd yr ymgymerwyr angladdau ar dir gyferbyn â Preswylfa, Y Fali

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais fel y'u nodwyd yn yr adroddiad. Dywedodd y byddai safle'r cais yn cael ei ystyried fe; safle tir llwyd petai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Mae Polisïau Cynllunio Cenedlaethol yn rhoi cyfarwyddyd clir na ddylid cymeradwyo datblygiadau o'r fath. Mae'r Asesiad o Risg Llifogydd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn anghywir oherwydd mae wedi cyfeirio at uchder y llifddorau i'r grib ac wedi dibynnu ar hen ddadansoddiad o allu Tyddyn Cob i wrthsefyll llifogydd drwy ddefnyddio data o astudiaethau blaenorol na fyddai'n sefyll i fyny i her gyfreithiol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno gwrthwynebiadau clir ac mae'r cais yn groes i Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae'r argymhelliad yn un o wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid ail-gadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais. Fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Os oedd y Pwyllgor â'i fryd ar gymeradwyo'r cais, gofynnodd y Rheolwr Rheoli Datblygu a oedd angen gosod unrhyw amodau ar y caniatâd. Nododd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno manylion tirlunio fel rhan o'r cais a bod Asesiad Risg Llifogydd wedi cael ei gyflwyno hefyd sy'n dweud y bydd lefel y tir yn 2m er mwyn osgoi llifogydd ond bod canfyddiadau'r Asesiad yn anghywir. Roedd y Swyddog yn cynghori'r Pwyllgor i osod amodau ar unrhyw ganiatâd ynghylch lefel y tir er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau ar adeiladau cyfagos a bod trafodaethau'n cael eu cynnal gyda Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r amodau hyn.

Gan fod cerrig yn cael eu storio ar y safle, gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a fyddai modd defnyddio deunydd mandyllog er mwyn hwyluso llif y dŵr wyneb.

Pleidleisiodd y Pwyllgor ynghylch yr angen i osod amodau ar y caniatâd ac ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd, penderfynwyd y byddai amodau ynghlwm wrth y cais.

Ymataliodd y Cynghorydd R O Jones ei bleidlais.

PENDERFYNWYD ail-gadarnhau'r penderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion gydag amodau ychwanegol mewn perthynas â thirlunio'r safle a bod deunydd mandyllog yn cael ei ddefnyddio ar gyfer llif y dŵr.

7.6 14C257 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a'r system ddraenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu.

Yn dilyn trafodaeth yn y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd, dywedodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgS, Aelod Lleol, bod yr ymgeisydd yn awr yn cydymffurfio â'r meini prawf 'cyswllt lleol' ar gyfer pentref Trefor. Gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais fel y'u nodwyd yn yr adroddiad. Dywedodd y cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd, 2018, fel bod y mater a oedd yn gysylltiedig â'r diffiniad o berson lleol a'r cefnwlad gwledig o glystyrau fel y'i diffiniwyd ym Mholisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd. Yn wyneb y cais am esboniad ynghylch maint yr 'ardal wledig gyfagos' mewn perthynas â Pholisi TAI 6, cytunwyd y byddai'n fuddiol i'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy gynnwys y cyngor angenrheidiol ar gyfer y ddarpariaeth tai fforddiadwy dan Bolisïau TAI 6 a TAI 4 y CDLl ar y Cyd. Ar 15 Ebrill, 2019, cafodd y CCA ar Dai Fforddiadwy eu mabwysiadu gan y Pwyllgor Datblygu Cynllunio ar y Cyd ynghyd â'r diffiniad o 'ardal leol gyfagos' ar gyfer ceisiadau Lleol neu rai mewn Pentrefi neu Glystyrau Arfordirol neu Wledig. Eglurodd y Swyddog bod y diffiniad o'r 'ardal leol gyfagos' yn golygu'r ardal sydd 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad ac eithrio'r anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli. Nododd fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i argymell gwrthod y cais oherwydd maint yr annedd arfaethedig oherwydd y byddai'n nodwedd ymwthiol yn y gymuned leol.

Dywedodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts ei bod yn cefnogi'r sawl sydd wedi cyflwyno'r cais hwn oherwydd yn ei barn hi, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad y gymuned leol. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid ail-gadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD ail-gadarnhau'r penderfyniad i ganiatáu'r cais yn croes i argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod cytundeb cyfreithiol A106 yn cael ei lofnodi mewn perthynas â'r meini prawf 'cyswllt lleol' y mae'r ymgeisydd yn cydymffurfio â nhw yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 FPL/2019/70 – Cais llawn ar gyfer codi annedd sy'n cynnwys balconi ynghyd â chreu mynedfa newydd ar dir ger Glyndaf, Rhoscefnhir

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 FPL/2019/43 – Cais llawn ar gyfer codi annedd a garej ynghyd â gosod tanc septig yn Tyn Lôn, Llangwyllog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygu amlinelliad o'r prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard O Jones y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2019/116 – Cais llawn ar gyfer codi garej yn Plas Newydd, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai perthynas agos i Swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad yw'r ymgeisydd. Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi archwilio'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod ben tan 10 Mehefin, 2019 a gofynnodd i'r Swyddogion gael hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar yr amod nad oes unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi hawl i weithredu i'r Swyddogion wedi i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.

11.2 HHP/2019/121 – Cais llawn ar gyfer altro ac ehangu Tŷ Rhos, Llanfaethlu

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad yw'r ymgeisydd. Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi archwilio'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod ben tan 10 Mehefin, 2019 a gofynnodd i'r Swyddogion gael hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar yr amod nad oes unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi hawl i weithredu i'r Swyddogion wedi i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2019/40 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd siop golff (Dosbarth Defnydd A1) yn fwyty (Dosbarth Defnydd A3) ynghyd â gosod simnai allanol a ffliw echdynnu a chreu ardal decin y tu allan yng Nghlwb Golff Llangefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i leoli ar dir sydd ym meddiant y Cyngor.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygiad amlinelliad o'r prif fater cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais fel y'i nodwyd yn yr adroddiad. Dywedodd fod rhan o'r cais yn un ôl-weithredol oherwydd mae drysau wedi cael eu gosod yn lle ffenestr fel y gellir cael mynediad i'r decin ac mae simnai allanol hefyd wedi cael ei hychwanegu at yr adeilad. Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno manylion am y ffliw allanol cyn y gellir cymeradwyo'r cais. Gwnaed newid i adroddiad y swyddog – y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau ydi 12 Mehefin, 2019. Dywedodd y swyddog ymhellach bod y cais yn cael ei gefnogi gan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig polisi MAN 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Holodd y Pwyllgor am y cyfleusterau parcio ar y safle. Dywedodd y Swyddog Priffyrdd y bydd maes parcio cyhoeddus Oriel Ynys Môn ar gael fel y mae yn awr i'r sawl sy'n defnyddio'r Llain Ymarfer Golff.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid gwrthod y cais oherwydd ei effaith ar yr ardal leol. Fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Yn dilyn y bleidlais:-

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi hawl i weithredu i'r Swyddogion wedi i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.

12.2 FPL/2018/42 – Cais llawn ar gyfer codi 8 o anheddau pris marchnad a 2 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a lôn newydd ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger Stad Llain Delyn, Gwalchmai

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

Gofynnodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgS, Aelod Lleol, am ymweliad safle oherwydd pryderon ynghylch y fynedfa i'r safle.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.3 25C121H – Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd a mynedfa i gerbydau yn Safle Maryfore, Llanerchymedd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o safle'r cais wedi'i leoli ar dir sydd ym meddiant y Cyngor.

Rhoes y Rheolwr Rheoli Datblygiad amlinelliad o'r prif fater cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais. Dywedodd y bydd angen cytundeb cyfreithiol adran 106 mewn perthynas â chais y Gwasanaeth Addysg am gyfraniad tuag at ddarparu ar gyfer y disgyblion ychwanegol a bod angen un tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo’r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog a gyda’r amodau sydd wedi’i cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod cytundeb cyfreithiol A106 yn cael ei lofnodi mewn perthynas â’r ddarpariaeth tai fforddiadwy a’r cyfraniad addysg.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD

Cofnodion y cyfarfod a gafwyd ar 19 Mehefin, 2019

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts, Robin Williams.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm (DPJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffrydd) (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Vaughan Hughes, R O Jones, Bryan Owen.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1. **FPL/2018/42 – Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith thirlunio medal a chaled ar dir ger Stad Llain Delyn, Gwalchmai**

   Cafodd yr aelodau gyfle i weld safle’r cais o Stad Llain Delyn a chafwyd trosolwg o’r cynnig. Yn ogystal, cafodd yr aelodau weld y lôn fechan neu’r ‘trac’ ger y Feddygfa sy’n ffurfio rhan o safle’r cais.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/116

Ymgeisydd: Oblates of Mary Immaculate

Bwriad: Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn /Full application for the change of use of former church into two holiday units together with alterations and extensions at

Lleoliad: St. Davids, Athol Street, Bae Cemaes Bay

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon ynglŷn â diogelwch ffyrdd, dyluniad y datblygiad arfaethedig a pherchnogaeth tir. Yn ogystal, mae nifer o wrthwynebiadau wedi ei dderbyn i'r datblygiad ac felly byddai'n fuddiol i aelodau weld y safle datblygu cyn ystyried y cais cynllunio.

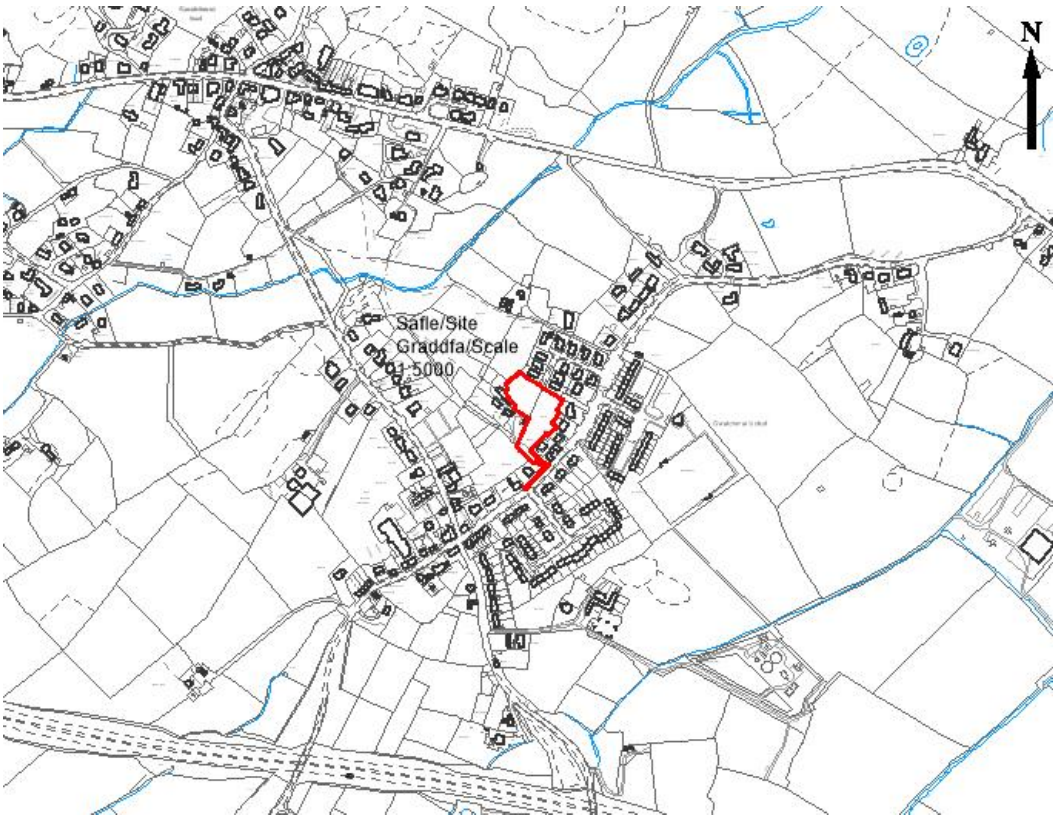
Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2018/42

Ymgeisydd: B.C. Services (Anglesey) Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith thirlunio meddal a chaled ar dir ger / Full application for erection of 8 market and 2 affordable dwellings, construction of a new vehicular access and road together with soft and hard landscaping on land adjacent to

Lleoliad: Llain Delyn Estate, Gwalchmai



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

Argymhelliad: Heb Benderfyniad / Not yet Determined

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol.

Penderfynodd aelodau yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 5ed o Fehefin 2019 i gynnal ymweliad safle a chynhaliwyd hwn ar 19 o Fehefin 2019.

Y Cynnig a'r Safle

Safle maes glas yw safle'r cais yn bennaf a gellir disgrifio rhan o'r safle fel tir a ddatblygwyd eisoes. Mae stad o'r enw Llain Delyn yn bodoli eisoes i'r gogledd o safle'r datblygiad, sef stad o fyngalos gyda thoeau

llechi. Gerllaw'r datblygiad mae cymysgedd o dai un a dau lawr, ac ar hyn o bryd mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi cael eu rendro ac mae iddynt gymysgedd o doeau llechi a theils.

Mae cefn eiddo sy'n wynebu Stryd y Goron yn ffinio â'r safle i'r de ddwyrain. I'r de mae trac mynediad yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o dai, yn cynnwys Ysgubor Esgob, ac mae'r trac hwn yn rhan o Lwybr Cyhoeddus. Yn gyffredinol, mae lefel Ysgubor Esgob yn is na safle'r cais ac mae'n ffinio â safle'r cais ar fwy nag un ochr, ac mae coed a chloddiau yn tyfu ar hyd rhannau o'r ffin. Mae adeilad wedi'i leoli yn union ar un o'r ffiniau hyn ac roedd yn ymddangos ei fod yn cael ei ddefnyddio fel storfa ddomestig.

Mae'r cynnig yn un ar gyfer 10 uned breswyl, gyda dau ohonynt yn unedau fforddiadwy. Mae'r gymysgedd o fathau o dai yn cynnwys 2 fyngalo un llofft, 2 fyngalo dwy lofft, 4 tŷ dau lofft a 2 dŷ tair llofft. Bydd y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad ar hyd ffordd stad bengaead bresennol Llain Delyn sy'n arwain i Stryd y Goron. Fel rhan o'r cynnig, darparwyd mynedfa breifat i gerbydau i'r ffordd stad arfaethedig sy'n arwain i Stryd y Goron. Bydd llecyn agored yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, i'r gogledd orllewin, ardal o tua 490m2. Ar y tu allan byddai gan y tai doeau llechi, waliau rendr lliw, ffenestri UPVC a bordiau pren.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Perthynas gydag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chludiant Cynaliadwy
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2017

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Traffig
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Nodyn Cyngor Technegol (NCT): Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 10, Rhagfyr 2017)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "CCA Canllaw Dylunio"
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Goblygiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Byddai'r Gwasanaeth Addysg yn gofyn am gyfraniad o £22,049.58 tuag at gost derbyn disgyblion ychwanegol yn Ysgol y Ffridd.
C**ynghorydd Nicola Roberts**: Ni dderbyniwyd sylwadau.
Cynghorydd Dylan Rees: Ni dderbyniwyd sylwadau.
Cynghorydd Bob Parry: Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol am y fynedfa.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council:

- Mynediad i'r safle drwy Llain Delyn: Nid yw'r lôn yn ddigon llydan i 20 o gerbydau. Petai car wedi parcio ar ochr y lôn ni fyddai'n bosib i gar arall fynd heibio.
- Tai deulawr: Mae hyn allan o gymeriad â stad bresennol Llain Delyn, stad o dai un llawr yn unig.
- Llecyn gwyrdd agored: Pwy fyddai'n gyfrifol am gadw ac am gynnal a chadw'r ardal hon? Gallai'r ardal gael ei defnyddio ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol gan y byddai modd i bobl ifanc ymgasglu yno. Nid oes angen lle ychwanegol i blant chwarae gan fod lle chwarae yn Llain Delyn yn barod yn ogystal â chae pêl-droed. Bydda'r llecyn gwyrdd agored yn amharu ar breifatrwydd y tai sy'n cefnu arno.
- Addysg: Gallai'r stad gael effaith ar iaith ac ethos yr ysgol gynradd gyfagos.
- Iechyd: Dylid ystyried a fyddai'r feddygfa leol yn gallu ymdopi â chynnydd mewn galw o ganlyniad i'r datblygiad.
- Cyfnod adeiladu: Ni ddylid caniatáu i loriau gael mynediad i'r datblygiad rhwng 9:00 y bore a 3.00 y pnawn er mwyn sicrhau diogelwch plant sy'n cerdded i'r ysgol gynradd. Dylid sicrhau hefyd fod y stad yn cael enw Cymraeg.
- Parcio: Nid yw un lle parcio ar gyfer y tai un llofft yn ddigon, dylid cael 2 le parcio.
- Angen: A oes angen am dai yn y pentref?

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Caniatâd gydag amodau.
Strategaeth Dai / Housing Strategy: Wedi nodi'r gymysgedd o fathau o dau sydd eu hangen ar sail y Rhestr Aros Tai a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg a chadarnhawyd fod y gymysgedd yn cyd-fynd â'r gymysgedd a nodir ynddynt. Yn ogystal, cadarnhawyd fod arolwg tai wedi'i gynnal yn yr ardal yn 2017 a bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â chanlyniadau'r arolwg hwnnw. Cadarnheir hefyd mai datblygiad Grŵp Cynefin yw hwn a bydd y datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Mae'r Gwasanaeth Tai yn cadarnhau eu bod yn cefnogi'r datblygiad a bod y gymysgedd yn dderbyniol. Hefyd, cadarnheir y dylid clustnodi plotiau 1 a 2 fel tai rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithiol i wneud darparu tai fforddiadwy yn ofynnol.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer: – Dim sylw.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit:

- Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond ni chafodd ei ddyrannu ar gyfer defnydd penodol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu.
- Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r cynnig yn cwrdd â'r meini prawf ar gyfer cyfraniad tai fforddiadwy.
- Mae Polisi TAI 8 yn ei gwneud yn ofynnol darparu cymysgedd briodol o dai er mwyn gwella cydbwysedd tai yn y gymuned.
- Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti seilwaith digonol ac os nad yw'n cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni seilwaith, rhaid ei gyllido drwy'r cynnig.
- Rhaid i chi fod yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r Polisïau hyn yn ogystal â pholisïau mwy cyffredinol yn ymwneud â, e.e. ddyluniad, tirweddu, mynediad i gerbydau.
- Fel rhan o'r cais bydd llecyn agored cyhoeddus yn mesur 490m2 yn cael ei ddarparu ar y safle er mwyn cwrdd â'r anghenion a nodwyd yn yr asesiad hwn, er na fydd yr ardal arfaethedig yn

cynnwys unrhyw offer chwarae. Nodaf fod y Cyngor Cymuned wedi datgan nad ydynt yn dymuno gweld rhagor o ardaloedd chwarae gydag offer yng Ngwalchmai ac ar y sail yma byddai'r ardal chwarae anffurfiol arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi ISA 5.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Ymddengys fod y cynlluniau draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 yn ddigonol i reoli dŵr wyneb ffo o'r datblygiad arfaethedig.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Yr asedau treftadaeth agosaf yw Capel Jerwsalem, adeilad rhestredig gradd 2, a'r Tŷ Capel, ill dau wedi eu lleoli tua 90m i'r de orllewin. Ni ragwelir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar osodiad y ddau ased treftadaeth hyn.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae cadw'r gwrychyn (a gadarnhawyd erbyn hyn) yn helpu i fodloni'r meini prawf perthnasol yn PCYFF 4 ac AMG 3 mewn perthynas ag integreiddio datblygiad a chadw nodweddion y dirwedd.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Rhoddwyd cyngor ynghylch gosod amodau ynglŷn â mesurau lliniaru ecolegol. Cadarnhawyd y bydd plannu draenen wen mewn ardaloedd yn llesol i fioamrywiaeth o gofio bod dyletswydd ar y Cyngor o dan Deddf Amgylchedd Cymru 2016 i geisio â chynnal a gwella bioamrywiaeth wrth weithredu ei swyddogaethau.

Dŵr Cymru Welsh Water: Wedi nodi ei bod yn bosib fod carthfos gyhoeddus nas mapiwyd yn croesi i safle'r cais ac y bydd angen hawddfraint o 3 metr ac yn argymell nodyn cyngor ynghylch hyn. Argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau yn manylu ar bwynt gollwng dŵr budr i'r garthffos gyhoeddus.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn / Ministry of Defence: Dim gwrthwynebiad ynglŷn â diogelu.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad, yn amodol ar lynu at y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, yn cynnwys rhestru'r adroddiad yn y cynlluniau a gymeradwywyd a bod cyngor yn cael ei roi hefyd mewn perthynas â gwastraff a gynhyrchir yn y datblygiad.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, peiriannau malu creigiau niwmatig a llosgi gwastraff.

Betsi Cadwaladr University Health Board: Ni ddylai cynllun o 10 tŷ, a fyddai'n cartrefu tua 40 person, gael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio yn y wasg fel cais cynllunio mawr sydd yn cael effaith ar Hawliau Tramwy Cyhoeddus. Gosodwyd hysbysebion safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig tra'r oedd y cais cynllunio yn cael ei brosesu, oedd yn eu hanfod, yn addasu manylion tirweddu a ffiniau ar hyd ffiniau'r datblygiad. Daeth cyfnod hysbysebu'r cynlluniau diwygiedig diweddaraf i ben ar 23.01.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un gwrthwynebiad ar y sail ganlynol:

- Ni dderbyniwyd ymateb gan yr asiantiaid i'r sylwadau a wnaed yn ystod yr ymgynghori cyn cyflwyno cais.
- Mynegwyd pryder ynghylch effaith y datblygiad ar waliau cerrig sych cynhaliol ac adeiladau ar hyd ffiniau eiddo'r gwrthwynebydd.
- Mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.
- Dadlau y byddai tai deulawr allan o gymeriad.
- Dweud y byddai tai deulawr a ffensys cysylltiedig yn ormesol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C168 Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, gwaredwyd 08.04.2009.

48C168A Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl, tynnwyd yn ôl 02.02.2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Cyffredinol Mae'r cynnig yn gais cynllunio mawr ac mae'r ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais ac wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

Egwyddor Datblygu Mae safle’r ymholiad wedi ei leoli ar safle heb ei ddyrannu o fewn ffin anheddiad Gwalchmai o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae’r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol o dan ddarpariaethau TAI 3 ar yr amod fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad, ac mae’r ystyriaeth berthnasol hon yn cael ei hasesu yn adran nesaf yr adroddiad.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn ei gwneud yn ofynnol i leihau’r dwysedd). 24 uned yr hectar yw dwysedd y datblygiad ac er bod hyn ychydig yn is na’r disgwyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol o ystyried dwyster y datblygiad yn y lleoliad, yr angen i ddarparu llecyn gwyrdd agored, mesurau rheoli dŵr wyneb, amwynder preswyl ac ystyriaethau tirwedd sy’n cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad isod.

Yn ei hanfod, mae Polisi TAI 8 y CDLIC yn ei gwneud yn ofynnol i’r gymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac i gyd-fynd â’r angen yn yr ardal. Disgrifiwyd y gymysgedd o dai yn y cyflwyniad ac mae’n cynnwys byngalos a thai un, dwy a thair ystafell wely fydd yn cael eu gosod ar lefelau rhent cymdeithasol a chanolradd. Mae Polisi TAI 15 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bod cyfran o’r datblygiad arfaethedig yn dai fforddwydiwy ac, yng Ngwalchmai, mai hyn yn cyfateb i 20% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 2 uned. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori’r adroddiad, mae Gwasanaeth Tai y Cyngor wedi cadarnhau bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

Mae’r cyngor cymuned wedi cwestiynu’r angen am ddatblygiad tai yng Ngwalchmai. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi cadarnhau bod disgwyl i 40 uned breswyl gael eu hadeiladu yng Ngwalchmai yn ystod cyfnod y CDLIC, gyda 12 o’r unedau hyn ar safleoedd ar hap fel y safle hwn. Yn ogystal, mae’r capasiti hwn yn bodoli eisoes ac felly mae’r datblygiad yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn. Ar y sail hon, ni fyddai angen Datganiad Iaith ar hyn o bryd mewn cysylltiad â’r cynnig o dan ddarpariaethau polisi PS1 gan na fyddai nifer yr unedau arfaethedig yn uwch na’r ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Gwalchmai.

Perthynas gyda’i amgylchedd Dylai’r cynnig gydymffurfio â CCA Dylunio'r cyngor o ran agosatrwydd y datblygiad er mwyn osgoi edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar eiddo cyfagos presennol. Ar sail y canllaw hwn a’r amgylchiadau ar y safle, sydd yn cynnwys adeilad allan ar y ffin gydag eiddo cyfagos, ystyrir bod perthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl cyfagos yn dderbyniol. Mae’r asesiad yn cynnwys ystyried yr effaith ar Ysgubor Esgob, sydd ar lefel is na’r datblygiad arfaethedig, a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn darparu mesurau tirlunio ychwanegol ac yn gosod y ffensys arfaethedig yn ôl oddi wrth y ffin â’r adeilad presennol er mwyn lleihau effaith y datblygiad. Yn ogystal, mae coed a gwrychoedd ar y ffin rhwng Ysgubor Esgob a’r datblygiad fydd yn cuddio’r olygfa rhwng y datblygiad presennol ac arfaethedig. Byddai unrhyw effaith ar strwythurau cynhaliol ar hyd y ffiniau yn fater sifil a gallai ddod o dan y Ddeddf Waliau Cydrannol ac argymhellwyd nodyn gwybodaeth ar y sail hon.

Er mwyn lliniaru effaith y gwaith adeiladu ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, argymhellwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu fel rhan o’r amodau cynllunio. Bydd hyn yn rheoli materion megis oriau gwaith, llwch a sŵn.

Mae’r cyngor cymuned yn datgan bod y datblygiad arfaethedig allan o gymeriad gyda’r stad bresennol yn Llain Delyn, gan fod tai'r stad honno i gyd yn dai un llawr. Fel yr esboniwyd yn y cyflwyniad i’r adroddiad, mae eiddo deulawr gerllaw hefyd ac, ar y sail honno, ystyrir bod y cynnig, sy’n cynnwys cymysgedd o dai a byngalos, yn cyd-fynd â chymeriad ac edrychiad y rhan hwn o Walchmai Uchaf ac felly mae’n cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol, yn cynnwys PCYFF2 a PCYFF3.

Phriffyrdd a Chludiant Cynaliadwy Mae gan y cyngor cymuned pryderon mewn perthynas ag addasrwydd y fynedfa i’r datblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fydd y datblygiad yn weithredol, ynghyd â phryder am nifer y llefydd parcio arfaethedig ar gyfer yr unedau un llofft. Yn y gwrthwynebiad, mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio’r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o’r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.

Ar ôl ystyried y gwrthwynebiadau hyn, ni chyflwynodd Adran Briffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. O ran effaith bosib y gwaith adeiladu ar Stad Llain Delyn a'r trac yn arwain o Stryd y Goron, argymhellir llunio Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu er mwyn cytuno ar faterion megis llwybrau a pharcio ac, yn dilyn hynny, bydd rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â manylion y cynllun.

O ran nifer yr honiad fod nifer y llefydd parcio yn annigonol, mae PPW 10 yn argymell defnyddio niferoedd uchaf yn hytrach na niferoedd isaf ac ystyrir bod un lle parcio yn addas ar gyfer tai fel hyn. Hefyd, mae safle'r cais wedi'i leoli mewn pentref gwasanaeth o dan ddarpariaethau polisi TAI 3 sy'n golygu eu bod yn darparu gwasanaethau sydd eu hangen ar eu poblogaeth a'r cefn gwlad ac y bydd modd cael mynediad iddynt ar droed. Yn ogystal, lleolir y datblygiad ar lwybr y prif wasanaeth bws o Gaergybi i Fangor ac ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn, gan y bydd modd cael mynediad i wasanaethau heb ddefnyddio car.

E**coleg a Bioamrywiaeth** Cyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais sydd yn rhoi ystyriaeth i effaith y datblygiad ar rywogaethau a warchodir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad ac ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau. Fel y manylir yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amodau cynllunio yn cael eu gosod i liniaru effeithiau ar rywogaethau a warchodir megis nadroedd defaid ac ystlumod.

Byddai darparu bocsys ystlumod ar y tai a'r cynllun tirweddu arfaethedig, yn arbennig ar hyd y ffin orllewinol, fel sy'n cael ei fanylu yn sylwadau'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol yn cynnwys rhywogaethau brodol ac yn darparu gwelliant o'r math sy'n ofynnol o dan Ddeddf Amgylchedd (Cymru) 2016.

Materion Eraill Mae Polisi ISA 5 y CDLlC yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau tai o 10 annedd neu fwy, lle nad yw llecynnau agored presennol yn gallu cwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, i ddarparu llecyn agored addas yn unol â'r polisi. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi darparu sylwadau sy'n dangos y bydd y llecyn gwyrdd a ddarparwyd fel rhan o'r datblygiad yn cwrdd â'r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cael cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau fod yr ardal hon yn cael ei chadw a'i chynnal at y dibenion hyn. Mewn ymateb i sylwadau'r cyngor cymuned, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y llecyn gwyrdd agored yn cael ei gynnal drwy gytundeb rheoli a chynnal a chadw lle byddai preswylwyr y datblygiad yn gyd-gyfrifol am yr ardal. Ni fydd unrhyw offer chwarae yn cael ei ddarparu yn yr ardal. Byddai'n rhaid i'r Heddlu rheoli unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal ac nid yw'n ystyriaeth sy'n creu gwrthwynebiad o safbwynt cynllunio. Byddai codi ffensys a thirlunio o gwmpas yr ardal hefyd yn rheoli unrhyw effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos a byddai'r materion hyn yn cael eu rheoli drwy amod cynllunio.

O safbwynt dŵr budr, mae Dŵr Cymru yn fodlon i ddŵr budr gael ei ollwng i'r garthfos gyhoeddus yn y man y nodir yn eu sylwadau. Bydd y cysylltiad dŵr budr hwn yn cael ei osod ar hyd llwbr y lôn breifat o Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o eiddo preswyl ac yn Llwybr Cyhoeddus. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu, a argymellir yn yr amodau cynllunio, yn sicrhau fod effaith adeiladu'r datblygiad ar y diddordebau hyn yn cael ei ystyried.

Byddai dŵr budr yn cael ei waredu drwy ffos garreg blanced ac mae ymgynghorwyr draenio'r cyngor yn ystyried bod y trefniadau hyn yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned yn cyfeirio at effaith preswylwyr ychwanegol o'r datblygiad ar yr ysgol gynradd leol a'r feddygfa gerllaw. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r gwasanaeth addysg yn fodlon ar yr amod eu bod yn derbyn cyfraniad ariannol tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y byddai'r datblygiad yn ei greu. Ymgynghorwyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr hefyd ac nid ydynt yn ystyried y byddai datblygiad o 10 o dai yn cael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

Casgliad

I grynhoi, mae'r cynnig i adeiladu 10 uned breswyl ar y safle ar hap hwn yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac, yn dilyn pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad, mae'n dderbyniol. Wrth ddod i'r casgliad hwn, mae sylwadau'r cyngor cymuned a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi cael eu hasesu ac nid ydynt yn arwain at argymhelliad i wrthod y cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn cynnwys y rhwymedigaethau canlynol.

Addysg - Cyfraniad ariannol o £22,049.58 tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y bydd y datblygiad yn ei greu yn Ysgol y Ffridd, Gwalchmai.
Tai Fforddiadwy – Bod plotiau 1 a 2 y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael eu darparu fel tai rhent yn y sector cymdeithasol.
Man Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir fel Llecyn Agored ar y cynllun arfaethedig yn cael eu darparu ar gyfer y dibenion hyn yn unol ag amserlen fydd yn cael ei chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gynnal wedi hynny at y dibenion hyn. Bydd cynnal a chadw a rheolaeth tymor hir y llecyn gwyrdd agored hwn yn unol â'r cytundeb rheoli a chynnal a chadw a ddarparwyd yn e-bost yr asiant dyddiedig 27.03.19.

Ar ôl hynny, rhoddir caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd 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 A-01-01 diw 02
Gosodiad Arfaethedig y Safle A-01-02 rev 09
2P1B Drychiadau Byngalo A-31-02 rev 03
2P1B Cynllun Llawr Byngalo A-31-01 rev 01
2P1B Cynllun Cegin ac Ystafell Ymolchi A-31-03
3P2B Drychiadau Byngalo A-30-02 diw 02
3P2B Cynllun Llawr Byngalo A-30-01
3P2B Gosodiadau Cegin ac Ystafell Ymolchi Byngalos A-30-03
4P2B Drychiadau Tŷ A-32-02 diw 02
4P2B Gosodiadau Cegin, Ystafell Ymolchi a WC/SH A32-03
4P2B Cynlluniau Llawr Tai Pâr A-3201
5P3B Drychiadau Tai A-33-02 rev 02
5P3B Gosodiad Cegin ac Ystafell Ymolchi a WC/SH A-33-02
5P3B Cynlluniau Llawr Annedd Pâr A-33-01
Ffos Garreg Blanced Plot 5&6 11/09/18
Ffos Garreg Blanced Plot 3&4 11/09/18
Ffos Garreg Blanced Plot 1&2 11/09/18
Cyfrifiadau ffos garreg cawell Gwalchmai 18/09/18
Cyfrifiadau ffos garreg cawell Plotiau 7010 ar gyfer Gwalchmai 18/09/18
1809-2018 (manylion ffos garreg blaced)
E-bost 13/04/2019 Alun Owen
Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (Medi 2018)

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

(03) Serch y manylion a ddangosir ar gynllun rhif A-01-02 diw 09, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3, 4, 5 and 6.

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

(06) Er y manylion a ddangosir ar ddarlun rhif A-01-02 diw 09 ni chaiff unrhyw ddatblygiad ei wneud hyd nes y bydd cynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o amgáu o amgylch ac o fewn safle'r cais, boed drwy gyfrwng waliau neu ffensys, ac amserlen ar gyfer adeiladu neu godi'r waliau neu ffensys hynny, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau amgáu a gymeradwyir gael eu hadeiladu neu eu codi yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna cânt eu cadw yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn a rhaid i unrhyw wal neu ffens newydd gydymffurfio â'r fanyleb.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn diogelu amwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(07) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed a grychod presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed a grychod hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) 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.

Reason Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu gwbl unol â'r Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol (Medi 2018).

Rheswm: Er budd ecoleg.

(10) 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 draenioMesurau 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 leol a mwynderau lleol.

(11) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu "CTMP". Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i)Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.
(iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig ar hyd Stad Llain Delyn ar drac preifat o fewn de orllewin y safle cais yn cynnwys rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.
(iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
(vi) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.

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

(12) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gael ei gychwyn a'i gadw wedyn at y dibenion hynny yn unig.

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

(13) Bydd y ffordd (ffyrdd) ystâd a gymeradwyir drwy hyn yn cynnwys cerbiau a bydd y gerbytffordd a'r troedffyrdd yn cael eu hwynebu a'u goleuo yn derfynol cyn i'r annedd olaf ar yr ystâd gael ei feddiannu neu o fewn 2 flynedd i ddechrau datblygu'r datblygiad, pa bynnag un yw'r cynharaf.

Rheswn Lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(14) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

(16) Ni fydd y safle'n cael ei feddiannu hyd nes y bydd system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion draenio a ddangosir ar y cynllun draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 (cyf: llain y Delyn, Gwalchmai 1809-2018).

Rheswm Er mwyn sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb yn foddhaol ac yn weithredol.

(17) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a chaiff y gollyngiad hwn ei wneud yn/neu i lawr yr afon o siambr y mandwll cyfeirnod SH39752801 fel y nodir ar y darn o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad o benderfyniad hwn.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

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

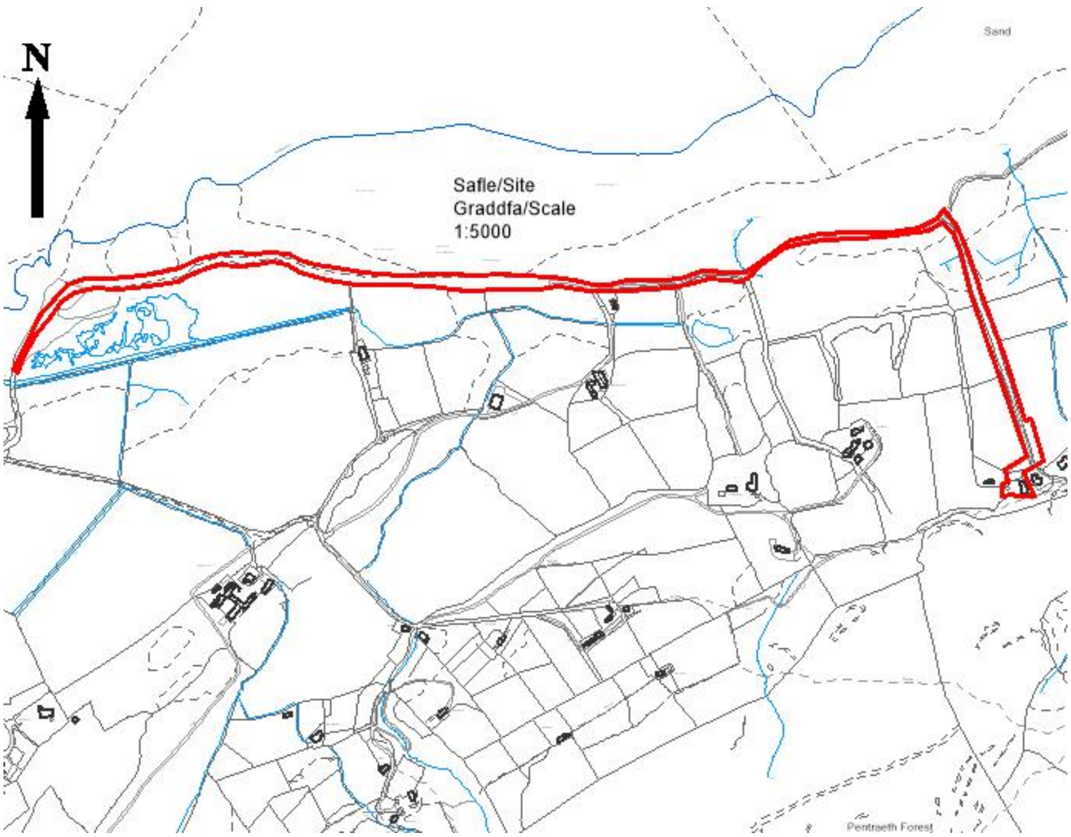
Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/31

Ymgeisydd: Mr & Mrs A Davies

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

Lleoliad: Ty Mawr, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor a gynhaliwyd ar 1 Mai 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 15 Mai a bellach, mae'r Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn ei gyfarfod ar 5 Mehefin, 2019, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd dros wneud hynny oedd:

Mae modd cyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig ac mae'n cydymffurfio â Pholisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a chyda TAN23: Datblygiad Economaidd (2014) a bydd yn dod â buddion economaidd i'r ardal.

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

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

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

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

O'r herwydd, rhoddir ystyriaeth i'r materion hyn yn yr adroddiad hwn.

i) Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol sy'n ymwneud ag addasu adeiladau.

TWR2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd

Dywed y Polisi y bydd addasu adeiladau presennol yn llety gwyliau hunan-wasanaeth yn cael ei ganiatáu ar yr amod bod graddfa'r datblygiad yn briodol o ystyried y safle. Mae'r cynnig yn gwbl amhriodol o ystyried ei raddfa sy'n cadw 377m3 o'r adeilad presennol tra'n codi 409m3 er mwyn gwneud yr adeilad yn hyfyw ar gyfer uned wyliau 4 llofft. Mae'r ffigyrau hyn yn dangos yn glir y byddai maint y cynnig yn llethu'r adeilad presennol gan ddwyn sylw at y ddiffyg cydymffurfiaeth difrifol â pholisi. Byddai'r cynnig hefyd yn amhriodol yng nghyd-destun ei leoliad oherwydd byddai dwysedd yr adeilad yn sefyll allan yn y clwstwr hwn o eiddo. Mae'r clwstwr yn cynnwys annedd newydd a gymeradwywyd yn gyfnewid am hen annedd a dwy annedd arall – y naill yn fyngalo bychan a'r llall yn ffermdy deulawr traddodiadol. Byddai maint y cynnig yn fwy o lawer na maint yr un eiddo arall yn y clwstwr oherwydd hyd ac uchder gormodol yr estyniadau y bwriedir eu codi.

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd (2014):

Mae Adran 3.2 TAN 23 yn ymwneud ag ailddefnyddio adeiladau presennol yn y cefn gwlad ac yn dweud y disgwylir ymagwedd bositif tuag at addasu adeiladau ar yr amod bod y meini prawf isod yn cael eu bodlon:

- maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;

• mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio’n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na’r fantais o ailddefnyddio fel arall;
• os yw’r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
• nid yw’r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw’r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae’r ffigyrau blaenorol yn arwydd clir nad yw’r adeilad yn addas ar gyfer ei ddefnyddio fel uned wyliau 4 llofft oherwydd byddai angen ychwanegu estyniadau at yr adeilad a fyddai’n llawer iawn mwy na’r adeilad fyddai’n cael ei gadw. Mae’r adroddiadau a gyflwynwyd gyda’r cais yn dangos bod yr adeilad yn addas ar gyfer ei addasu; fodd bynnag, mae’r modd y mae’r ymgeisydd yn bwriadu gwneud hyn yn anaddas. Byddai’r Awdurdod yn cefnogi cais ar gyfer addasu adeilad a fyddai angen llai o estyniadau ac a fyddai’n parchu maint yr adeilad y bwriedir ei gadw.

Mae’r adeilad yn gorwedd mewn cefn gwlad agored ac mae angen gwneud gwaith ail-adeiladu mawr arno gan gynnwys dymchwel cyfran helaeth o’r adeilad presennol ynghyd â chodi 409m3 o estyniadau a chadw dim ond 377m3 o’r adeilad gwreiddiol. Byddai’r uchod yn gyfystyr â gwaith ail-adeiladu mawr ac o’r herwydd, mae’n gwbl glir ei fod yn groes i bolisi.

Mae Ymgynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod wedi dweud nad yw’r adeilad yn Adeilad Rhestredig, fodd bynnag, mae yn un o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol oherwydd mae wedi bod ar y safle ers cyn 1840. Yn wyneb sylwadau’r Ymgynghorydd Treftadaeth ac yn unol â’r pwyntiau a godwyd yn TAN23, mae’r swyddog o’r farn y byddai’r gwaith dymchwel a fyddai’n cael ei wneud fel rhan o’r cynllun yn golygu colli’r nodweddion o ddiddordeb hanesyddol a phensaernïol lleol a nodwyd gan yr Ymgynghorydd Treftadaeth. Byddai’r cynnydd mawr ym maint yr adeilad yn newid cymeriad yr adeilad yn ddramatig gan olygu y byddai’n colli ei gymeriad gwreiddiol.

Canllawiau Cynllunio Atodol: ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yn y Cefn Gwlad

Dywed CCA yr Awdurdod:

‘8.1 Yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7 dylai’r adeilad a fwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi’r datblygiad a dylai’r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

8.2 Pan fo posib derbyn cyfiawnhad grymus, bydd modd cyfiawnhau ychwanegiadau bychan eu maint cyn belled fod yr ychwanegiadau hyn wedi’u dylunio mewn modd sydd yn sensitif ac yn cyd-fynd â’r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniadau ychwanegu gwerth i’r adeilad o ran ei ddyluniad pensaernïol ynghyd â chyfrannu’n ehangach tuag at yr amgylchedd lleol.

8.3 Dylai unrhyw ychwanegiad fod yn addas i bwrpas ac ni ddylai’r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd (er enghraifft ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol). Mae’r mathau o estyniadau a ystyrir yn addas yn cynnwys cyntedd bychan neu estyniad bychan i’r waliau er mwyn creu mwy o ofod ymarferol o fewn ystafelloedd angenrheidiol (er enghraifft cegin ac ystafell ymolchi).’

Fel y dywedwyd eisoes, nid yw’r adeilad yn addas ar gyfer uned wyliau 4 llofft oherwydd byddai angen gwneud gwaith ehangu sylweddol iddo fod yn addas. Tra’n nodi fod galw am unedau gwyliau gyda digon o ystafelloedd gwely ar gyfer grwpiau mwy, nid yw hyn yn cyfiawnhau estyniad mor fawr ac fel y dywedwyd yn y polisi, nid yw’r adeilad yn addas ar gyfer cynifer o lofftydd. Dyhead ydyw gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd drwy ddarparu llofftydd ychwanegol na fedr yr adeilad presennol ei ddarparu yn ei ffurf bresennol neu gydag estyniad bychan yn unig.

ii) Byddai’r datblygiad arfaethedig yn dod â budd economaidd i’r ardal

Derbynnir y byddai'r adeilad yn dod â buddion economaidd i'r ardal; fodd bynnag, byddai modd sicrhau'r budd hwnnw hyd yn oed petai maint yr estyniad yn cael ei ostwng i faint a fyddai'n dderbyniol o safbwynt polisi. Mae addasu adeiladau allanol yn y cefn gwlad yn llety gwyliau hunan-wasanaeth yn cael ei dderbyn yn eang oherwydd y buddion economaidd a ddaw yn eu sgil ond rhaid gwneud hyn mewn modd sy'n cydymffurfio â pholisi. Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â pholisi oherwydd ei faint.

Casgliad

Byddai angen gwneud gwaith ail-adeiladu ac altro mawr ar y cynllun hwn sy'n groes i'r polisïau a'r canllawiau cenedlaethol ac lleol ynghylch trosi adeiladau. Er bod yr egwyddor o drosi ac addasu'n cael ei dderbyn yn eang, ystyrir bod y cynllun hwn yn gwneud hynny mewn modd di-gydymdeimlad a gormodol. Nid oes gwrthwynebiad i'r adeilad gael ei drosi yn ty gwyliau a byddai'r adran yn fodlon cefnogi cais am gynnig sy'n cynnwys estyniadau llai o dipyn sy'n parchu'r adeilad cyfredol. Oherwydd y materion uchod a'r methiant i gymryd i ystyriaeth y rheswm am y gwrthodiad blaenorol, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod. Byddai cymeradwyo'r datblygiad hwn yn gosod cynsail peryglus ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol ac yn cyfyngu ar allu'r adran i orfodi'r polisïau a'r canllawiau cenedlaethol a lleol.

Argymhelliad

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2019/5

Ymgeisydd: Mr A Chilton

Bwriad: Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (09), (10) a (11) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR (cais dan Adran 73 i amrywio amodau er mwyn symud lleoliad un annedd) fel y gellir cyflwyno manylion ynglŷn â draenio dŵr wyneb, cynllun rheoli traffig a manylion ar gyfer cynnal a chadw'r system ddraenio yn dilyn cychwyn y datblygiad ar dir ger / Application under Section 73A for the variation of conditions (09), (10) and (11) of planning permission 30C246K/VAR (application under Section 73 for the variation of conditions so as to move the location of one dwelling) so as to allow for the submission of details regarding , surface water drainage, a traffic management scheme and drainage system maintenance details following the commencement of the development on land adjacent to

Lleoliad: Tyn Pwll, Benllech

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghlwstwr Tynygongl ger Benllech.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yn yr achos hwn yw a ydyw'r system ddraenio'n ddigonol ac a oes trefniadau yn eu lle ar gyfer rheoli traffig.

Mae sefyllfa wrth gefn (caniatâd presennol) yn bodoli, fodd bynnag, mae'r gwaith wedi cychwyn heb gyflwyno gwybodaeth ynghylch draenio. Mae'r cais hwn felly'n ceisio rheoleiddio'r sefyllfa fel y gellir cyflwyno'r cyfryw fanylion a chytuno arnynt ar ôl cychwyn ar y gwaith, fodd bynnag, mae'r newid a wnaed i bolisi yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor o bwys y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymated
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymated
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymated
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Caniatau.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Mae'r cynlluniau draenio a gyflwynwyd yn ymweld i fod yn ffoddhaol i rheoli rhediad dwr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad i'r trefniadau draenio diwygiedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad. Mae'r CRTA yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amod ac mae'r manylion a gyflwynwyd yn foddhaol i ddangos na fydd dwr wyneb yn llifo i'r briffordd gyhoeddus yn unol a amod (09).

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 22/02/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddodiad nid oes unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C246A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling on land adj Ty'n Pwll, Tynygongl. Caniatáu/Granted 9.2.07
30C246C/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Detailed plans for the erection of a dwelling on land adj Ty'n Pwll, Tynygongl. Caniatáu/Granted 28.9.10
30C246D - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of 2 dwellings on land adj Ty'n Pwll, Tynygongl. Caniatau/Granted 16.11.12
30C246E - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 1 annedd ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of 1 dwelling on land adj Ty'n Pwll, Tynygongl. Caniatau/Granted 15.5.13
30C246F/VAR - Amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246E er mwyn caniatáu blwyddyn arall i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn/Variation of condition (02) of planning application reference 30C246E so as to allow a further 1 year to submit a reserved matters application at Ty'n Pwll, Tynygongl. Caniatau/Granted10.11.15
30C246G/VAR - Amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246D er mwyn caniatáu blwyddyn arall i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn/Variation of condition (02) of planning application reference 30C246D to allow a further 1 year to submit a reserved matters application at Ty'n Pwll, Tynygongl. Caniatau/Granted 10.11.15
30C246H - Cais llawn i godi tair annedd sydd yn cynnwys balconi Juliet, codi modurdy ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol ar dir ger / Full application for the erection of three dwellings which include a Juliet balcony, erection of a garage together with alteration - Tyn Pwll, Tynygongl Caniatau/Granted 3.11.16
30C246J/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi tair annedd sydd yn cynnwys balconi Juliet, codi modurdy ynghyd ag addasu'r mynedfa bresennol ar dir ger / Screening opinion for the erection of three dwellings which include a Juliet balcony, erection of a garage together with the alterations to the existing access on land adjacent to Tyn Pwll, Tynygongl AEA ddim ei angen/EIA not required 8.7.16
30C246K/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246H (codi tair annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn â / Application under Section 73 for the variation of condition (12) of planning permission reference 30C246H (erection of three dwellings) so as to move the location of one dwelling (P1) on land opposite Tyn Pwll, Benllech. Caniatau/Granted 13.3.18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y datblygiad yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sefydlu dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C246H ac wedi ei amrywio wedyn dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C246K/VAR ac mae'r egwyddorion hyn yn parhau i fod yn berthnasol. Ymhellach, mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn a hynny i raddfa sylweddol iawn.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC), mae Tynygongl bellach yn cael ei nodi fel Clwstwr ble mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn un fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol ac ar safle mewnlenwi. O'r herwydd, mae'r cais yn groes i bolisi TAI 6 y CDLlC; fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio cyfredol yn parhau i fod yn berthnasol ar gyfer codi 3 ac mae'r gwaith hwnnw wedi cychwyn i raddfa sylweddol iawn.

Dywed Amod (09) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR: *'Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir*

i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.'

Dywed Amod (10) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR: '*Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:*

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd'.

Dywed Amod (11) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR: '*Bydd manylion llawn am gynllun rheoli i sicrhau bod y system ddraenio ar gyfer y safle a ganiateir yma'n cael ei chynnal a'i chadw'n yn y dyfodol yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r tai. Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd'.*

Mae'r cais cyfredol yn un i amrywio'r amod uchod fel y gellir cyflwyno'r manylion a'u cymeradwyo yn dilyn cychwyn ar y gwaith. Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt dan yr amodau uchod wedi cael eu darparu a'u hasesu fel rhan o'r cais.

Wedi ymgynghori gyda'r ymgyngoreion perthnasol, gellir cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol a'u bod yn bodloni gofynion yr amodau yn ôl-weithredol.

I bob pwrpas, mae cymeradwyo cais dan Adran 73A yn golygu rhyddhau caniatâd newydd ar gyfer y datblygiad a serch y newid mewn polisi ers rhyddhau'r datblygiad gwreiddiol sy'n golygu bod y datblygiad yn awr yn tynnu'n groes i'r polisïau a fabwysiadwyd, mae polisi wrth gefn yn bodoli ac mae'r materion sylfaenol sy'n gysylltiedig â'r achos hwn yn ymwneud â materion draenio a thraffig.

Casgliad

Serch y ffaith fod y gwaith wedi cychwyn heb gyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdani dan yr amodau uchod a bod hynny o'r herwydd yn torri'r amodau ac y gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol drwy gyflwyno Rhybudd Torri Amodau, byddai caniatáu'r cais uchod yn sicrhau'r un canlyniad.

Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt gan yr amodau uchod wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac yn dilyn ymgynghori gyda'r adrannau a'r asiantaethau perthnasol, maent yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amodau gwreiddiol ac yn datrys y sefyllfa mewn modd boddhaol, ac o'r herwydd, ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Argymhelliad

(01) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

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

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

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd 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 throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(08) Rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn gwbl unol a'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (Ebrill 2018) a gyflwynwyd.

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

(09) Rhaid rheoli a chynnal y systemau draenio a ganiateir drwy hyn yn unol â'r Cynllun Cynnal a Chadw a Rheoli a gyflwynwyd (Datrys, Mai 2019) am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

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

- **16116/S104 Rev. C: Gosodiad Draenio Arfaethedig Adran 104**
- **Cynllun Rheoli Traffig, Ebrill 2018**
- **Cynllun Cynnal a Rheoli, Datrys Mai 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 polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI 6.

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2019/30

Ymgeisydd: Mr & Mrs Turnbull

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (04)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755B/DEL (Cais i dynnu amodau (09), (10) a (11)(Cod am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08)(deunyddiau) o ganiatad cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd)) er mwyn ail-leoli'r annedd, diwygio'r dylunaid ac ychwanegu ystafell haul yn / Application under Section 73A for the variation of condition (04)(Approved Plans) of planning permission reference 30C755B/DEL (Application for the removal of conditions (09), (10) and (11)(Code for sustainable homes) and variation of condition (08)(materials) of planning permission 30C755 (Outline application for the erection of a dwelling)) so as to re-position the dwelling, amend the design and add a sun room at

Lleoliad: Min y Ffrwd, Minffrwd, Brynteg

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir safle'r cais ar gyrion Clwstwr Brynteg ar hyd y lôn i gyfeiriad Maenaddwyn a Llannerch-y-medd.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatâd blaenorol er mwyn caniatáu ail-leoli'r annedd, newid y dyluniad ac ychwanegu ystafell haul.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydy a yw'r newidiadau arfaethedig yn dderbyniol.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatâd yn bodoli), fodd bynnag, mae'r newid mewn polisi yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) yn ystyriaeth berthnasol y mae'n rhaid rhoi sylw iddi.

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 Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim Sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb

Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Caniatau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad - sylwadau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd - sef postio rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad a hysbyseb yn y papur lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/06/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nad oedd unrhwy sylwadau wedi ei dderbyn yn y Adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C755 – Cais amlinellol gyda’r holl faterion wedi ei gadw yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatau 14.10.13
30C755A – Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a chysylltu i’r system trin carthffosiaeth presennol yn Min y Ffrwd, Minffwrdd, Brynteg Caniatau 23.11.16
30C755B/DEL – Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd) ar dir ynMin y Ffwrd, Brynteg Caniatau 3.5.18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn eisoes o dan ganiatâd cynllunio 30C775, 30C775A a 30C755B/DEL. Gweithredwyd y caniatâd ac mae cyfran helaeth o’r gwaith adeiladu wedi cael ei wneud ar yr annedd.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Brynteg yn cael ei ddynodi fel Clwstwr dan Bolisi TAI 6 y CDLl ar y Cyd ac, o’r herwydd, rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle mewnlenwi.

Gwneir y cais o dan Adran 73A ac mae’n ymwneud â thŷ marchnad agored ac, o ganlyniad, mae’n groes i bolisïau’r cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod caniatâd yn bodoli’n barod ar gyfer y cais, rhaid ystyried y canlynol:

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu’r caniatâd presennol.
- A yw’r newidiadau i’r caniatâd yn well na’r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Gweithredwyd y caniatâd ac mae cyfran helaeth o waith wedi cael ei wneud ar yr annedd. O ganlyniad, rhaid ystyried a yw’r newidiadau arfaethedig yn well na’r cynllun a gymeradwywyd yn barod.

Mae’r newidiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Ail-leoli’r annedd 6m i’r Gogledd Ddwyrain.
- Newidiadau i’r drysau a’r ffenestri (yn cynnwys ffenestri dormer a ffenestri to).
- Ychwanegu ystafell haul i’r drychiad De Orllewin (yn wynebu’r briffordd).

Roedd gosodiad yr annedd wreiddiol wedi ei osod oddeutu 7m ymlaen i’r annedd cyfagos, bydd ail-leoli’r annedd 6m i’r Gogledd Ddwyrain yn golygu bod yr annedd wedi’i ei lleoli yn fras ar yr un llinell â’r annedd

gyfagos ac, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae hynny yn osodiad gwell na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

Mae'r cynnig hefyd yn golygu newid y drysau a'r ffenestri ac ychwanegu ystafell haul i'r drychiad De Orllewin. Ystyrir bod y newidiadau arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi Tai 6 y CDLl ar y Cyd; serch hynny, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle ac mae'r caniatâd hwnnw wedi cael ei weithredu, gyda chyfran helaeth o waith adeiladu wedi cael ei wneud ar yr annedd.

Ystyrir bod y cynnig i ail-leoli'r annedd, newid y drysau a'r ffenestri ac ychwanegu ystafell haul yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

(01) 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 a gyflwynwyd cyfeirnod A.02 Diwygiad D 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 throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(02) Bydd y lle troi'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun / darluniad cyfeirnod A.02 Diwygiad D a gyflwynwyd 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 throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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

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

(04) 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:

- **A.01 Revision D: Cynlluniau ac Edrychiadau Arfaethedig (Plot 1)**
- **A.02 Revision D: Cynllun Safle - PLOT 1**

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS1, PS2, PS4, PS5, PS6, TRA2, TRA4, ISA1, TAI6.

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.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **11.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/145

Ymgeisydd: Mr Richard Rogers

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliad yn / Full application for the erection of an agricultural shed to house livestock at

Lleoliad: Fferm Cefn Dderwen, Brynsiencyn

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu'r cais yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 y cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais y tu allan i bentref Brynsiencyn. Mae'r safle'n fenter amaethyddol sydd eisoes yn bodoli.

Mae'r cynnig yn un i godi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau cyffredinol
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.
Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/06/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

37C170 - Newid defnydd yr adeiladau allanol i ddau fwthyn gwyliau ynghyd a gosod tanc septig newydd yn / Conversion of outbuildings into 2 holiday cottages together with the installation of a septic tank at Cefn Dderwen, Brynsiencyn Canitatau / Approved 06/11/2009
37C170A/SCR - Barn sgrinio ar gyfer lleoli melin wynt 18 medr o uchder ar dir yn / Screening opinion for the siting of an 18 metre high wind turbine on land at Cefn Dderwen, Brynsiencyn EIA Not Required 19/11/2010
37C170B/SCR - Barn sgrinio ar gyfer lleoli melin wynt 500Kw 40m o uchder gyda is-orsaf ar dir yn / Screening opinion for the siting of 40m high 500Kw wind turbine and sub-station on land at Cefn Dderwen, Brynsiencyn EIA Not Required 30/06/2011
37C170C - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid ac offer yn / Full application for the erection of an agricultural shed for the housing of livestock and machinery at Cefn Dderwen, Brynsiencyn Caniatau / Approved 12/09/2011

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais arfaethedig yn un i godi sied amaethyddol newydd. Mae'r sied arfaethedig yn mesur 36 metr x 13 metr ac mae 6.1 metr o uchder i'r grib. Rhydd hyn arwynebedd llawr o 468 metr sgwâr i gyd. Bydd y sied arfaethedig yn estyniad i'r sied sydd eisoes ar y safle ac o'r herwydd ceir mynediad iddi o'r sied gyfredol.

Mae gan yr ymgeisydd ddigon o le ar ei dir ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol oherwydd maent yn cydweddu â'r sied sydd eisoes yn bodoli ar y safle.

Nid ystyrir y câi'r sied arfaethedig effaith ar fwynderau'r ardal o'i chwmpas gan gynnwys y'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol cyfagos. Mae'r safle eisoes yn fenter fferm sefydledig.

Nid ystyrir y câi'r datblygiad arfaethedig effaith ar unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r annedd agosaf oddeutu 210 o fetrau i ffwrdd. Fodd bynnag, oherwydd lefel dopograffaidd a nodweddion y tirlun cyfredol (coed aeddfed uchel a gwrychoedd) rhwng y safle a'r anheddau, nid ystyrir y câi'r datblygiad arfaethedig effaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad - AL001**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - AL003**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - AL006**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - AL008**
- **Datganiad Cynllunio**

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

(03) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod
a) manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.
b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo ganddo, o fewn chwe mis i ddyddiad cwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: Er mwyn sicrhau fod rhaglen liniaru archeolegol addas yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, ac i sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3

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

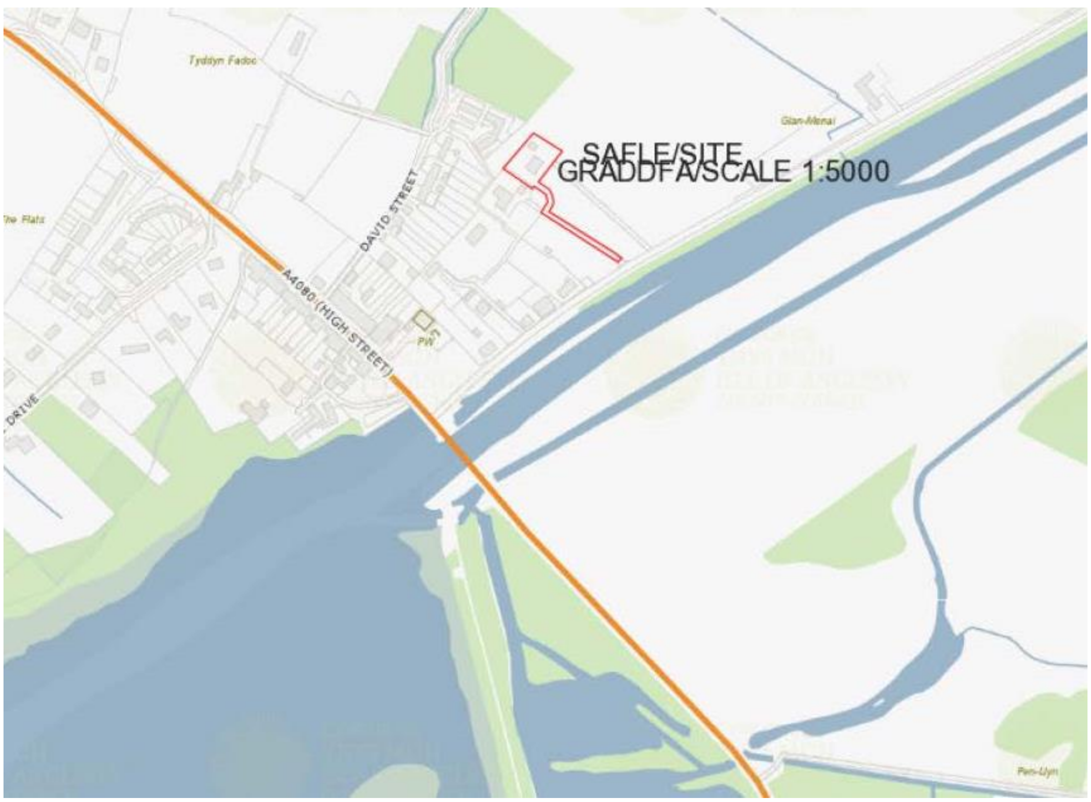
Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **12.1**

Rhif y Cais: VAR/2019/14

Ymgeisydd: Mr & Mrs Ashworth

Bwriad: Cais o dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a ganiatawyd dan cais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15C48J/FR/DA) o ganiatad cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn galluogi diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r modurdy a ganiatawyd gynt ynghyd a codi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yn / Application under Section 73A for the deletion of condition (08) (finished floor level) and the variation of condition (11) (plans approved under reserved matters application ref 15C48J/FR/DA) of outline planning permission reference 15C48H (outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access) so as to allow for amendments to the siting and design of the previously approved dwelling and detached garage together with the erection of a new perimeter flood defence wall at

Lleoliad: Cae Eithin, Malltraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

At the request of the Local Members due to concerns regarding access and land ownership issues.

Y Cynnig a’r Safle

Caiff y cais ei gyflwyno dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (08) (lefel y llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd dan gais materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 15C48J/FR/DA) o ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau) fel y gellir diwygio lleoliad a dyluniad yr annedd a’r gareg annibynnol a gymeradwywyd yn flaenorol ynghyd â chodi wal amddiffyn rhag llifogydd newyd o’i chwmpas.

Lleolir safle’r cais o fewn ffin ddatblygu Malltraeth sy’n cael ei nodi fel Pentref Arfordirol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw’r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac a ydyw’n dderbyniol o ran lleoliad, dyluniad, yr effaith ar risg llifogydd, cymeriad ac edrychiad yr ardal a mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Gan fod safle'r cais o fewn parth llifogydd C2, byddwn yn gadael i CNC wneud sylwadau ar agwedd perygl llifogydd y cais
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Dim gwrthwynebiad.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Dim Ymateb
Cynghorydd Bryan Owen	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio oherwydd materion mynediad a pherchnogaeth tir.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Awdurdod Glo / Coal Authority	Nid yw saf'e'r cais yn disgyn o fewn Ardal Risg Uchel.

Cynghorydd Peter Rogers	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar y sail bod anghydfod ynghylch perchnogaeth y tir a bod honiadau pellach bod y datblygiad wedi torri'r penderfyniad cynllunio gwreiddiol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/05/2019. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd tri llythyr wedi dod i law ac mae’r prif bwyntiau a godwyd ynddynt yn cael eu crynhoi isod:

i. Bydd y datblygiad yn ychwanegu at effaith weledol y datblygiad.
ii. Mae’r annedd 250mm yn lletach, 250mm yn hirach a 25% yn uwch na’r un a gymeradwywyd.
iii. Bydd codi wal newydd i amddiffyn rhag llifogydd yn ychwanegu ymhellach at broblem yr effaith weledol.
iv. Mae uchder yr annedd yn effeithio a fwynderau eiddo cyfagos yn enwedig oherwydd ei bod wedi cael eu hadeiladu’n uwch na’r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.
v. Byddai’r wal arfaethedig ar gyfer amddiffyn rhag llifogydd o bosib yn achosi mwy o broblemau gyda dŵr yn draenio i’r cae cyfagos ac yn ei gwneud yn wlyb ar gyfer anifeiliaid oni bai fod ganddynt system ddraenio ddigonol yn ei lle.
vi. Mae’r cais yn ymwneud â’r newidiadau i’r annedd yn unig ac nid yw’n gysylltiedig â materion mynediad i’r eiddo. Mae hyn yn hanfodol oherwydd mae problemau perchenogaeth tir gyda’r fynedfa ac ni fedrant gydymffurfio gyda gofynion priffyrdd. Dylid datrys hyn gyntaf oherwydd fel y mae pethau, nid oes unrhyw hawl drwodd i gerbydau.

Mae pwyntiau i - vi uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hwn, a byddwn yn ymateb fel a ganlyn i bwyntiau v a vi:

vii. Mae’r annedd wedi’i lleoli ar dir uwch na’r padog i’r ffrynt, felly petai llifogydd yn digwydd, byddai’r padog yn cael ei effeithio. Ni ragwelir y bydd unrhyw lifogydd ar y padog neu’r ardal gyfagos yn gwaethygu oherwydd y wal atal llifogydd oherwydd bydd y wal honno’n cael ei chodi’n agos at yr annedd.
viii. Mae’r ACLI yn ymwybodol o’r materion sy’n gysylltiedig â’r fynedfa o ran torri amodau a’r anghydfod sy’n parhau ynghylch perchenogaeth y tir. Mae cynigion wedi cael eu llunio mewn ymdrech i ddatrys y problemau cynllunio a bydd cais pellach yn cael ei gyflwyno cyn y gwneir penderfyniad ar y cais cyfredol. Cafodd y fynedfa a’r dreif i Cae Eithin eu cymeradwyo fel caniatâd annibynnol ar wahân yn dilyn caniatáu’r cais amlinellol gwreiddiol a’r caniatâd ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl ble roedd y fynedfa wreiddiol i’r annedd arfaethedig yn un a oedd yn cael ei rhannu drwy’r dreif sy’n gwasanaethu Pen Parc. Mae’r gwaith o ddatblygu’r annedd wedi mynd rhagddo ac mae’n cael ei gwasanaethu gan fynedfa a dreif preifat a gymeradwywyd wedyn ond mae hyn yn destun archwiliad gorfodaeth sy’n parhau i fynd rhagddo. Fodd bynnag, oherwydd bod y newidiadau a wnaed i’r annedd o bosib yn golygu ei bod yn ddi-awdurdod, tybiwyd y byddai’n synhwyrol delio gyda’r materion hyn yn y lle cyntaf er mwyn datrys materion sy’n ymwneud â’r annedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

15C48 – Erection of 10 starter homes on O.S 8694 & 9090, Pen Parc, Malltraeth – Refused 08/01/1990

15C48A - Erection of 10 starter homes on O.S 8694 & 9090, Pen Parc, Malltraeth – Refused 20/08/1990

15C48F - Outline application for the erection of 24 dwellings, comprising of 13 detached dwellings and 11 affordable dwellings together with construction and alterations to the vehicular access and the construction of a new pedestrian access on land between David St and Viaduct Road, Malltraeth – Refused 06/07/2005

15C48G – Outline application for residential development on land at Pen Parc, Malltraeth – Refused 18/06/2007

15C48H – Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to Pen Parc, Malltraeth – Granted 07/02/2012

15C48J/FR/DA - Application for reserved matters for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to - Pen Parc, Malltraeth – Granted 17/03/2015

15C48K/FR - Full application for the construction of a new vehicular access and drive at - Pen Parc, Malltraeth - Granted 25/06/2015

15C48L/MIN - Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 15C48J\FR\DA so as to install solar - Pen Parc, Malltraeth - Granted 23/12/2015

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor annedd yn y lleoliad hwn eisoes wedi cael ei sefydlu dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 15C48H a'r caniatâd a roddwyd wedyn i'r materion a gadwyd yn ôl dan 15C48J/FR/DA ac mae'r gwaith wedi cael ei gwblhau a rhywun wedi symud i'r annedd.

Fel rhan o'r caniatâd amlinellol cychwynnol a'r caniatâd ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl, y bwriad gwreiddiol oedd i'r fynedfa i'r eiddo gael ei rhannu gyda Pen Parc gyda mynedfa a dreif yn cael ei hadeiladu o'r dreif cyfredol i Pen Parc i'r plot. Fodd bynnag, rhyddhawyd caniatâd cynllunio wedyn ym Mehefin 2015 ar gyfer mynedfa a dreift preifat ar wahân i Cae Eithin dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 15C48K/FR.

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno'n dilyn ymchwiliad gorfodaeth i achos o dorri amodau'r caniatâd cynllunio annibynnol ac ar wahân uchod ar gyfer y fynedfa (cyfeirnod 15C48K/FR) pryd canfuwyd anghysonderau hefyd mewn perthynas â'r annedd ei hun.

Y materion a nodwyd o ran y cais hwn oedd:

i. Mae lefel llawr gorffenedig (FFL) yr annedd 170mm yn is na'r lefel isaf o 4.42m Uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD) a nodwyd yn amod (08) y caniatâd amlinellol;
ii. Mae'r annedd wedi'i lleoli rhyw 2m ymhellach i'r Gogledd Ddwyrain nag a gymeradwywyd;
iii. Mae'r annedd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach nag a gymeradwywyd;
iv. Mae gogwydd y garej wedi cael ei newid.

Yn ychwanegol at yr uchod, nodwyd tor-amod hefyd mewn perthynas ag estyniad i'r cwrtil a'r amodau cynllunio ar gyfer y fynedfa. Bydd ceisiadau ar wahân yn cael eu cyflwyno mewn ymdrech i ddatrys y materion hyn cyn y bydd penderfyniad yn cael ei wneud ar y cais cyfredol.

Mae'r cais cyfredol wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelodau Lleol oherwydd problemau'n ymwneud â'r fynedfa a pherchenogaeth y tir. Mae'r ACLl yn cydnabod fod problemau mewn perthynas â'r fynedfa a pherchenogaeth tir, fodd bynnag, nid ydynt yn effeithio rhyw lawer ar y cais hwn sy'n ymwneud yn benodol â'r annedd. Cafodd y fynedfa a'r dreif preifat i Gae Eithin eu cymeradwyo fel rhan o gais annibynnol ac ar wahân a gyflwynwyd yn ddiweddarach a hyd nes gwneir penderfyniad ar y cais hwn, bydd cais pellach yn cael ei gyflwyno mewn ymdrech i ddatrys y materion cynllunio gweddilliol mewn perthynas â'r fynedfa sy'n parhau i fod angen sylw. Tra bod anghydfodau ynghylch perchenogaeth tir yn faterion cyfreithiol preifat yn gyffredinol, rhagwelir y bydd unrhyw broblemau sy'n gysylltiedig â hyn yn cael eu datrys fel rhan o'r cais a fydd yn cael ei gyflwyno'n o fuan.

Er bod polisïau'r cynllun datblygu wedi newid ers i'r caniatâd cynllunio gael ei ryddhau yn wreiddiol oherwydd mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd, mae'r safle serch hynny wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Malltraeth ac yn ôl Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol,

gellir cymeradwyo cynigion ar gyfer tai marchnad agored, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf isod:

i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad yr datblygiad yn cydweddu â chymeriad yr anheddiad,
ii. Bod y safle o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad.

Gan mai cais ar gyfer un annedd yn unig yw hwn, nid oes angen darparu elfen o dai fforddiadwy yn yr achos hwn.

O'r herwydd, ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TAI 4.

O ran materion penodol y mae'r cais hwn yn ceisio eu datrys:

Lefel Orffenedig y Llawr (FFL)

Yn ôl amod (08) caniatâd amlinellol cyf 15C48H, roedd angen i lefel orffenedig llawr yr annedd fod o leiaf 4.42m AOD er mwyn gwarchod y datblygiad a phobl a fyddai'n byw yno yn y dyfodol rhag llifogydd a hynny am weddill oes y datblygiad. Fodd bynnag, mae lefel orffenedig y llawr yn 4.25m AOD, sydd 170mm yn is na'r lefel a nodwyd yn yr amod.

Cyn cyflwyno'r cais, fe wnaeth yr ymgeisydd gyflogi Ymgynghorydd Rheoli Llifogydd ac fe ymgynghorodd hefyd â Chyfoeth Naturiol Cymru er mwyn ymchwilio i'r opsiynau a oedd ar gael i roi sylw i'r risg llifogydd a nodwyd o ganlyniad i'r gostyngiad yn lefel orffenedig y llawr.

Bwriedir codi wal amddiffyn rhag llifogydd newydd o gwmpas yr eiddo a bydd top y wal amddiffyn rhag llifogydd yn 4.7m AOD i adlewyrchu'r ffaith fod y parth llifogydd ar gyfer yr ardal wedi cael ei gategoreiddio'n barth C2 yn hytrach na C1 ers rhyddhau'r caniatadau cychwynnol. Mae'r lefel hon yn cynrychioli'r 0.5% 'Annual Exceedence Probability' (AEP) yn lefel y môr ac yn cynnwys lwfans ar gyfer 100 mlynedd o newid hinsawdd. Uchder y wal ar gyfartaledd fydd 600mm +/- oddeutu 200mm gan ddibynnu ar lefel y ddaear.

Bydd y wal amddiffyn rhag llifogydd y bwriedir ei chodi yn cael ei hadeiladu'n agos at ac o gwmpas yr annedd gyfan gyda bwlch bychan yn y gornel ogleddol ble bwriedir gosod giard amddiffyn rhag llifogydd i ganiatáu ar gyfer llif i mewn ac allan. Bydd gorffenwaith y wal yn cydweddu â'r annedd gyfredol.

Mae'r annedd wedi'i lleoli oddeutu 118m o'r briffordd, gyda phadog yn gwahanu'r annedd a'r briffordd. Caiff rhannau isaf yr annedd eu sgrinio i raddau helaeth gan nodweddion presennol y dirwedd ac o'r herwydd, nid ystyrir y bydd y wal amddiffyn rhag llifogydd y bwriedir ei chodi ac y bydd ei gorffenwaith yn cydweddu â'r annedd gyfredol yn cael effaith weledol annerbyniol.

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad. Yn wir, yn wyneb y ffaith fod risg llifogydd yr ardal wedi cael ei hail-gategoreiddio'n barth C2 yn lle C1 a bod uchder y wal amddiffyn rhag llifogydd yn cymryd hyn i ystyriaeth, bydd yr annedd mewn gwirionedd yn cael ei gwarchod yn well rhag llifogydd nag y byddai petai wedi cael ei hadeiladu'n unol â'r manylion gwreiddiol. Yn ychwanegol at hyn, oherwydd bod y wal arfaethedig mor agos i'r annedd, a'r ffaith fod yr annedd wedi'i lleoli ar dir sydd fymryn yn uwch na'r eiddo cyfagos, nid ystyrir y byddai'r eiddo hwnnw'n cael ei effeithio i raddau mwy petai llifogydd yn digwydd.

Yn wyneb yr uchod, ystyrir o'r herwydd fod dileu amod (08) yn dderbyniol yn lle codi wal amddiffyn rhag llifogydd ac y bydd amod yn cael ei osod yn dweud y bydd angen adeiladu wal amddiffyn rhag llifogydd o fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn ac y bydd angen i'r wal fod wedi'i chwblhau ac yn weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

Lleoliad

Mae'r annedd wedi cael ei hadeiladu rhyw 2m i'r Gogledd Ddwyrain o'r lleoliad a gymeradwywyd (ymhellach draw o Pen Parc). Yn ystod yr ymchwiliad gorfodaeth, nodwyd bod lleoliad y ffin rhwng Pen Parc a Cae Eithrin wedi cael ei altro sy'n golygu bod y ffin yn awr rhyw 2m yn agosach at Cae Eithin nag a ddangoswyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r ceisiadau cynllunio gwreiddiol a bod y newid bychan yn lleoliad yr annedd i'w briodoli i hynny efallai.

Nid ystyrir bod yr amrywiad bychan hwn yn arwain at ddatblygiad sy'n sylweddol wahanol i'r un a gymeradwywyd ac nid yw chwaith yn cael effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Graddfa

Canfuwyd hefyd yn ystod yr ymchwiliad gorfodaeth bod yr annedd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach na'r maint a gymeradwywyd.

Eto, nid ystyrir bod yr amrywiad bychan hwn yn arwain at ddatblygiad sy'n sylweddol wahanol i'r un a gymeradwywyd ac nid yw chwaith yn cael effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Garej

Oherwydd bod mynediad i'r eiddo i'w gael yn y lle cyntaf ar hyd y fynedfa a'r dreif cyfredol a oedd yn gwasanaethu Pen Parc, gafodd y garej ei chymeradwyo ar ogwydd a oedd yn golygu fod y talcen blaen yn wynebu Pen Parc. Cafodd mynedfa a dreif preifat ar wahân eu cymeradwyo wedyn ac o'r herwydd, mae gogwydd y garej wedi cael ei altro fel bod talcen blaen y garej bellach yn wynebu'r dreif newydd. Ystyrir bod hwn yn newid derbyniol a rhesymol nad yw'n arwain at unrhyw effeithiau andwyol ar gymeriad ac edrych yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos.

Uchder

Mynegwyd pryderon bod uchder yr adeilad yn torri amod (10) caniatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 15C48H sy'n dweud y bydd yr adeilad y bwriedir ei godi ar y safle'n un unllawr neu o fath dormer ac na fydd yr uchder i'r grib yn fwy na 6 metr.

Gan fod rhan o'r cais amlinellol gwreiddiol (15C48H) mewn ardal risg llifogydd, roedd yn amlwg o'r cychwyn y byddai angen codi lefel wreiddiol y llawr er mwyn sicrhau lefel llawr gorffenedig a fyddai'n lliniaru'r risg o lifogydd ac yn unol â gofynion CNC, gosodwyd amod yn nodi'r lefel llawr gorffenedig isaf y byddai ei angen.

Roedd gwybodaeth a oedd wedi'i chynnwys yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol yn nodi'n glir o ran graddfa'r annedd, na fyddai'r uchder i'r grib yn uwch na 6m o lefel y llawr gorffenedig – nid lefel wreiddiol y ddaear – ac o'r herwydd roedd y caniatâd cynllunio amlinellol a ryddhawyd yn cynnwys amod yn nodi lefel isaf y llawr gorffenedig ynghyd ag amod na fyddai'r uchder i'r grib yn uwch na 6m.

O'r herwydd, mae'n amlwg o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, bod uchafswm uchder y grib wedi cael ei benderfynu o lefel arfaethedig y llawr gorffenedig ac nid lefel wreiddiol y ddaear a hynny oherwydd yr angen i godi lefel y llawr er mwyn lliniaru yn erbyn y risg llifogydd ac fe gafodd y ddau gais eu hasesu a'u penderfynu ar y sail honno.

Mae lefel wreiddiol y ddaear wedi cael ei chodi oddeutu 1m a'r uchder o lefel newydd y ddaear i'r llawr yw 300mm, yr uchder i'r grib o lefel y llawr yw 5.85m sy'n golygu bod yr uchder o lefel wreiddiol y ddaear i'r grib oddeutu 7.15m.

Nodir fodd bynnag, er bod amod (10) y caniatâd cynllunio amlinellol yn dweud na ddylai'r uchder i'r grib fod yn uwch na 6 metr, nid yw'n nodi o ble y dylid mesur uchder ac o'r herwydd, nid ystyrir bod yr amod yn cwrdd â phrofion y Cylchlythyr o ran cywirdeb a'i bod yn annhebygol y gellid gorfodi hyn.

Yn seiliedig ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd wedyn dan y cais materion a gadwyd yn ôl, mae'n glir y byddai'r uchder rhwng y grib a lefel wreiddiol y llawr yn fwy na 6m mewn gwirionedd. Felly, os mai bwriad gwreiddiol yr amod oedd cyfyngu uchder yr annedd o lefel wreiddiol y llawr, dylai'r amod fod wedi bod yn gliriach yn hynny o beth ond byddai'n rhaid fod wedi diwygio'r cynlluniau i ostwng yr uchder er mwyn cymryd hyn i ystyriaeth.

Yn wyneb yr uchod a'r posibilrwydd na fyddai modd gorfodi'r amod, nid ystyrir bod yr amod wedi cael ei dorri mewn unrhyw fodd yn yr achos hwn.

Serch hynny ac o safbwynt yr effaith ar fwynderau'r ardal leol a phobl sy'n byw mewn eiddo preswyl gerllaw, nid ystyrir bod uchder yr annedd fel y cafodd ei hadeiladu yn cael effaith annerbyniol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Casgliad

Bydd y wal amddiffyn rhag llifogydd y bwriedir ei chodi yn lliniaru'r risg llifogydd i'r eiddo ac o'r herwydd, ystyrir bod dileu amod (08) o'r caniatâd cynllunio amlinellol yn dderbyniol gydag amodau newydd yn mynnu bod y wal yn cael ei hadeiladu o fewn 6 mis ac na fydd neb yn symud i mewn i'r adeilad hyd oni fydd y wal wedi'i chwblhau ac yn weithredol.

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid yw'r amrywiad i leoliad a graddfa'r annedd a'r newid i ogwydd y garej, yn arwain at ddatblygiad sy'n sylweddol wahanol i'r un a ganiatawyd yn wreiddiol. Ystyrir bod y newidiadau'n dderbyniol ac nad ydynt yn effeithio'n andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

The recommendation considers the duty to improve the economic, social, environmental and cultural well-being of Wales, in accordance with the sustainable development principle, under section 3 of the Well-Being of Future Generations (Wales) Act 2015 (the WBFG Act). The recommendation takes into account the ways of working set out at section 5 of the WBFG Act and it is considered that this decision is in accordance with the sustainable development principle through its contribution towards one or more of the Welsh Ministers' well-being objectives set out in section 8 of the WBFG Act.

Argymhelliad

(01) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahan.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthfoss gyhoeddus.

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb llifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifennedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(04) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(05) O fewn 6 mis calendr i ddyddiad y caniatâd hwn, rhaid adeiladu wal amddiffyn rhag llifogydd a giât yn unol â'r manylion yn yr Asesiad Lliniaru Llifogydd (Phil Jones Consultancy, Awst 2018) a'r manylion a ddangosir ar gynllun rhif 2250: 19: 3: Y Cynllun Safle ac Adain Arfaethedig. Ni cheir meddiannu'r annedd nes bod y wal amddiffyn rhag llifogydd a'r giât wedi eu cwblhau ac yn weithredol.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r datblygiad a deiliaid y dyfodol rhag llifogydd am oes y datblygiad.

(06) 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.

- 2250:19:3: Cynllun Safle a Trawsdoriad Arfaethedig.
- 2250:19:4a: Edrychiadau Arfaethdig.
- Asesiad Lliniaru Llifogydd, Phil Jones Consultancy, Awst 2018

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 polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn:

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/98

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr Ystafell gymunedol bresennol yn eiddo arfforddiadwy preswyl yn / Full application for the change of use of the existing community room into an affordable residential property at

Lleoliad: Warden House, Awel Y Mor, Rhosneigr

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn ffordd bengaead Awel y Môr ym mhentref Rhosneigr. Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio fel ystafell gymunedol ar hyn o bryd.

Cyflwynir y cais hwn i newid defnydd yr adeilad ar gyfer ei ddefnyddio fel eiddo preswyl 1 ystafell wely. Bydd yr uned arfaethedig yn uned fforddiadwy hefyd.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim sylwadau na argymhelliad
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau – amod
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Angen anfon allan Taflen Ystlumod
Cynghorydd Richard Dew	Dim Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim Ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/06/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn cynnwys newid defnydd yr ystafell gymunedol bresennol i fod yn annedd marchnad leol 1 ystafell wely.

Bydd gan yr annedd newydd arfaethedig ystafell fyw fawr, ystafell aml-bwrpas, un ystafell wely ac ystafell molchi. Nid oes unrhyw waith allanol i'w wneud i'r eiddo ac ni fydd unrhyw estyniad yn cael ei greu. Bydd yr ardal golchi dillad cymunedol yn parhau ac ni fydd yn cael ei drosi i fod yn rhan o'r eiddo. Bydd gan yr eiddo arfaethedig ardal fewnol gros o 67.94 metr sgwâr. Bydd gan yr eiddo arfaethedig ei lecyn amwynder ei hun hefyd.

Y gofyniad polisi ar gyfer Rhosneigr yw y dylai'r annedd fod yn annedd marchnad leol yn unig. O dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd, y sbardun ar gyfer annedd fforddiadwy yw lle bydd dwy uned neu fwy yn cael eu creu. Gan mai'r Cyngor gyflwynodd y cais Cynllunio hwn, bydd amod yn cael ei osod ar y rhybudd o benderfyniad er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei osod / ei werthu fel deiliadaeth marchnad leol yn unig. Cydnabyddir mai'r bwriad yw y dylai hefyd fod yn annedd fforddiadwy, fodd bynnag nid yw hyn yn ofyniad cynllunio o dan y polisïau cynllunio lleol presennol.

Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar yr amwynderau cyfagos i'r fath raddau fel y gellir gwarantu gwrthod y cais. Ni chodir unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad gan yr Adran Bolisi, yr Awdurdod Priffyrdd, yr Adran Ddraenio na Dŵr Cymru. Mae'r safle o fewn pentref Rhosneigr ac mae o fewn pellter cerdded i amwynderau lleol.

Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau o gynrychioliadau.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn amodol ar amodau.

Argymhelliad

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

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

(02) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn ardal to yr adeilad / neu wyneb anathraidd o fewn ei gwrtil yn cael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i mewn i'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 niwed i'r amgylchedd.

(03) 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 - AL.00.01**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - AL.00.02**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - AL.01.02**

- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - AL.02.02**

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

(04) Ni fydd yr annedd a ganiateir yma ond yn cael ei defnyddio fel annedd marchnad agored yn unol â Pholisi TAI 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd a'r Rhestr o dermau.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai marchnad leol yn yr ardal leol yn unol â pholisi'r 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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, TAI 5, TAI 15

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019 **12.3**

Rhif y Cais: HHP/2019/129

Ymgeisydd: Mr. Dilwyn Owen

Bwriad: Cais llawn i godi garej newydd ar wahan yn/Full application for the erection of a detached garage

Lleoliad: Ty Arfon, Lon Refail, Llanfairpwll

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod Lleol, Alun Wyn Mummery, wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon am y canlynol:
-Lleoliad y garej
-Effaith ar linell adeiladu'r stryd
-Trefniadau draenio'r cynllun
-Uchder y cynllun
-Effaith ar y cyflenwad trydan
-Mynediad

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle ym mhentref Llanfairpwll. Mae'r annedd yn eiddo ar ei ben ei hun gyda gardd ar flaen a chefn yr eiddo.

Mae'r cynnig yn un ar gyfer codi garej fydd yn cael ei lleoli ar ddrychiad blaen yr annedd.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cais yn ymwneud â phriodoldeb y dyluniad a graddfa'r garej yng nghyd-destun cyffredinol y pentref, ynghyd ag unrhyw effaith ar amwynderau preswyl.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Alun Wyn Mummery: Gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno oherwydd:
-Lleoliad y garej
-Effaith ar linell adeiladu'r stryd
-Trefniadau draenio'r cynllun
-Uchder y cynllun
-Effaith ar y cyflenwad trydan
-Mynediad

Cynghorydd Meirion Jones: Wedi datgan diddordeb am ei fod yn byw yn yr eiddo cyfagos.
Cynghorydd Robin Wyn Williams: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community council: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Priffyrdd: Amod
Dŵr Cymru: Amod
Draenio: Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos ynghyd â gosod hysbysiad safle yn union gerllaw lleoliad y cynnig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 08/06/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran hon wedi derbyn dau lythyr. Roedd y llythyr a dderbyniwyd yn codi'r materion a ganlyn:
-uchder y garej
-bydd y cynnig yn effeithio ar linellau trydan
-bydd lleoliad y garej yn effeithio ar weledededd wrth adael eiddo'r ymgeisydd ac eiddo'r sawl a ysgrifennodd y llythyr
-effaith ar y gwrychyn presennol wrth gloddio i greu'r sylfeini
-effaith ar ddraenio dŵr wyneb o eiddo cyfagos
Mewn ymateb i'r materion a godwyd:
-Mae'r garej yn nodweddiadol o ran ei huchder a'i hadeiladwaith. Mae'r drychiad mynediad yn mesur 3.7m ac mae'r pwynt uchaf yn 4.2m. Ni fydd y garej yn cael effaith ormesol ar eiddo cyfagos.
-Nid oedd gan adran Briffyrdd yr Awdurdod unrhyw bryder am osodiad y garej mewn perthynas â gweledededd
Gwrychyn gardd safonol yw'r gwrychyn a phetai'r gwaith adeiladu'n cael unrhyw effaith niweidiol arno, ni fyddai colli'r gwrychyn yn annerbyniol gan fod y safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl a ddatblygwyd yn

ddwys. Os bydd angen symud polion trydan er mwyn gwireddu'r datblygiad, ymdrinnir â hynny dan ganiatâd ar wahân drwy'r ymgymerwr statudol.
Nid oes gan yr Awdurdod Draenio unrhyw bryderon am ddraeniad y safle nac am risg o lifogydd yn lleol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C386 - Cais llawn ar gyfer codi annedd deu lawr ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger Min y Cae, Llanfairpwll Caniatau 09/09/2011

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar gymeriad yr ardal - Ystyrir bod graddfa'r garej yn dderbyniol gan na fydd yn gor-ddatblygu'r safle nac yn cael effaith ormesol ar unrhyw eiddo cyfagos. Ni fydd uchder y garej yn uwch na phrif gorff yr annedd, ac o ganlyniad mae'r garej yn ymddangos yn eilradd ei natur i'r adeiladau presennol ar y safle.

Effaith ar amwynder preswyl – Mae uchder y garej yn sylweddol is nag uchder y prif annedd ac felly bernir na fyddai'r cynnig yn cael effaith ormesol ar yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n annerbyniol. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon ynghylch y cynnig o ran ei effaith ar welededd neu ddiogelwch y briffordd ac nid yw'r Awdurdod Draenio wedi codi unrhyw bryderon am ddraenio'r safle na llifogydd yn lleol.

Casgliad

Ar ôl asesu'r cais yn erbyn polisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ochr yn ochr â Chanllawiau Cynllunio Atodol, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac felly argymhellir ei ganiatáu.

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 - 09/05/2019**
- **Cynllun Arfaethedig - 09/05/2019**
- **Cynllun Lleoliad - 09/05/2019**

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

(03) Ni fydd y datblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y CRhTA yn cynnwys;
(i) Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a chyflenwadau yn ei ddilyn i'r safle ac oddi yno.
(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a chyflenwi fydd yn cael eu defnyddio mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a chyflenwi i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif y rhwydwaith priffyrdd a llwybrau cerbydau adeiladu i'r safle, yn cynnwys cymryd i ystyriaeth derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r perygl i ddefnyddwyr ffyrdd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
(vi) Y trefniadau fydd yn cael eu gwneud i weithwyr ac ymwelwyr barcio ar y safle;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion trefniadau i'w gweithredu er mwyn atal mwd a gweddillion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;
Bydd gwaith adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu yn cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol.

(04) Caniateir defnyddio'r garej a ganiateir yma dim ond fel garej breifat yn gysylltiedig â'r annedd gyfagos a elwir yn Tŷ Arfon, Llanfairpwll ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol neu fusnes o gwbl.

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch y briffordd

(05) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2019

Rhif y Cais: FPL/2019/146

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir gwag i fod yn le chwarae sy'n cynnwys gosod offer chwarae yn yn / Full application for change of use of vacant land to play area which includes the installation of play equipment at

Lleoliad: Parc Peibio, Morawelon, Caergybi/Holyhead

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn gorwedd i'r dwyrain o Barc Peibio yn nhref Caergybi. Mae'r cais arfaethedig yn un ar gyfer creu parc newydd ar y llecyn agored mawr presennol. Mae'r safle yn edrych tua'r môr.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cefnogi
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysiad personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 27/06/2018. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi cyrraedd yr adran:

Eu pryderon oedd:
- Edrych drosodd
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Gwerth yr eiddo

Mewn perthynas â'r sylwadau uchod, hoffwn ymateb fel a ganlyn:
- Mae'r safle dros 20 metr i ffwrdd o ffin cwrtil yr eiddo agosaf. Ystyrir bod pellter o 20 metr yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol o ran edrych drosodd.

- Mae’r cais hwn yn un ar gyfer creu parc newydd tua 23 metr i’r gogledd o’r parc presennol. Byddai’r parc presennol yn cael ei dynnu oddi yno wedi hynny. Ni ystyrir y byddai hyn yn cael effaith andwyol o ran ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Nid yw gwerth eiddo yn ystyriaeth gynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais yn un i greu ardal chwarae newydd. Bydd yr ardal chwarae bresennol ar y safle yn cael ei thynnu oddi yno. Mae’r parc newydd arfaethedig yn mesur 15.18 metr wrth 15.62 metr.

Nid yw’r ardal chwarae bresennol ar dir sy’n berchen i’r Cyngor. Mae’r offer chwarae presennol wedi cyrraedd diwedd ei oes, Felly, yn hytrach nag adnewyddu’r parc presennol nad yw ar dir y Cyngor, y bwriad yw symud y parc i dir sy’n berchen i’r Cyngor. Bydd gan y parc arfaethedig newydd 5 darn o offer chwarae newydd.

Ni ystyrir y byddai creu ardal chwarae newydd yn y lleoliad hwn yn effeithio ar yr amwynderau cyfagos i’r fath raddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y parc wedi’i amgylchynu gan ffens panelau a physt 1.2 metr a fydd yn cael eu symud o’r safle presennol.

Ni ystyrir y byddai’r ardal chwarae arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos. Bydd y safle dros 20 metr oddi wrth yr annedd agosaf. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr yn cynnwys sylwadau ac mae eu pryderon wedi eu hystyried wrth lunio’r adroddiad hwn.

Gellir cefnogi’r cynllun hwn gan y polisïau cynllunio perthnasol.

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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 polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn:

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.