Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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, 4 MEDI 2019 am 1:00 y. p.		WEDNESDAY, 4 SEPTEMBER, 2019 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752516	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 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, 2019.

4 YMWELIADAU SAFLE (Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 7 Awst, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 11 - 36)

7.1 VAR/2019/14 - Cae Eithin, Malltraeth

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

7.3 HHP/2019/129 – Ty Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 37 - 42)

10.1 VAR/2019/9 – Neuadd, Cemaes

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 43 - 64)

12.1 FPL/2019/1 – Capel Carmel, Lôn Capel, Amlwch

12.2 DIS/2019/84 – Maes y Coed, Porthaethwy

12.3 FPL/2019/79 – Waun Dirion, Benllech

12.4 FPL/2018/55 – Penrhyn Owen, Caergybi

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 65 - 76)

13.1 – Adroddiad ar Siarad Cyhoeddus.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd R A Dew - Deilydd Portffolio (Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd).
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Swyddog Cefnogi Cynllunio (SP), Peiriannydd Rheoli Cynllunio (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Uwch Reolwr Prosiect (Prosiectau Mawr) (EC) – ar gyfer eitem 13, Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorydd Aled M Jones (Eitem 13); Peter S Rogers (cais 7.2)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Eric W Jones ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Bryan Owen ddatganiad personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar y rhaglen.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 17 Gorffennaf, 2019, fodd bynnag **PENDERFYNWYD ail-ymweld â safle'r 3 chais oherwydd nad oedd mwyafrif aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gallu bod yn bresennol ar yr ymweliadau safle.**

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 HHP/2019/129 – Cais llawn i godi garej ar wahân yn Tŷ Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am iddo gael ei alw i mewn gan Aelod Lleol. Yn y cyfarfod ar 3 Gorffennaf, 2019 penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac, yn dilyn hynny, ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf, 2019.

PENDERFYNWYD ail ymweld â safle'r cais.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2019/116 – Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn St. Davids, Stryd Athol, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi'i alw i mewn. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019 penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac, yn dilyn hynny, ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf, 2019.

PENDERFYNWYD ail ymweld â safle'r cais.

7.2 VAR/2019/14 – Cais o dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a ganiatawyd dan gais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15C48J/FR/DA) o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn galluogi diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r modurdy a ganiatawyd gynt ynghyd â chodi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yn Cae Eithin, Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod wedi cael ei alw i mewn gan Aelodau Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019 penderfynwyd cynnal ymweliad safle ac, yn dilyn hynny, ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf, 2019.

Roedd y Cynghorydd Bryan Owen wedi datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

PENDERFYNWYD ail ymweld â safle'r cais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau economaidd yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau am dai fforddiadwy yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 VAR/2019/34 - Cais dan Adran 73 i amrywio amodau (13) (mynediad) a (15) (cyfleuster parcio ceir) o ganiatâd cynllunio amlinellol 28C511 (cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 o fflatiau) ac amodau (02) (tirlunio), (03) (mynediad), (07) (cyfleuster parcio ceir) a (08) (cynlluniau a gymeradwywyd) o'r materion cysylltiedig a gadwyd yn ôl ar gais 28C511A/DA (cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 4 fflat) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd fel y gellir altro'r fynedfa i'r safle, parcio a thirlunio yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu.
Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod egwyddor y cais hwn eisoes wedi'i barod yn y lleoliad hwn o dan y Cynllun Datblygu blaenorol a bod y cais ar gyfer amrywio'r amodau a nodir uchod.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 VAR/2019/32 – Cais dan Adran 73A i amrywio amod (02) (manylion draenio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 17C126F/DA (cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi cyflwyno'r manylion yn dilyn cychwyn gwaith yn Yr Erw, Llansadwrn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod egwyddor y cais eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan y Cynllun Datblygu blaenorol. Nododd fod Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi'i rhoi ar y sail fod gwaith wedi cael ei wneud ar fynedfa i'r safle. Fodd bynnag, gwnaed y gwaith heb yn gyntaf gyflawni amod (02) cais cynllunio rhif 17C126F/DA a oedd yn gofyn i fanylion gael eu cyflwyno, cyn i waith ddechrau ar y datblygiad, yn dangos sut y byddai dŵr wyneb o'r fynedfa i gerbydau a'r ardal barcio yn cael ei reoli a'i gadw o fewn cwrtil y safle. O ganlyniad, mae'r cais hwn ar gyfer rheoleiddio'r sefyllfa drwy wneud cais o dan Adran 73A er mwyn amrywio gofynion yr amod. Nodwyd fod yr ymgyngoreion statudol yn fodlon rhyddhau'r amod.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

10.3 VAR/2019/42 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 46C410F (codi 13 o dai) er mwyn galluogi cyflwyno manylion terfynau ar ôl i'r gwaith gychwyn ynghyd â dileu amod (07) (ecoleg) yn Garreg Fawr Farm, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod egwyddor y cais eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan y Cynllun Datblygu blaenorol. Nododd fod Trearddur, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn cael ei ddynodi yn Bentref Arfordirol a Gwledig o dan Bolisi TAI 5 ac felly nid yw'r polisi yn cefnogi darparu tai marchnad agored. O ganlyniad, mae angen gwneud cytundeb cyfreithiol A106 er mwyn darparu 4 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â chytundeb cyfreithiol A106 er mwyn darparu 4 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 OP/2019/8 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Tyn Pwll, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod etholedig o'r Cyngor. Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais.

Datganodd y Cynghorydd Eric W Jones ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais ac ychwanegodd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 24 Gorffennaf, 2019 a gofynnwyd i Swyddogion gael hawl i weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus ddod i ben, os na dderbynnir unrhyw sylwadau.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais ac i roi hawl gweithredu i'r Swyddogion wedi i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2019/162 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer yr ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Ysgol Gynradd Morswyn, Ffordd Cyttir, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais i'r Pwyllgor ac ychwanegodd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 24 Gorffennaf, 2019 a gofynnodd i Swyddogion gael hawl i weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus ddod i ben os na dderbynnir unrhyw sylwadau.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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/2019/161 – Cais llawn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol yn Ysgol Gynradd Pencarnisiog, Pencarnisiog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais ac ychwanegodd fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am amod ychwanegol er mwyn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod amod ychwanegol yn cael ei osod bod Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gyflwyno yn ystod y cyfnod adeiladu.

12.3 FLP/2019/171 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y ffens bresennol ynghyd â chodi ffens newydd ym Maes Awyr Môn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cais wedi'i gyflwyno gan y Cyngor.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais a dywedodd ei bod yn dymuno diwygio adroddiad y Swyddog gan mai 3.15 metr yw uchder y ffens newydd. Nododd fod cais tebyg wedi'i ganiatáu'n ddiweddar ar y safle hwn ond bod y Weinyddiaeth Amddiffyn yn gwrthwynebu gan fod y safle o fewn ardal lle cyfyngir ar ddatblygiad er mwyn sicrhau nad oes unrhyw effaith ar awyrennau; nid oedd uchder y ffens yn dderbyniol i'r Weinyddiaeth Amddiffyn. Mae uchder y ffens ddiogelwch arfaethedig wedi gostwng ychydig, ynghyd â'i dyluniad, ac mae bellach yn dderbyniol i'r weinyddiaeth amddiffyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.4 FPL/2019/50 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd â chreu lle chwarae treftadaeth a thirlunio cysylltiedig ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei gyflwyno ar ran y Cyngor.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais a nododd y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella cyfleusterau'r Parc Gwledig. Dywedodd nad yw'r safle datblygu o fewn yr AHNE ac na fydd yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas AHNE y Parc Gwledig; o ganlyniad, mae'n cydymffurfio â pholisïau perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

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

12.5 OP/2019/6 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel cyn weithle cemegol ynghyd â chodi 7 uned defnydd

busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen safle Peboc, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn gais a gyflwynwyd gan y Cyngor.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni a'i fod wedi'i glustnodi ar gyfer defnydd cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ychwanegodd y bydd yr adeilad presennol ar y safle'n cael ei ddymchwel ac mae amod wedi'i gynnwys yn adroddiad y Swyddog yn nodi bod rhaid delio gydag unrhyw lygredd o'r safle cyn i unrhyw waith gychwyn ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

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

13 MATERION ERAILL

Gorchymyn Rheoleiddio Traffig - Amlwch

Cyflwynwyd – adroddiad gan y Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo Dros Dro ynglŷn â Gorchymyn Rheoleiddio Traffig arfaethedig mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd ynghylch parcio'n creu rhwystr, tagfeydd traffig a materion diogelwch ffyrdd yn Amlwch. Mae'r adroddiad yn rhoi crynodeb o'r gwahanol strydoedd sydd yn rhan o'r Gorchymyn arfaethedig.

Dywedodd yr uwch Reolwr Prosiect (Prosiectau Mawr) y derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r Gorchymyn arfaethedig yn ymwneud â'r bwriad i gyflwyno llinellau melyn dwbl ar hyd rhan o Ffordd Tan y Bryn, Amlwch. Mae'r gwrthwynebydd yn gweithredu 2 fusnes o'i eiddo ac ar brydiau mae o angen parcio ar y brifffordd. Nododd fod yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried fod y Gorchymyn arfaethedig yn hanfodol er lles diogelwch y ffordd ac i sicrhau fod traffig a cherddwyr yn symud yn rhwyddach. Yn dilyn cyflwyno'r llinellau melyn bydd Swyddogion Gorfodaeth yn cynnal arolwg o barcio ar wahanol strydoedd yn Amlwch.

Dywedodd yr Is-Gadeirydd ac Aelod Lleol fod nifer o bryderon yn lleol ynghylch problemau parcio yn Amlwch, yn arbennig ar Ffordd Tan y Bryn, gan fod ceir yn parcio ar ddwy ochr y palmant. Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones yr argymhellion yn yr adroddiad. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r Gorchymyn a'r cynlluniau a hysbysebwyd.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Awst, 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Bryan Owen.
WRTH LAW:	Uwch Swyddog Cynllunio (JBR) Swyddog Cynllunio (Gorfodaeth) (GB)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Aled Morris Jones – ar gyfer cais (1), Y Cynghorydd Peter Rogers (ar gyfer cais (2), Y Cynghorydd Alun Mummery – ar gyfer cais (3)

---

1. FPL/2019/116 – Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn St David's, Stryd Athol,Cemaes

Amlinellwyd y cais ar gyfer yr Aelodau. Edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais o Sgwâr Athol (priffordd breifat), yr hawl dramwy sy'n arwain at Y Garreg a chefn safle'r cais a hefyd o erddi preifat Tafarn Y Vigour a 1 a 2 Fairview.

2. VAR/2019/14 – **Cais dan Adran 73a i ddileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd dan gais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15c48J/FR/DA) o gais cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) fel y gellir diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r garej ar wahân a gymeradwywyd yn flaenorol, ynghyd â chodi wal amddiffyn rhag llifogydd newydd o gwmpas y safle yn Cae Eithin, Malltraeth**

Amlinellwyd y cynnig ar gyfer yr Aelodau. Edrychodd yr Aelodau ar y safle o'r briffordd gyhoeddus, y dreif preifat sy'n arwain at yr annedd ac o fewn safle'r cais ei hun.

3. HHP/2019/129 – Cais llawn ar gyfer codi garej ar wahân yn Tŷ Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

Amlinellwyd y cynnig ar gyfer yr Aelodau. Edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais o'r briffordd gyhoeddus, y dreif breifat sy'n arwain at yr eiddo ac oddi mewn i safle'r cais ei hun.

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2019 **7.1**

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

Ar gais yr Aelodau Lleol ynglyn a pryderon parthed mynedfa a materion perchnogaeth tir.

Yn y cyfarfod cychwynnol a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Mae dau ymweliad safle wedi cael eu cynnal ers hynny ar 17 Gorffennaf a 7 Awst 2019 a bydd aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

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**
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Gan fod y safle o fewn ardal llifogydd C2, byddwn yn gadael i CNC gwneud sylwadau ar agwedd perygl llifogydd y cais.
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Dim gwrthwynebiad.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Gwrthwynebiad ynglyn a mynediad a materion perchnogaeth tir ynglyn a pryderon parthed effaith gweledol yn ymwneud a'r wall amddiffyn rhag llifogydd.
Cynghorydd Bryan Owen	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio oherwydd materion mynediad a pherchnogaeth tir.
Cynghorydd Peter Rogers	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar y sail fod anghydfod dros

	perchnogaeth tir a fod honiadau pellach nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r pendefyniad cynllunio gwreiddiol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Awdurdod Glo / Coal Authority	Nid yw saf'e'r cais yn disgyn o fewn Ardal Risg Uchel.

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 pedwar 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.
vii. Mae Tystysgrif A wedi cael ei chwblhau fel rhan o'r ffurflen gais yn dweud mai'r ymgeisydd yw perchennog y cyfan o'r tir y mae'r cais yn ymwneud ag ef, nid yw hynny'n wir.
viii. Nid yw'r ffin yn ffrynt yr eiddo rhwng yr ardd a'r cae i'r ffrin yn adlewyrchiad cywir o'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Eiddo cyfagos sydd biau rhan o'r ardal hon, sy'n cynnwys ffosydd cerrig ar gyfer dŵr glaw y bydd angen cael gwared arnynt ac adfer y tir i'w gyflwr a'i dopograffi gwreiddiol.

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

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.
vii. Er y gellir cadarnhau fod Tystysgrif A wedi cael ei chwblhau fel rhan o'r cyflwyniad gwreiddiol, fe ddiwygiwyd hynny wedyn drwy gyflwyno Tystysgrif B ac yn ogystal, cyflwynwyd rhybudd ffurfiol i berchennog yr eiddo cyfagos yn unol â'r gofynion statudol.

viii. Mae problemau/anghydfodau sy'n ymwneud â ffiniau yn faterion cyfreithiol preifat nid materion cynllunio ac er gwaethaf y ffaith y gall y ffosydd cerrig ar gyfer dŵr glaw fod ar dir nad yw'r ymgeisydd yn berchen arno, nid yw hyn o angenrheidrwydd yn gyfystyr â thorri rheolau cynllunio os yw lleoliad y ffosydd cerrig yn cydymffurfio gyda'r manylion a gymeradwywyd yn wreiddiol waeth ar dir pwy y maent. Beth bynnag, fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd rhybudd ffurfiol i berchennog y tir cyfagos fel rhan o'r cais a hynny'n unol â'r gofynion statudol. Er hynny, os bydd angen gwneud i ffwrdd â'r ffosydd cerrig, mae cynlluniau wedi cael eu derbyn fel rhan o'r cais yn dangos lleoliadau amgen ar gyfer y ffosydd cerrig dŵr glaw sydd yn gyfan gwbl ar dir y mae'r ymgeisydd yn berchen arnynt ac sy'n cydymffurfio gyda gofynion Rheoli Adeiladu o ran y pellteroedd rhwng adeiladau a ffiniau, sy'n golygu bod lle ar gael i ddarparu trefniadau draenio ychwanegol petai hynny'n angenrheidiol.

Yn ychwanegol at yr uchod, derbyniodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol e-bost ar 9fed Gorffennaf yn dilyn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 3ydd Gorffennaf a cheir manylion am gynnwys yr e-bost ac ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol iddo ym mhrif gorff yr adroddiad.

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 cais ar wahân yn cael eu cyflwyno mewn ymdrech i ddatrys y materion hyn.

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, o ganlyniad 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 cynllunio 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 sylwadau pellach wedi dod i law yn tynnu sylw at gamgymeriad honedig yn yr adroddiad cychwynnol (03.07.2019) mewn perthynas â lleoliad yr annedd o gymharu â'r eiddo cyfagos a'r ffin rhyngddynt.

Mae'r sylwadau'n dyfynnu'r darn canlynol o'r adroddiad:

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.

Mae'r awdur wedi darparu dau lun o'r awyr a gymerwyd yn 2018 a chyn 2015 ac mae'n nodi bod y rhain yn dangos nad yw'r ffens derfyn wedi cael ei hail-leoli a bod y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio felly yn anghywir.

Dywed yr awdur ymhellach fod y dryswch wedi'i achosi gan y ffaith nad yw'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r ceisiadau cynllunio cychwynnol yn cydymffurfio â chynlluniau OS, Cynlluniau y Gofrestrfa Dir na realiti ac ar adeg gosod allan yr adeilad newydd bod y contractwr gwaith daear a'r prif gontractwr adeiladu, a oedd wedi derbyn y lluniadau, wedi methu cysoni'r rhain â'r sefyllfa go iawn am sawl diwrnod a'u bod wedi gofyn am fynediad i'r eiddo cyfagos sawl gwaith er mwyn mesur ac ail-fesur o bwyntiau yn yr adeiladau cyfagos. Methiant fu eu hymdrechion i gymryd mesuriadau cadarn o'r ffens rhwng y ddau eiddo a'r adeilad newydd.

Aiff ymlaen i ddweud, ei bod yn debyg bod y Swyddog Gorfodi, yn ystod yr ymchwiliad gorfodaeth wedi defnyddio'r un darluniau a gyflwynwyd wrth ystyried safle'r adeilad newydd. Yna mae'n rhaid gofyn y cwestiwn, a yw'r adeilad wedi'i leoli'n gywir oherwydd ei fod yn cydymffurfio â'r sefyllfa a ddangosir ar y cais anghywir ond yr un a gymeradwywyd? Neu a yw wedi'i leoli'n gywir o ystyried yr adeiladau eraill? Dylid sefydlu hyn cyn rheoleiddio'r achos o dorri amodau oherwydd efallai na fydd toriad yn bodoli o gwbl.

Mae'n nodi ymhellach mai'r hyn sy'n hysbys yw bod y ffens atal stoc rhwng y ddau eiddo 2 fetr i'r De-orllewin o ffin gyfreithiol yr eiddo ac fe ddangosir hynny ar gynlluniau OS a Chynlluniau'r Gofrestrfa Dir. Unwaith eto, mae hyn yn dystiolaeth o'r camgymeriadau yn y cynlluniau a gyflwynwyd a gellir gweld hynny o archwilio'r darluniau atodedig. Mae allosodiad yn y ffens i gyfeiriad y gogledd o'r llinell ffens a ddangosir ar y Cynllun Lleoliad Arfaethedig yn rhoi llinell nad yw'n dod i gysylltiad â Byngalos Pen Parc. Mewn cymhariaeth, mae'r llinell ragamcanedig ar y cynlluniau OS a Chynlluniau'r Gofrestrfa Tir yn pasio drwy 7 Byngalos Pen Parc. Felly mae'n debyg bod y strwythur newydd 2m yn nes at Ben Parc na'r hyn a aseswyd gan y Swyddog Gorfodi ac nid ymhellach i ffwrdd.

Mae'r awdur yn mynd ymlaen i gydnabod y gwerthfawrogir na all yr Adran Gynllunio fod yn rhan o anghydfodau perchnogaeth tir, ond mae'n esbonio mai'r camgymeriadau yn y cais cynllunio cychwynnol y manylir arnynt a'r gwahaniaeth rhyngddynt â'r dogfennau cyfreithiol a'r Cynlluniau OS, sbardunodd yr anghydfod ynghylch y ffiniau yn y lle cyntaf. Dangoswyd bod y ffin gyfan rhwng y ddau eiddo y manylwyd arni yn y cynlluniau a gyflwynwyd yn anghywir o gymharu â chynlluniau OS a chynlluniau'r Gofrestrfa Dir (mae'r cyfan oll yn bleidiol i'r ymgeisydd)....

Ar ôl derbyn y sylwadau uchod, cynhaliwyd asesiad pellach er mwyn deall a sefydlu'r sefyllfa mewn perthynas â gwir leoliad y ffin a'r annedd o gymharu â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn gychwynnol fel rhan o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Roedd y ffin rhwng Pen Parc a Chae Eithin fel y'i dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, yn 2.4m o gefn garej annibynnol Pen Parc (ac eithrio'r estyniad croes ('lean to') i gefn y garej). Mewn gwirionedd, mae'r ffin (sef y ffens atal stoc) wedi'i lleoli 4.6m o gefn y garej.

Fodd bynnag, nid yw'r ACLl yn dadlau bod lleoliad y ffens wedi'i newid ond yn hytrach ei bod wedi'i lleoli yn y man anghywir ar y dechrau. Mae'r ffaith bod hyn wedi achosi anhawster a dryswch i'r adeiladwyr ar adeg lleoli'r annedd newydd yn gwbl ddealladwy.

Gellir cadarnhau bod y cynlluniau a gyflwynwyd (ac a gymeradwywyd) wedi cael eu defnyddio yn ystod yr ymchwiliad gorfodi wrth ystyried safle'r annedd newydd, nid oedd unrhyw fanylion eraill ar gael i asesu materion yn eu herbyn, ac mae'n cadarnhau hefyd bod yr anghysondebau rhwng data OS a'r mesuriadau gwirioneddol yn fater a ddaeth i'r amlwg wrth geisio sefydlu a oedd y fynedfa newydd a'r dreif yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd a bod hyn wedi drysu pethau ymhellach. Yn wir mae ymchwil ddilynol wedi datgelu bod cynlluniau'r Arolwg Ordnans ond yn gywir i rhwng 0.5m - 0.9m ar raddfa 1-1250 a rhwng 1.1m - 2.4m ar raddfa 1-2500 (Ffynhonnell: ordnancesurvey.co.uk) a a fyddai'n egluro'r anghysonderau a gafwyd.Mewn perthynas â chynlluniau'r Gofrestrfa Dir, nid yw'n anghyffredin i gynlluniau'r Gofrestrfa Dir fod yn wahanol i gynlluniau ceisiadau cynllunio, a dyna'r reswm pam nad yw'r ACLl yn cael ei dynnu i mewn i anghydfodau ynghylch perchnogaeth tir.

Mae'r awdur yn honni bod y ffens atal stoc 2 fetr i'r De-orllewin o ffin cyfreithiol yr eiddo ac fe'i dangosir ar gynlluniau'r OS a Chynlluniau'r Gofrestrfa Dir. Gan dybio mai'r cynlluniau y cyfeirir atynt yw'r rhai sy'n cyd-fynd â'r e-bost, tynnir sylw at y ffaith bod safle'r ffin ar bob un o'r cynlluniau yn wahanol a bod y sefyllfa wirioneddol yn cael ei dangos yn gywir i bob pwrpas ar Gynllun y Gofrestrfa Dir, sef oddeutu 2m i'r Gogledd Ddwyrain yn hytrach na'r sefyllfa a nodwyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Gofynnir y cwestiwn a yw'r adeilad wedi'i leoli'n gywir oherwydd ei fod yn cydymffurfio â'r lleoliad a ddangosir ar y cynlluniau anghywir ond a gymeradwywyd neu a yw wedi'i leoli'n gywir o ystyried yr adeiladau eraill?

Yn ôl y cynllun safle a gymeradwywyd o dan y cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, y pellter rhwng talcen Pen Parc a thalcen Cae Eithin oedd 23.2m (12m rhwng cefn garej Pen Parc a Chae Eithin). Y pellter gwirioneddol (yn seiliedig ar ddata OS) yw 24.8m rhwng talcennau pob eiddo a 13.6m o gefn garej Pen Parc. Mae Cae Eithin felly 1.6m ymhellach i ffwrdd o Ben Parc nag a ddangoswyd ar y cynlluniau a

gymeradwywyd. Canlyniad hyn yw mai Pen Parc mewn gwirionedd sydd wedi elwa oherwydd bod y ffin wedi'i lleoli tua 2m ymhellach i ffwrdd o Ben Parc nag a gymeradwywyd ac nid yw'n ffafrio'r ymgeisydd fel y cafodd hynny eu hawlio.

Mewn ymateb i'r cwestiwn uchod, yr ateb yw 'nid y naill na'r llall'. Ymddengys y gwnaed penderfyniad ynghylch lleoliad yr annedd drwy ystyried lleoliad y ffin fel y cafodd ei ‘haltro’ ac o’r herwydd, mae’r ffin 1.6m ymhellach i ffwrdd o Ben Parc na'r lleoliad a gymeradwywyd ac mae'r annedd hefyd wedi symud i’r un graddau.

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.

Fel y nodwyd yn Adran 4 uchod, codwyd pryderon ynghylch cywirdeb y ffin yn ffrynt yr eiddo a’r ffaith y gall y ffosydd cerrig dŵr glaw yn yr ardal hon fod ar dir nad yw’r ymgeisydd yn berchen arno. Fel y cadarnhawyd, mae unrhyw anghydfod sy’n ymwneud â ffiniau yn faterion cyfreithiol preifat ac oherwydd bod y dystysgrif berchenogaeth briodol a’r rhybudd wedi cael eu cyflwyno’n unol â’r manylion a gyflwynwyd yn wreiddiol, ni fyddai hyn yn gyfystyr â thorri rheolau cynllunio. Os bydd angen gwneud i ffwrdd â’r ffosydd cerrig o’u lleoliad cyfredol, mae cynlluniau wedi cael eu derbyn fel rhan o’r cais yn dangos lleoliadau amgen ar gyfer y ffosydd cerrig dŵr glaw sydd yn gyfan gwbl ar dir y mae’r ymgeisydd yn berchen arnynt ac sy’n cydymffurfio gyda gofynion Rheoli Adeiladu o ran y pellteroedd rhwng adeiladau a ffiniau, sy’n golygu bod lle ar gael i ddarparu trefniadau draenio ychwanegol petai hynny’n angenrheidiol.

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.

Mae pryder wedi'i godi hefyd ynglŷn ag effaith y cynnydd yn lled yr annedd, cynnydd o 250mm, ar uchder a traw y to a bod uchder gwirioneddol yr annedd 450mm yn uwch na'r uchder a ganiateir.

Yr uchder a ganiatawyd o'r lefel llawr gorffenedig i'r Crib oedd 5.40m, ond mae'r uchder gwirioneddol o'r lefel llawr gorffenedig i'r crib yn 5.85m, gwahaniaeth o 450mm. Fodd bynnag, gan gymryd i ystyriaeth cynnydd bychan yn yr uchder a newid 2 radd i'r traw o 38 i 40 gradd o ganlyniad i gynnydd yn y lled a'r ffaith y dylai'r lefel llawr gorffenedig fod wedi bod 170mm yn uwch nag y mae wedi'i adeiladu, 280mm yw'r cynnydd yn uchder yr annedd ar y cyfan. Mae hyn yn gynnydd bychan i'r uchder a traw a gymeradwywyd, ond mae dal o dan 6m o'r lefel llawr gorffenedig, fel oedd yn ofynnol yn amod (10) y caniatâd amlinellol.

Serch y posibilrwydd na fyddai modd gorfodi'r amod 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.

Er y gwnaed pob ymdrech i sefydlu'r union ffeithiau mewn perthynas ag amryfal agweddau'r mater hwn, mae'n amlwg nad yw hyn yn bosibl bob amser. Pur anaml y mae materion cynllunio (yn enwedig mewn perthynas â gorfodaeth Gynllunio) yn ddu a gwyn ac yn aml, ceir 'ardaloedd llwyd'.

Mae maint y gwahaniaethau rhwng yr hyn a gymeradwywyd a'r hyn a adeiladwyd yn llai pwysig nag effeithiau cyffredinol y newidiadau. Yr hyn sy'n glir yw, nid yw'r datblygiad fel y'i adeiladwyd, er gwaethaf

rhai mân amrywiadau, yn gwyro oddi wrth y manylion a gymeradwywyd i'r fath raddau fel y byddai’n arwain at effeithiau sylweddol fwy sy’n golygu y dylid gwrthod y cais.

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, bydd y wal a’r giât amddiffyn rhag llifogydd yn cael eu hadeiladu’n unol â’r manylion sydd wedi eu cynnwys yn yr Asesiad Lliniaru Llifogydd (Phil Jones Consultancy, Awst 2018) a’r manylion a ddangosir ar ddarluniad rhif 2250:19:3b: Cynllun a Chroestoriad o’r Safle Arfaethedig. Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i’r annedd hyd oni fydd y wal a’r giât amddiffyn rhag llifogydd wedi cael eu cwblhau ac yn gweithio’n iawn.

Rheswm: Gwarchod y datblygiad a phobl a fydd yn byw ynddo yn y dyfodol rhag llifogydd a hynny hyd gydol 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.

- **2250:19:3b: 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: PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS17, TAI4, TAI15, AMG2.

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: 04/09/2019 **7.2**

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: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio, Councillor Richard Owain Jones.

Buo Aelodau i ymweld a'r safle ar 17 Gorfennaf a 7 Awst 2019 ac byddent yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i gyflwyno ar gyfer trosi'r hen eglwys Gatholig i fod yn ddwy uned ar gyfer eu gosod at ddibenion gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau.

Mae safle’r cais wedi’i leoli o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Cemaes, mae safle’r cais ei hun wedi’i leoli y tu allan i, ond yn hynod agos i’r Ardal Gadwraeth ddynodedig ac mae’r estyniad arfaethedig a’r maes parcio wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Gadwraeth.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yn yr achos hwn yw a yw’r cais yn cydymffurfio â’r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw’n dderbyniol o ran dyluniad, effaith ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig, amwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos ac ystyriaethau o ran y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir (1998)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir (1998)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Gwerthfawrogiad Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth - Cemaes
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r tebygolrwydd o broblemau rhywogaethau gwarchodedig yn isel, fodd bynnag, o ystyried amddiffyniad ystlumod yn y gyfraith, fel rhagofal, cynghorir bod rhaid gwneud hyn gyda gofal os oes nodweddion mewn ardaloedd toi a allai guddio ystlumod, ac os ceir ystlumod i gysylltu â CNC am gyngor. Argymhell bod y daflen Bywyd Gwyllt ac Adeiladau Gwarchodedig yn cael ei hanfon at yr ymgeisydd.
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cyngor Cymuned	Mae'r Cyngor Cymuned wedi derbyn copiau o gwynion sydd wedi eu hanfod i'r Cyngor gan gymdogion lleol ac yn cydnabod y cwynion hynny am fynediad, y byddai'r datblygiad yn well yn uned sengl, ac pwysigrwydd fod y datblygiad yn gweddu gyda'r ardal gadwraeth.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad, sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau ac argymhell amod.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim sylwadau.
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Sylwadau / amodau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at welliant cymedrol i'r adeilad, yr ardal gadwraeth a'r olygfa allan o'r Ardal Gadwraeth. Felly mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig yn gefnogol i'r cynnig o safbwynt treftadaeth adeiledig.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	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 31/05/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 7 o sylwadau wedi dod i law ac mae'r prif bwyntiau wedi eu crynhoi isod:

i. Nododd un, er y byddent yn fwy na bodlon gweld yr adeilad diolwg a'r maes parcio hwn yn cael ei droi'n ddatblygiad deniadol a sensitif, bod nifer o faterion ynghlwm â'r cais.

ii. Er bod 3 lle parcio newydd yn cael eu creu mae yna eisoes broblemau mynych gyda'r llety gwyliau sydd yn yr ardal yn barod nad oes ganddynt leoedd parcio a cheir yn aml iawn yn cael eu gadael mewn mannau amhriodol, yn atal mynediad ger y fynedfa i'r sgwâr lle mae tŷ tafarn prysur wedi'i leoli. Yn fwy na hynny, os nad yw'r lleoedd parcio wedi eu clustnodi neu ffensio neu os na chânt eu rheoli drwy ddull arall, byddant yn cael eu defnyddio gan bobl eraill sy'n rhentu llety gwyliau yn yr ardal.

iii. Pan oedd yr Eglwys yn cael ei defnyddio, roedd hyd at 8 o geir wedi parcio yno yn ystod y gwasanaeth ond ni fyddai hyn yn creu gormod o broblemau gan y byddai hynny ond yn digwydd am tua awr yr wythnos. Byddai tri car ychwanegol yn cael mynediad rheolaidd i'r sgwâr yn achosi problemau a byddai'r traffig ychwanegol sy'n cael ei greu yn andwyol i ddiogelwch y briffordd a cherddwyr.

iv. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli yn rhannol yn yr Ardal Gadwraeth ac mae'r cais yn un anneniadol a rhad, gydag ond ychydig iawn yn cael ei wneud i ddatblygu dyluniad yr adeilad presennol.

v. Nid yw effaith weledol yr adeilad arfaethedig yn cyd-fynd â'r tai sydd o'i gwmpas. Dyma ran hynaf y pentref a dylid cymryd gofal i ddatblygu eiddo addas sydd â dyluniad o safon uwch a defnydd priodol o ddeunyddiau.

vi. Mae digon o dai gwyliau yn y pentref yn barod sy'n dadleoli pobl leol i'r cyrion neu i bentrefi cyfagos.

vii. Mae tu blaen yr Eglwys yn enwedig yn cael effaith sylweddol ar Sgwâr Athol a'r Hen Gemaes. Mae gan yr holl eiddo arall nodweddion megis drysau â chyntedd neu ddrysau wedi eu gosod yn ôl a ffenestri 4 paen cymesur sy'n adlewyrchu cymeriad hanesyddol yr hyn a oedd mae'n debyg yn bodoli ger harbwr bae Cemaes yn wreiddiol yn y 18fed Ganrif. Nid yw'r dyluniad sydd wedi'i gyflwyno yn dderbyniol os yw amwynder gweledol yr ardal i gael ei wella.

viii. Tra'n cydnabod fod yr adeilad y tu allan i'r Ardal Gadwraeth mae rhan o'r safle a thair o'r pedair ffin o fewn yr Ardal Gadwraeth. Rhaid i unrhyw ddatblygiad ar y safle gymryd lleoliad y safle i ystyriaeth a dylid gwella'r safle hwnnw nid tynnu oddi wrtho. Daethpwyd i'r farn yn 2017 nad oedd adeilad presennol yr Eglwys yn cyd-fynd â'r ardal ac felly rhaid ystyried nad yw'r cais presennol yn gwneud hynny chwaith.

ix. Dyma gyfle delfrydol i ddatblygu cynllun sensitif a fyddai'n gwella gosodiad yr Ardal Cadwraeth ac yn gwneud i ffwrdd ag adeilad hyll nad oes unrhyw un eisiau o'r sgwâr hynaf yng Nghemaes yn ôl pob tebyg.

x. Mae dwyster y cais yn gwbl amhriodol ar gyfer y safle. Bydd dwy uned wyliau yn creu problemau sylweddol o ran mynediad a pharcio.

xi. Bydd gor-ddatblygiad y plot hwn yn siŵr o gynyddu lefelau'r sŵn ac aflonyddwch i dai cyfagos. Drwy ei gyfyngu i un uned wyliau ac ail ddylunio'r eiddo i safon uwch, gellid creu gardd breifat gyda'r lle ychwanegol. Gallai datblygiad un uned o safon ar y safle warchod os nad gwella'r amgylchedd leol ar gyfer y trigolion lleol a chymuned Cemaes.

xii. Mae'r ystafelloedd yn yr unedau gwyliau yn fach iawn a does dim lle tu allan i bobl eistedd heblaw am y lle parcio. Bydd rhai sy'n ymweld â llety gwyliau arall sydd heb erddi yn aml yn mynd â chadeiriau allan i'r sgwâr i eistedd ac mae hyn yn achosi sŵn ac aflonyddwch.

xiii. Mae'r defnydd o gerrig mân rhydd (gro) yn y llecynnau parcio yn opsiwn rhad a fydd yn effeithio ar eiddo arall yn y sgwâr.

xiv. Cafodd y safle a arferai gynnwys 3 bwthyn ei roi yn rhodd i'r Eglwys gyda'r amod y gallai ond gael ei ddefnyddio fel Eglwys. Ni fyddai hynny wedi digwydd petai'n hysbys y byddai'n cael ei werthu am elw. Mae'n dir cysegredig ac mae'n atgas meddwl am y tir yn cael ei ddefnyddio fel menter wneud elw.

xv. Mae'r brif beipen ddŵr ar gyfer y dafarn gyfagos wedi'i lleoli o dan yr Eglwys.

xvi. Ni fyddai yna unrhyw le ar gyfer y gwasanaethau tân nac ambiwlans.

xvii. Cafodd cais i ddymchwel yr hen fecws gerllaw a chodi annedd ei wrthod yn 2006 o ganlyniad i faterion priffyrdd, sydd hefyd yn berthnasol i'r datblygiad arfaethedig.

xviii. Mae Sgwâr Athol yn briffordd sydd heb ei mabwysiadu sy'n cael ei chynnal ar gost y trigolion. Mae gan eiddo sy'n ei ddefnyddio 'hawliau tramwy' ar gyfer cerbydau a cherddwyr y gellir eu gorfodi'n gyfreithiol. Mae yna hefyd 'hawliau tramwy' ar wahân sydd wedi eu rhoi dros y dreif ar hyd ochr blaen yr Eglwys. Nid yw'r 'hawliau' tramwy hyn wedi eu dangos yn neu ar ddogfennau'r cais yn unol â'r angen yn adran 10 yr ffurflenni perthnasol ac ni fu unrhyw ymgynghori gyda'r trigolion mewn perthynas â'r hawliau hyn yn ystod datblygiad y cais hwn. Mae angen i'r hawliau hyn gael eu hystyried a'u hamddiffyn yn ofalus un ai gan gynllun yr ymgeiswyr neu gan amod perthnasol.

xix. Mae'r fynedfa i'r uned ddwy ystafell wely yng nghefn yr adeilad ac er mwyn cael mynediad iddi, bydd angen i gerddwyr ddefnyddio'r fynedfa sy'n cael ei rhannu. Mae presenoldeb cerbydau sy'n symud

mewn ardal mor gyfyng yn creu trefniant anniogel ar gyfer prif fynedfa ac mae'r lleoliad hwn yn llawer mwy addas ar gyfer ail fynedfa neu fynedfa 'drws cefn' achlysurol'.

xx. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu yna gofynnir am gael gosod amod sy'n atal rhoi unrhyw orffeniad ar wynebau allanol sy'n golygu y byddai lled y mynedfeydd cyfagos yn cael eu culhau, bod ardal y maes parcio'n cael ei wynebu mewn deunydd athraidd a bod y rhannau â wyneb o Sgwâr Athol a'r ffyrdd mynediad sy'n arwain oddi yno yn cael eu hadfer i gyflwr sydd o leiaf yr un fath ag oedd cyn dechrau'r gwaith.

xxi. Bydd y cais yn cael effaith ar breifatrwydd yr eiddo i'r De a'r Dwyrain oherwydd mae rhai ohonynt â hawl tramwy tu ôl i'r llecyn ble byddai'r adeiladau newydd.

xxii. Mynegwyd pryder bod y cais yn cynnwys datblygu tir a oedd ym mherchenogaeth trydydd parti a bod y llinell goch ar safle'r gais sy'n dynodi tir sydd ym mherchenogaeth yr eglwys yn anghywir yn ardal y maes parcio arfaethedig.

Mae pwyntiau i – ix uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hwn ac mewn ymateb i bwyntiau x – xxii buaswn yn ymateb fel a ganlyn:

x. Mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno yn un ar gyfer trosi ac ymestyn yr adeilad presennol i greu dwy uned wyliau ar gyfer eu gosod a fydd â chyfanswm o 3 ystafell wely ddwbl, lle i uchafswm o 6 o bobl. Er hynny, rhaid i'r cais gael ei asesu a'i benderfynu arno ar sail yr hyn sydd wedi'i gyflwyno, petai'r cais yn un ar gyfer un uned wyliau yna mae potensial y gallai fod â 4 neu 5 ystafell wely gyda lle i 8 i 10 person a allai gael mwy o effaith na'r cais presennol.

xi a xii. Nodir nad oes unrhyw le tu allan, heblaw am yr ardal barcio, yn cael ei argymell fel rhan o'r cais, fodd bynnag gan mai cais ar gyfer llety gwyliau yw hwn, rhagwelir y bydd yr unedau yn cael eu defnyddio gan ymwelwyr fel rhywle y gallant deithio i'r ardal ehangach ohoni, mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghanol y pentref ger y traeth ac amwynderau eraill. Yn ogystal, mae diffyg lle y tu allan yn debygol o leihau'r potensial ar gyfer sŵn ac aflonyddwch i eiddo cyfagos. Mae hefyd yn bwysig ystyried, er bod yr adeilad wedi bod yn wag ers y 3 mlynedd ddiwethaf, mae ei ddefnydd awdurdodedig yn un ar gyfer Eglwys sy'n dod o dan Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd Dosbarth D1. Felly, nid yn unig y gallai'r defnydd fel Eglwys ail ddechrau ar unrhyw adeg, gellid hefyd ddefnyddio'r adeilad at unrhyw bwrpas o fewn y Dosbarth Defnydd D1 heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Mae defnyddiau o'r fath yn cynnwys clinigau, canolfannau iechyd, meithrinfeydd, meithrinfeydd dydd, amgueddfeydd a neuaddau cyhoeddus. Mae felly angen cydbwyso'r effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig yn erbyn yr effeithiau posibl o unrhyw ddefnyddiau eraill a ganiateir. Yn yr achos hwn, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effeithiau ehangach na'r defnyddiau amrywiol eraill y gellid defnyddio'r adeilad mewn modd cyfreithlon ar ei gyfer.

xiii. Nodwyd yn ystod yr ymweliad safle fod y maes parcio presennol yn cynnwys gro mân. Ymhellach, fe ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ar y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad o ran y deunydd ar gyfer wyneb y maes parcio.

xiv. Os byddai unrhyw gyfamodau ataliol wedi eu gosod ar yr amser y rhoddwyd yr eiddo i'r Eglwys, byddai hyn yn fater cyfreithiol preifat rhwng y partïon perthnasol ac ni fyddai'n atal caniatâd cynllunio rhag cael ei roi. Nodir hefyd fod awdur y llythyr yn cadarnhau bod bythynnod preswyl yn arfer bod ar y safle cyn codi'r Eglwys.

xv. Mae'r cais yn cynnwys newid defnydd yr adeilad presennol ynghyd ag ychwanegu estyniad bach. Ni ragwelir felly y byddai'r gwasanaethau presennol yn cael eu heffeithio arnynt mewn ffordd andwyol gan y datblygiad.

xvi. Ni ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cyfyngu mynediad i'r gwasanaethau brys i unrhyw raddau helaethach na sy'n bodoli'n barod.

xvii. Yn wyneb y penderfyniad yn 2006 i wrthod cais i ddymchwel yr hen fecws gerllaw a chodi annedd newydd, am resymau priffyrdd, gofynnwyd am sylwadau pellach gan yr adran briffyrdd. Mae'r adran briffyrdd wedi nodi fod safle'r cais yn manteisio ar ddefnydd awdurdodedig sy'n bodoli'n barod (eglwys), felly rhaid derbyn fod ailddatblygu'r safle mewn rhyw ffordd yn dderbyniol. Mae'r ffordd gul hon, y cyfeirir ati yn y rhesymau dros wrthod y cais blaenorol ynghylch y becws, yn gwasanaethu nifer o eiddo. Ym marn yr Awdurdod Priffyrdd Lleol, ni fydd trosi'r capel yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig a fyddai'n cael effaith o bwys ar y defnydd presennol o'r ffordd gul y cyfeirir ati. Mae tua 20 eiddo yn defnyddio'r ffordd

hon ac nid yw'r cais presennol yn cynnig cynyddu'r defnydd hwnnw'n sylweddol. Yn ogystal, nid ystyrir bod gwneud cymhariaeth uniongyrchol rhwng y cais hwn a chais yr hen fecws yn briodol yn yr achos hwn. Yn achos yr hen fecws, roedd defnydd yr adeilad fel becws wedi peidio â bod ers nifer o flynyddol ac ar adeg gwneud y cais roedd y becws wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel storfa, gydag ychydig iawn o draffig
cysylltiedig, ac o'r herwydd byddai'r cynnig i ddatblygu annedd yn ei le wedi arwain at gynnydd mewn traffig. Mewn cyferbyniad i hynny, mae gan yr adeilad sy'n destun y cais presennol ddefnydd awdurdodedig fel eglwys a ddaeth i ben ddim ond rhyw 3 blynedd yn ôl. O ganlyniad, nid yn unig y gallai'r defnydd ailddechrau ar unrhyw adeg, byddai modd gwneud unrhyw nifer o wahanol ddefnydd D1 o'r adeilad, fel y
nodwyd uchod, heb orfod cael caniatâd cynllunio.

xviii. Mae'r hawliau tramwy y cyfeirir atynt yn adran 10 y cais cynllunio yn cyfeirio ar yr 'hawliau tramwy cyhoeddus' h.y. llwybrau troed preifat ac nid hawliau tramwy preifat. Mae Tystysgrif B wedi ei chwblhau fel rhan o'r cais gan roi rhybudd i berchnogion y briffordd breifat ac eiddo a effeithir arnynt gan y datblygiad, yn cynnwys yr unigolyn sydd wedi cyflwyno'r sylwadau. Absenoldeb y wybodaeth hon oedd y rheswm dros dynnu'r cais blaenorol yn ôl.

xix. Mae'r drws mynediad i'r uned ddwy ystafell wely yn defnyddio drws presennol i mewn i'r adeilad a hyd yn oed petai mynediad yn cael ei gynnig drwy ddull arall, byddai'n parhau i fod drwy ffordd fynediad sy'n cael ei rhannu. Mae'r ffordd fynediad a rennir yn darparu mynediad i gerbydau i ddim ond un eiddo a mynediad i gerddwyr i eraill. Tra nodir y sylw mewn perthynas â diogelwch, mae lefel a chyflymder y traffig ar hyd y dreif cul hwn a rennir yn debygol o fod yn isel ac ni ystyrir bod unrhyw berygl yn ddigonol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

xx. Bydd amodau priodol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir. Mewn perthynas â gorffeniad yr arwynebau allanol, mae'r cynnig wedi ei ddiwygio fel y bydd yr adeilad bellach yn cael ei inswleiddio yn fewnol, bydd y waliau allanol yn cael eu gorffen gyda gorffeniad rendr gydag uchafswm trwch o 16mm er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad arwain at gulhau'r ffordd fynediad gyfagos.

xxi. Bydd amod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd a roddir yn nodi bod angen i'r holl ffenestri tua'r De gael gwydr barugog er mwyn lliniaru unrhyw achosion o edrych drosodd ac amddiffyn preifatrwydd ac amwynder yr eiddo hynny a allai gael eu heffeithio.

xxii. Yn wyneb y pryderon a godwyd ynghylch ffiniau/perchenogaeth tir, cynhaliwyd ymweliad safle pellach ar 1af Awst 2019 pryd cymerwyd mesuriadau. Yn seiliedig ar y mesuriadau hynny, nid ystyrir bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn anghywir neu bod unrhyw amharu / ddatblygu ar dir sy'n berchen i drydydd parti. Hyd yn oed pe bai hynny'n wir, y cwbl y byddai'n rhaid ei wneud fyddai cyflwyno rhybudd ffurfiol i berchennog y tir cyfagos ac ni fyddai'n rhwystro trafodaeth a phenderfyniad ar y cais. Beth bynnag, nid yw materion perchenogaeth tir/ffiniau yn ystyriaethau cynllunio perthnasol – materion preifat ydynt yn hytrach rhwng y perchenogion perthnasol. Ymhellach, gan ei bod yn amlwg fod yr unigolion yn ymwybodol o'r cais ac wedi cael cyfle i gyflwyno sylwadau, nid ystyrir y byddai unrhyw anghyfiawnder wedi cael ei achosi gan unrhyw fethiant i gyflwyno rhybudd ffurfiol, petai hynny wedi bod yn angenrheidiol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2018/18 Full application for the change of use of former church into two holiday units together with alterations and extensions at St David's Church, Athol Street, Cemaes – Withdrawn 25.04.2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais ar gyfer trosi'r hen Eglwys Gatholig i fod yn ddwy uned wyliau ar gyfer eu gosod sy'n cynnwys 1 uned un ystafell wely ac un uned dwy ystafell wely ynghyd ag estyniad bach i'r ochr Ddwyreiniol er mwyn gallu darparu ystafell wely ac ystafell molchi, cynigir addasiadau hefyd i'r ffenestri a'r drysau, gosod 6 o oleuadau yn y to ar lethr deheuol y to a rendro'r waliau presennol. Mae'r cais hefyd yn cynnwys cyfleusterau parcio ar gyfer 3 car.

Mae'r Ardal Gadwraeth ddynodedig yn ffinio ar y safle ar dair ochr yn uniongyrchol ac er bod yr estyniad arfaethedig a'r ardal barcio o fewn yr Ardal Gadwraeth, nid felly'r adeilad ei hun.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu'r Ganolfan Wasanaeth Lleol ac o ganlyniad mae'n cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1 o'r CDLlC.

Yn ôl Polisi PCYFF 2 o'r CDLlC, rhaid dangos bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol.

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi y disgwylir i'r holl geisiadau ddangos dyluniad o safon uchel sy'n cymryd i ystyriaeth lawn y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylcheddol ac sy'n cyfrannu tuag at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Bydd ceisiadau ond yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio, lle bo hynny'n berthnasol, â'r meini prawf a restrwyd.

Mae Meini Prawf 1 o'r polisi yn nodi bod angen i'r datblygiad wella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran ei osodiad, ei ymddangosiad, ei raddfa, ei uchder, mas a'r modd y bwriedir trin y drychiadau.

Mae Meini Prawf 2 angen i'r datblygiad barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.

Mae Meini Prawf 3 yn nodi fod angen defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae Meini Prawf 5 yn nodi bod systemau draenio yn cael eu dylunio er mwyn cyfyngu'r dŵr wyneb sy'n llifo i ffwrdd a risg llifogydd ac atal llygredd.

Polisi Strategaeth PS 14: Economi Ymwelwyr - wrth sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r economi a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygiad diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy ehangu'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau siale.

Mae Polisi TWR 2 y CDLlC yn cefnogi ceisiadau ar gyfer trosi adeiladau presennol yn llety gwyliau ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf perthnasol.

Mae maen prawf ii. yn nodi fod angen i'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol o safbwynt y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw.

Mae maen prawf iv. yn nodi na ddylai'r datblygiad gael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf neu sy'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal.

Mae maen prawf v. yn nodi na ddylai'r datblygiad arwain ar ormodedd o lety o'r fath mewn ardal.

Mae Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig yn nodi fod angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni a fabwysiadwyd.

Mae Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol yn nodi y bydd ceisiadau sy'n arwain at golli cyfleusterau cymunedol yn cael eu gwrthod oni bai fod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol a restrir yn y polisi.

Mae maen prawf 2.i o'r polisi yn nodi y gellir darparu cyfleuster newydd gan y datblygwr un ai ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar neu ii y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormodol o gymharu â'r hyn sydd ei angen

Mae’r adeilad presennol yn un o ddyluniad syml, plaen a chanddo waith brics llwyd. Yn ystod y broses o Werthuso Cymeriad Ardal Cadwraeth Cemaes, cafodd yr adeilad presennol ei adnabod fel datblygiad anghydymdeimladol o fewn yr ardal ddynodedig wreiddiol ac o ganlyniad, o dan adolygiad ffiniau, cafodd ffin yr ardal gadwraeth ei hadolygu er mwyn eithrio’r adeilad, fodd bynnag, cafodd yr ardal i’r ochr a’r tu blaen eu cadw o fewn Ffin yr Ardal Gadwraeth.

Fel rhan o’r cynllun trosi arfaethedig, cynigir rendro’r adeilad, gwneud addasiadau bach i rai o’r ffenestri a’r drysau, gosod 6 golau to ar lethr Deheuol y to a chodi estyniad bach yn mesur 5.8m x 4.9m ar ddrychiad y talcen blaen i gynnwys ystafell wely ac ystafell molchi.

Fel y nodwyd uchod, mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn, sy’n cynnwys sylwadau mewn perthynas â dyluniad y cais, sydd wedi ei ddisgrifio fel cais anneniadol a rhad sy’n gwneud ychydig iawn i wella dyluniad yr adeilad presennol ac y dylid ei ddatblygu i safon dyluniad uwch gan ddefnyddio deunyddiau priodol.

Nid yw’r adeilad presennol ar y safle yn dangos llawr o rinweddau pensaernïol neu esthetig ac o ystyried natur hynod gyfyngedig y safle a’r ffaith bod y cais yn un ar gyfer newid defnydd yn hytrach nac ail ddatblygiad, mae’n debyg fod y sgôp i wneud addasiadau sylweddol i’r adeilad presennol ychydig yn gyfyngedig, fodd bynnag, rhaid i’r Awdurdod Cynllunio lleol asesu a phenderfynu ar y cais yn seiliedig ar yr hyn sydd wedi’i gyflwyno.

Mae’r estyniad arfaethedig a’r addasiadau eraill a gynigir yn rhai mân o ran natur sydd wedi eu gorffen â deunyddiau tebyg i eiddo cyfagos sydd un ai wedi eu peintio neu sydd wedi eu chwipio â gro.

Ystyrir felly y bydd y cais yn golygu gwelliant cymedrol i’r adeilad, yr ardal gadwraeth a’r golygfeydd allan o’r ardal gadwraeth a’i fod yn dderbyniol o ran dyluniad a graddfa yn unol â pholisïau PCYFF 3, TWR 2 ac AT 1 uchod.

O ran maen prawf iv. Polisi TWR 2, tra bo’r safle wedi’i leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf, mae dwy dafarn yn agos iawn, un drws nesaf ac roedd yr adeilad ei hun wrth gwrs yn Eglwys Gatholig. O’r herwydd, ni ystyrir felly y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar gymeriad preswyl yr ardal.

Mae cynllun busnes wedi’i gyflwyno i gefnogi’r cais ac ystyrir fod lefel y manylder yn gymesur â’r datblygiad arfaethedig o safbwynt y ffaith ei fod yn arddangos cydymffurfiaeth â maen prawf v. Polisi TWR 2.

Mae’r ddogfennaeth gefnogol a gyflwynwyd gyda’r cais yn cadarnhau fod yr Eglwys wedi bod yn wag ers 2016 pan gafodd ei chau yn barhaol yn dilyn adolygiad plwyfol o wasanaethau Eglwysig gan Esgobaeth Wrecsam. O ganlyniad fe ystyrir ei fod wedi’i ddangos nad oes angen y cyfleuster yn unol â pholisi ISA 2.

Ymgynghorwyd hefyd â’r Adran Briffyrdd w mewn perthynas â’r cais hwn ac mae’r sylwadau a gafwyd, tra’n cydnabod fod gwrthwynebiadau, yn derbyn fod defnydd cyfredol yn gysylltiedig â’r safle a bod rhaid derbyn felly bod rhyw fath o ailddatblygiad yn dderbyniol. Darperir tri maes parcio fel rhan o’r cynllun, sy’n ddigonol ar gyfer y datblygiad sy’n cynnwys un uned 1 ystafell wely ac un uned 2 ystafell wely. Mae’r Swyddog Priffyrdd yn nodi y gallai’r defnydd presennol, fel y nodir yn un o’r llythyrau o wrthwynebiad, achosi i hyd at 8 o gerbydau fod ar y safle ar yr un pryd a gallai hynny achosi llawer mwy o anghyfleustra na’r defnydd arfaethedig.

Mae’r Swyddog yn nodi ymhellach, serch unrhyw faterion presennol a allai fodoli o ran meysydd parcio yn yr ardal hon, y byddai’n afresymol cosbi’r datblygiad hwn yn yr achos hwn oherwydd mae’n darparu digon o le parcio ar gyfer y datblygiad a fwriedir.

Mae’r swyddog yn gorffen drwy ddweud na fyddai’r datblygiad arfaethedig yn creu cynnydd sylweddol mewn defnydd a fyddai’n cael effaith negyddol ar y rhwydwaith priffyrdd ac mae amodau’n cael eu

hargymell o ran y ddarpariaeth parcio ceir a bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno cyn i'r gwaith dechrau.

O ystyried defnydd cyfreithlon yr adeilad presennol (Defnydd Eglwys D1) a'r defnyddiau cyfreithlon eraill y gellid eu gwneud o'r adeilad, ni ystyrir felly y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd amwynderau eiddo cyfagos. Ymhellach, bydd amod yn cael ei osod yn nodi y bydd angen i'r holl ffenestri Deheuol fod â gwydr barugog ynddynt er mwyn lliniaru unrhyw edrych drosodd a gwarchodn preifatrwydd ac amwynderau'r eiddo hynny a allai gael eu heffeithio arnynt.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac ni ystyrir fod y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth nac ar breifatrwydd ac amwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos ond bwriedir gosod amodau.

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 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 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;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(vii) 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.

(03) 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 rhif 035 04 rev A 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.

(04) Cyn cychwyn ar y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma bydd lliw y rendrad allanol y cynigir ei ddefnyddio ar wyneb allanol yr adeilad yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r adeilad.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(06) Cyn y bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei ddefnyddio, bydd gwydr aneglur yn cael ei osod yn yr holl ffenestri yn yr edrychiadau Gorllewinol a Deheuol a bydd y manlion yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ymlaen llaw a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y ffenestri yn cael eu cynnal yn y cyflwr hwnnw wedyn.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

(07) 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.

(08) 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:

- **035 03 Rev A: Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Arfaethedig.**
- **035 04 rev A: Cynllun Bloc Arfaethedig.**
- **035 SK1: Manylion y gorffeniadau arfaethedig i'r wal allanol bresennol.**
- **Arolwg Strwythurol: JP Structural Design, RP-07380-001, Rhifyn 1, Rhagfyr 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: PS1, ISA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS14, TWR2, PS20, AT1.

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.

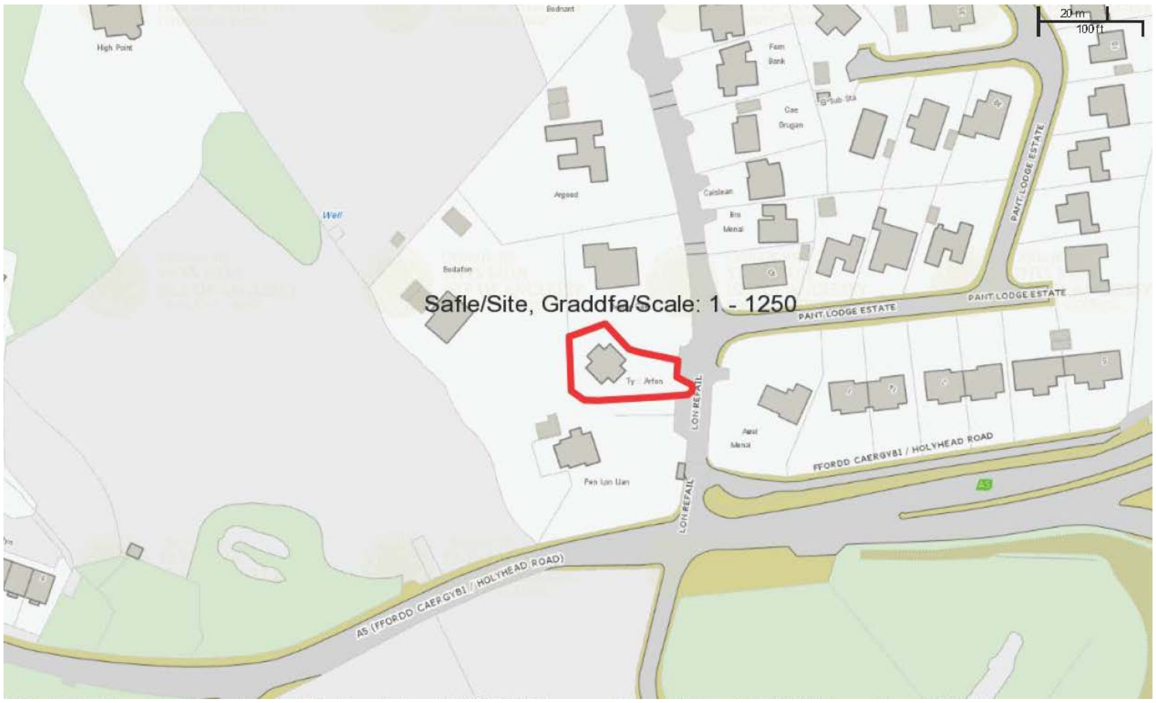
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2019 **7.3**

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ed Henderson	Dim Gwrthwynebiad
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 a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod
Dwr 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 weleledd 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 gweleledd
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.

Wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol, rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais unwaith eto. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7fed Awst, 2019 a ni dderbyniwyd yr adran unrhyw sylwadau pellach.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C386 – Cais llawn ar gyfer codi annedd dau lawr ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of a two-story dwelling together with the Construction of a vehicular Access on land adj Min y Cae, Llanfairpwll – Caniatawyd 09/09/11

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.

Yn dilyu derbyn llythyrau sylwadau, derbyniwyd cynllun salfe manwl a thrawstoriadau yn yr adran hon. Mae'r wybodaeth ychwanegol yn dangos yn glir na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar amwynderau'r eiddo cyfagos ac bod digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad

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

Caniatau

(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: PCYFF3

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.

Planning Committee: 04/09/2019 **10.1**

Application Reference: VAR/2019/9

Applicant: Mrs Wendy Vidler

Description: Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 18C71E (Newid yr adeilad allanol i annedd ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth) fel y'i diwygiwyd dan gais cyfeirnod MAO/2018/2 fel y gellir gwneud newidiadau i ddyluniad yr addasiad o'r adeilad allanol ynghyd a rhyddhau amod (03) (Manylion Ffiniau) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) (Approved Plans) from planning permission reference 18C71E (Conversion of outbuilding into a dwelling together with the installation of a package treatment plant) as amended by application reference MAO/2018/2 so as to allow for amendments to the design of the outbuilding conversion together with the discharging of condition (03) (Boundary treatment) of planning permission reference 18C71E at

Site Address: Neuadd, Cemaes

Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Iwan Jones)

Recommendation: Caniatáu / Permitted

Reason for Reporting to Committee

The application is being presented to the Committee as the proposal is contrary to policies of the Joint Local Development Plan but which the Local Planning Authority is minded to approve.

Proposal and Site

The application is made under Section 73 for the variation of condition (01) (Approved Plans) of planning permission reference 18C71E (Conversion of outbuilding into a dwelling together with the installation of a

package treatment plant) as amended by application reference MAO/2018/2 so as to allow for amendments to the design of the outbuilding conversion together with the discharging of condition (03) (Boundary treatment) of planning permission reference 18C71E.

Condition 01 of minor amendment MAO/2018/2 relates to the list of approved drawings to which the development is required to conform. Condition 03 of planning permission 18C71E requires that details of boundary treatments are submitted and approved in writing by the Local Planning Authority.

Key Issues

The application's key issue is the existence of the fallback position (extant planning consent), what likelihood exists of the extant permission coming forward and that any harm that is generated by the extant permission being balanced against the proposed scheme and any improvement or betterment the proposal offers over and above the fall-back position.

Policies

Joint Local Development Plan

Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy TAI 7: Conversion of Traditional Buildings in the Open Countryside to Residential Use
Policy AMG 1: Area of Outstanding Natural Beauty Management Plans
Policy AMG 3: Protecting and Enhancing Features and Qualities that are Distinctive to the Local Landscape Character
Policy AMG 5: Local Biodiversity Conservation

Response to Consultation and Publicity

Consultee	**Response**
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	No Objection
Dwr Cymru Welsh Water	No Response
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Conditional Approval
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No Response
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	No Response
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	No Observations
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Further details of the roof material was requested. No objection were raised following full details being received.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	No objection raised. Given the building's remote location, existing modest scale and design, the proposed details is considered acceptable.
Cynghorydd John Griffith	No Response
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	No Response
Cynghorydd Llinos Medi Huws	No Response

Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	No Response

The proposal was advertised with the posting of notifications to adjacent properties. A site notices has also been displayed near the application site together with an advert in the local press. The expiration of the publicly period was the 31/07/2019. At the time of writing this report no correspondence were received as a result of the publicity process.

Relevant Planning History

18C71E - Full application for the conversion of outbuilding into a dwelling together with the installation of a package treatment plant on land at Neuadd, Cemlyn – Approved 23/10/2014

MAO/2018/2 - Minor amendments to decision notice previously issued under planning permission 18C71E so as to include a condition relating to the approved plans for the proposed development at Neuadd, Cemlyn – Approved 21/01/2019

Main Planning Considerations

Full planning permission has been granted for the conversion of the outbuilding into a dwelling together with alterations and extensions under reference 18C71E which was approved on the 23/10/2014. The minor amendment was approved on the 21/01/2019.

Condition (01) of MAO/2018/2 (As approved plans)

The variations being proposed to the previously approved development include variations to windows and doors, the inclusion of a small log store and changes to the design and appearance of the roof.

The proposed development entails a slight increase in the number of windows being proposed together with an introduction of minimal timber cladding. The application also entails the installation of trapezoidal roof panels in favour of natural slate.

Neighbouring properties have been notified of the proposed development. The expiry date to receive representations was the 03/07/2019. At the time of writing the report no objections were received.

It is not considered that the amended external material finishes will have an impact on neighbouring properties. The log store is measured at 2 x 1 meters which is considered acceptable in terms of its design and scale. The log store will be open fronted which is a mitigation requirement to allow swallows access for nesting.

With respect to the roof design, it is considered that the material being proposed gives the development a more industrial appearance in comparison to the previously approved traditional material. Notwithstanding this fact, the outbuilding is located in a rural location and within close proximity to various agricultural buildings. The advice of the Built Environment Section (Heritage Section) has been sought and it has been confirmed that in this particular instance given the building's remote location, existing modest scale and design, the development is considered acceptable. Details of the colour have been provided which are considered appropriate to development.

Condition (03) of 18C71E (Enclosure Details)

Details of the boundary treatment which includes a screen fence to the front boundary have been submitted as part of the application. The boundary treatment includes a close boarded fence and hedgerow which are considered acceptable by the Local Planning Authority.

Policy Context – The principle of the conversion of the outbuilding into a dwelling has been established under planning application 18C71E, approved on the 23/10/2014. Since the enclosure details submitted in an effort to discharge condition 03 are considered acceptable, no conditions will remain which require discharging prior to commencing development.

Joint Local Development Plan – The Joint Local Development Plan states that conversion of traditional buildings for residential use will only be permitted for employment use, if this is not an option, the development could provide an affordable unit. However, as the application site has an extant planning permission the following must be considered:-

- Is there a likelihood that the existing permission can be implemented.
- Are the amendments to the permission better than that previously approved.

Application reference 18C71E was approved on the 23/10/2014 which therefore expires on the 23/10/2019. As previously noted, in the event that the current application was approved no pre commencement conditions would remain which would allow the applicant to commence works immediately.

The proposed amendments are not considered to be a deterioration of that approved under the previous permission.

Conclusion

The application is contrary to Policy TAI 7 of the Joint Local Development Plan; however, the fallback position is that the application site has an extant planning permission for the conversion of the outbuilding into a dwelling.

It is not considered that the proposed changes deteriorate that previously approved under 18C71E and MAO/2018/2. Details submitted to discharge the requirements of condition 03 are considered acceptable.

Recommendation

(01) The development shall begin not later than two years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(02) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans below, contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless included within any provision of the conditions of this planning permission.

- **Location Plan 2187:14:1**
- **Proposed Site Plan 2187:14:3a**
- **Proposed Plans and Elevations 2187:14:5a**

Reason: To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

(03) The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the use hereby permitted is commenced and thereafter retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off clear of the highway for the safety and convenience of the highway user.

(04) The development work shall take place in accordance with the Reasonable Avoidance Measures outlined within the Protected Species Survey prepared by Clwydian Ecology dated 11th May 2019 and submitted under application reference VAR/2019/9.

Reason – to safeguard any protected species which may be present on the site

(05) No development in the conversion of the building shall take place in the bird breeding season from 1st March to 30th September inclusive unless the site has been checked for the presence of nesting birds and the results of the survey are submitted to and approved in writing by the local planning authority prior to works commencing

Reason: to safeguard any protected species which may be present on the site

In addition the Head of Service be authorised to add to, remove or amend/vary any condition(s) before the issuing of the planning permission, providing that such changes do not affect the nature or go to the heart of the permission/development.

This page is intentionally left blank

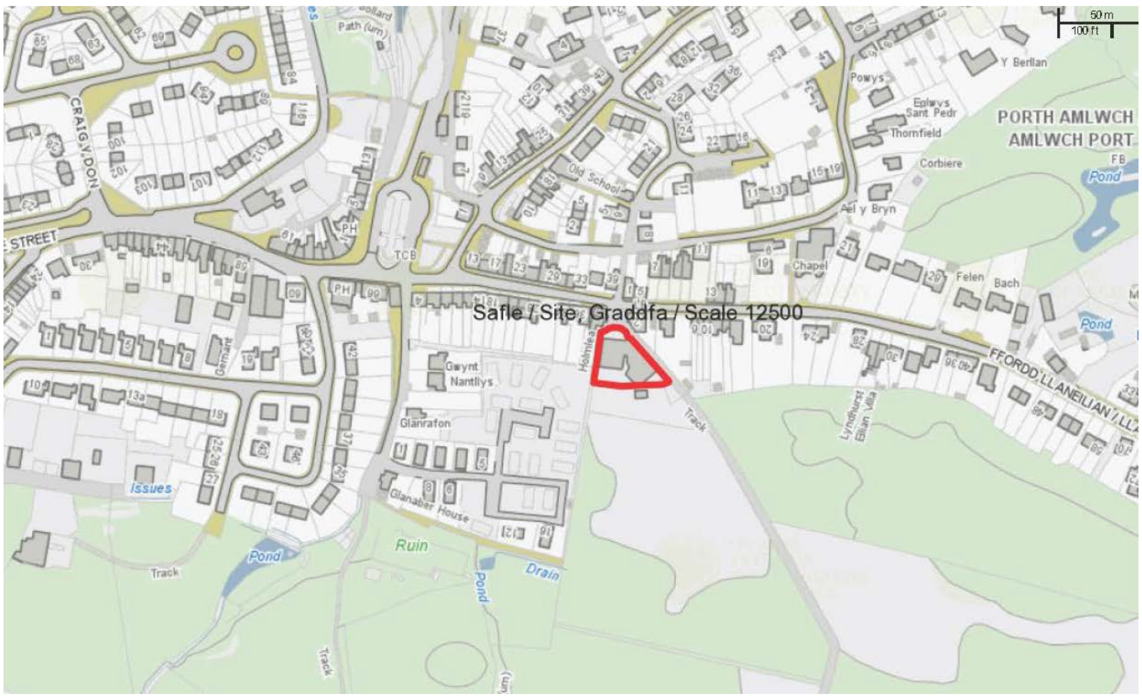
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2019 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/1

Ymgeisydd: Mr Neil Jamieson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid adeilad allanol i saith fflat ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for the conversion of building into seven flats together with the creation of a new vehicular access at

Lleoliad: Capel Carmel, Lon Capel / Chapel Street, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad:

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod Lleol, y Cynghorydd Richard Griffiths wedi cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu. Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryderon mewn perthynas â dymchwel y wal derfyn.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais ar gyfer addasu adeilad i fod yn saith fflat ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yng Nghapel Carmel, Amlwch.

Mae safle'r cais yn lecyn o dir sydd wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Amlwch fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae'r Capel yn Adeilad Rhestredig Gradd II. Gellir cael mynediad i'r safle o ogledd Stryd y Capel. Mae trac cerbydau yn rhedeg ger y safle o'r brif briffordd i'r dwyrain. Mae tai preswyl wedi eu lleoli i'r dwyrain ac i'r gorllewin o'r safle tra bo tir amaethyddol yn gorwedd i'r de.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ai peidio, a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, y5r Adeilad Rhestredig, yr Ardal o Gadwraeth gyfagos a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 9: Isrannu Eiddo Presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y Datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Adeilad Rhestredig neu'r Ardal Gadwraeth.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim Sylwadau
Cynghorydd Richard Griffiths	Cyfeirio'r cais cynllunio uchod at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryderon mewn perthynas â dymchwel y wal derfyn.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim Ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Pryderon o ran parcio.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Darperir Sylwadau Polisi yn yr adroddiad
CNC	Dim Gwrthwynebiad

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatáu gydag Amodau
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatáu gydag Amodau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatáu gydag Amodau / Cyngor er gwybodaeth
Pennaeth y Gwasanaeth Tai	Er bod y galw am fflatiau yn Amlwch yn gymharol isel, nid yw hyn yn wir adlewyrchiad o'r galw. Mae'r Gwasanaeth Tai yn ystyried bod mwy o angen na'r hyn a awgrymir gan y ffigyrau ar y rhestr aros bresennol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol oes yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes angen unrhyw gyfraniad.

Hysbysebwyd y cais drwy roi gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae rhybuddion safle hefyd wedi'u gosod ger safle'r cais a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg lleol. Yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig, mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi'i chynnal ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 28/08/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 10 llythyr wedi dod i law o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Ceir isod grynodeb o'r prif bwyntiau a godwyd:
• Pryderon o ran a oes gan yr ymgeisydd hawl dramwy i gael mynediad i'r eiddo a'r gwahanfur.
• Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa parcio yn yr ardal ac yn ychwanegu at y tagfeydd.
• Pryderon o ran mynediad a gweledEdd.
• Ardal gyfyngedig ar gyfer symud cerbydau o gwmpas ar safle'r cais.
• Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar amwynder eiddo preswyl cyfagos.
• Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r ardal.
• Pryderon o ran argaeledd llecynnau ar gyfer sbwriel ac ailgylchu.
• Pryderon o ran yr Adeilad Rhestredig Graddfa II.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwneud y sylwadau canlynol:
• Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Tystysgrifau B fel rhan o'r cais. Mae materion yn ymwneud â hawliau tramwy a'r gwahanfur yn faterion sifil.
• Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais yn amodol ar osod amodau.
• Er bod y cais yn gyfyngedig o ran arwynebedd y safle, mae ardal ar gyfer symud cerbydau wedi'i chynnwys yn y cais.
• Mae'r effaith ar amwynderau eiddo cyfagos wedi'i hasesu o fewn yr adroddiad.
• Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys addasu strwythur presennol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal.
• Mae darpariaeth ar gyfer ardaloedd sbwriel ac ailgylchu wedi'i chynnwys fel rhan o'r cais.
• Mae Adran Amgylchedd Adeiledig yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Mae Caniatâd Adeiladu Rhestredig wedi ei gymeradwyo ar gyfer y gwaith arfaethedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LBC/2019/1 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu adeilad yn saith o fflatiau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yng Nghapel Carmel, Amlwch – Caniatawyd 29/07/2019.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r adeilad ar hyn o bryd yn adfeilio gan nad ydyw wedi cael ei ddefnyddio ers 2005. Gellir gweld y prif gapel o'r briffordd tra bo'r ystafell ysgol deulawr yn ymestyn i gefn y safle.

Cynigir dau le parcio ar gyfer tu blaen y capel tra bydd naw maes parcio pellach wedi eu lleoli yn y cefn. Mae modd cael mynediad i'r naw lle parcio o ffordd gefn i'r dwyrain ac yn ogystal, o drac mynediad newydd a fydd yn rhedeg ar hyd drychiad gorllewinol y safle.

Bydd y fflatiau arfaethedig wedi eu lleoli dros ddau lawr a byddant yn cynnwys 6 fflat dwy ystafell wely ac un fflat tair ystafell wely. Ers cyflwyno'r cynlluniau gwreiddiol, mae newidiadau wedi eu gwneud i'r cais cynnwys mesurau lliniaru o ran ffens bren arfaethedig ar hyd y terfyn, darpariaeth ar gyfer ardal ailgylchu a Thystysgrif B ddiwygiedig.

Ystyriaethau Polisi:

Y prif ystyriaethau mwyaf perthnasol i'w hystyried yw egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 (Ffiniau Ddatblygu), Polisi TAI 1 (Tai yn y Ganolfan isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol), Polisi TAI 9 (Isrannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth) a Pholisi TAI 15 (Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad).

Ystyriaethau Tai:

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Amlwch fel y nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu) bydd ceisiadau yn cael eu cymeradwyo o fewn y ffiniau datblygu yn unol â'r polisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu is-rannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf o fewn y polisi hwn.

Mae maen prawf A i) angen i'r eiddo fod yn addas i'w addasu i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol. Fel rhan o'r cais, derbyniwyd Adroddiad Strwythurol sy'n cadarnhau fod yr adeilad yn addas ar gyfer ei addasu.

Mae maen prawf A ii) yn ymwneud â thai amlfeddiannaeth gyda thrwydded ac felly nid yw'n berthnasol i'r cais.

Mae maen prawf A iii) yn nodi yn y cyswllt hwn bod rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a lle ar gyfer storio sbwriel. Yn ogystal, dylid ystyried maen prawf iv o'r polisi o ran na ddylai'r cais waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol.

Asesir yr effaith ar amwynder preswyl yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae cyfanswm o 11 o leoedd parcio wedi eu darparu fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac ym marn yr Awdurdod Priffyrdd Lleol, mae hynny'n dderbyniol. Mae'r cais hefyd wedi cynnwys ardal ailgylchu ar gyfer deiliaid y dyfodol.

Mae'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy o fewn ffin datblygu Amlwch ac yn agos at ardaloedd amwynder cyhoeddus cyfagos. Mae polisïau TAI9 a PCYFF 2 o'r CDLlC yn dweud bod angen darparu lleoedd amwynder priodol. Tra mesurir ardal y safle yn 700 metr sgwâr, mae tua 60 metr sgwâr o le gwag ar gael ar gyfer deiliaid yn y dyfodol. O ganlyniad i gyfyngiadau tynn y safle a chynnwys y mannau parcio, mannau troi ac ardal ailgylchu, mae'r man amwynder ar gyfer deiliaid y dyfodol yn gyfyngedig. Er hyn, mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblygu ac wedi'i leoli ger yr ardaloedd amwynder presennol sy'n ystyriaeth berthnasol ac yn un a asesir fel rhan o'r cais. Yn y cyswllt hwn, ystyrir bod y llecyn amwynder hwn yn dderbyniol.

Ystyriaethau Tai:

Y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Amlwch dros gyfnod y Cynllun yw 533 o unedau (yn cynnwys 'lwfans llithriant' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Mae'r Cynllun yn rhagweld y bydd 160 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar hap-safleoedd. Yn ystod y cyfnod 2011 i 2018 mae cyfanswm o 28 o unedau wedi eu cwblhau yn Amlwch – a phob un o'r rhain ar hap-safleoedd. Roedd y banc tir hap-safleoedd, h.y safleoedd â chaniatâd cynllunio eisoes yn bodoli, yn Ebrill 2018, yn 80 uned (gyda 76 o'r rhain yn debygol o gael eu datblygu).

Ystyrir y bydd cymeradwyo datblygiad at y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel o gyflenwad dangosol ar gyfer Amlwch.

Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn nodi y bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Y trothwy yw dau neu fwy o unedau tai yn ardal Amlwch. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 7 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Nodir y dylid rhoi blaenoriaeth i ddarparu uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae Polisi TAI 15 yn nodi "Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, yna byddai darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle".

Gan fod Amlwch wedi'i leoli yn yr ardal prisiau tai 'Amlwch a'r Cefnwlad' yn y cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn bosibl. Gan gofio mai 7 o unedau sy'n cael eu hargymell yma, mae hyn gyfwerth â 0.7 o unedau h.y. llai nag 1 uned. Gan ddibynnu ar fforddiadwyedd y fflatiau, fe allai fod yn berthnasol ystyried a oes angen cyfraniad fforddiadwy pro-rata perthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Mae asesiad dichonoldeb wedi'i gyflwyno gyda'r cais a ystyriodd lefel y swm cynhaliaeth y gellid ei ddisgwyl o gost datblygu'r safle. Mae'r Awdurdod lleol wedi asesu'r asesiad sy'n dod i'r casgliad bod y costau yn rhoi gweddill o £40,812 sydd ei angen tuag at dai fforddiadwy.

Mae Polisi TAI 8 o'r CDLlC yn sicrhau y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid er mwyn hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r cydbwysedd tai ac yn bodloni anghenion y gymuned gyfan. Mae'r datblygiad arfaethedig yn un ar gyfer 6 fflat dwy ystafell wely ac 1 fflat tair ystafell wely. Mae'r adran Bolisi wedi cadarnhau bod y nifer o fflatiau yn Amlwch yn 6.9% o gyfanswm y stoc ac mae hyn yn cymharu â 7.5% ar draws yr Ynys. Mae canran y llety tai sengl yn Amlwch yn 29.9% sy'n sylweddol is na'r ffigwr o 47.9% ledled yr Ynys, cyferbynnir hyn gan ganran llawer uwch o dai pâr a thai teras yn Amlwch o gymharu â'r ffigyrau ledled yr Ynys.

Yn dilyn adolygu'r System monitro Tai, nid yw'r adran bolisi yn ymwybodol o unrhyw ddatblygiad sylweddol o fflatiau yn Amlwch ers cyfrifiad 2011. Ystyrir felly y gallai darparu fflatiau mwy, 2 a 3 ystafell wely, o fewn stoc tai Amlwch, ddarparu gwell dewis o fewn yr anheddiad ar gyfer y rhai hynny sy'n chwilio am y math hwn o lety.

Cyfraniad Addysg:

Mae Polisi ISA1 yn dweud bod angen isadeiledd capasiti digonol ac os nad yw hyn yn cael ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cais. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r capasiti o fewn ysgolion lleol i letya'r nifer arfaethedig o blant a ragwelir ar y safle. Mae Adran Dysgu Gydol Oes yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes angen cyfraniad yn y cyd-destun hwn.

Adnodd Cymunedol:

O'r wybodaeth a ddarperir yn y cais, nodir nad oes unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r adeilad fel capel ar hyn o bryd. Mae maen prawf Polisi ISA2 ('Cyfleusterau Cymunedol') yn nodi fod y Cynllun yn ceisio atal colli neu newid cyfleusterau cymunedol presennol. Fodd bynnag, nodir bod eithriadau i'r rheol os y gall y datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu yn rhywle arall sydd yn hygyrch ac yn gyfleus heb orfod defnyddio car neu bod modd dangos fod y cyfleuster yn amhriodol neu nad oes ei angen mwyach.

Yn y cyswllt hwn, mae'r Capel wedi bod yn was ers pedair mlynedd ar ddeg ac mae bellach wedi dechrau adfeilio. Ystyrir felly y gellid cefnogi'r cais o dan faen prawf 2 ii) o bolisi ISA2 sy'n caniatáu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol nad oes ei angen mwyach.

Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth:

Mae'r adeilad yn Adeilad Rhestredig Graddfa II sydd hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth. Felly, dylid ystyried y cais yn erbyn Polisi AT1 (Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig) o'r CDLlC.
Nid yw'r wal derfyn i'r tu blaen, y cynigir ei bod yn cael ei dymchwel, wedi ei chysylltu â'r prif adeilad ac ni ystyrir ei bod o ddiddordeb na phwysigrwydd pensaernïol.

Tra bod cynnig i osod nifer fawr o oleuadau math cadwraeth, maent wedi eu lleoli i'r cefn ac felly byddai eu heffaith weledol o'r drychiad blaen a'r parth cyhoeddus yn cael ei lleihau.

Bydd y ffenestri coed newydd arfaethedig yn cyd-fynd â'r dimensiynau presennol ond bydd ganddynt wydr dwbl proffil tenau. Tu mewn i'r adeilad, mae'r capel a'r ystafell ysgol wedi cael eu fandaleiddio a thanau wedi cael eu cynnau yno ar adegau ac mae'r nodweddion pensaernïol gwreiddiol bellach wedi eu colli. Yn hanesyddol, nid oedd y nodweddion mewnol yn rhai o'r ansawdd gorau. Fodd bynnag, bydd yr hyn sy'n weddill o'r nodweddion mewnol yn cael eu cadw, gan gynnwys y grisiau mewnol.

Mae'r Adran Amgylchedd Adeiledig yn ystyried na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar osodiad yr Adeilad Rhestredig na'r Ardal Gadwraeth. Maent yn dod i'r casgliad fod y gwaith arfaethedig yn waith y gellir ei gyfiawnhau o ran sicrhau defnydd cynaliadwy a fydd yn diogelu dyfodol yr adeilad heb gael effaith andwyol ar gymeriad arbennig yr adeilad rhestredig. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi ei roi ar 19/07/2019 ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Effaith ar amwynder eiddo cyfagos:

Mae dwyster datblygu yn yr ardal benodol hon o Amlwch yn gymharol uchel. Mae'r eiddo y mae'r safle agosaf ati yn gymysgedd o dai sengl a thai teras.

Mae tŷ deulawr, o'r enw Homlea, wedi ei leoli i orllewin y safle. Mae ardal yr ardd a'r cwrtil yn ymestyn i'r de ynghyd â'r ffin ddwyreiniol o safle'r cais.

Mae ffenestri wedi eu lleoli i ddrychiad gorllewinol y prif gapel a fydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos. Mae pellter o tua 2.3 metr rhwng y ffenestri hyn a therfyn Homlea. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) Canllawiau Dylunio'r Amgylchedd Trefol a Gwledig yn awgrymu pellter o 10.5 metr. Fodd bynnag, gan fod ffens 1.8 metr yn cael ei hargymell ar hyd y ffin a bod ffenestri lefel uchel yn cael eu hargymell ar gyfer y llawr cyntaf, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud niwed sylweddol i amwynderau Homelea i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae eiddo preswyl hefyd wedi eu lleoli i'r dwyrain o safle'r cais. Mae ardal gardd yr eiddo preswyl hwn hefyd yn ymestyn i'r cefn.

Mae ffenestri llawr gwaelod a llawr cyntaf wedi eu lleoli ar ddrychiad dwyreiniol yr annedd a adnabyddir fel Ylas Ynys. Yn debyg iawn, mae ffenestri llawr gwaelod a llawr cyntaf hefyd wedi eu lleoli ar hyd

ddrychiad gorllewinol Homlea a Carmel Cottage. Mae’r ffenestri hyn yn bennaf yn edrych dros ddrychiad blaen y Capel. Mae ffenestri llawr gwaelod a ffenestri blaen yn cael eu hargymell ar gyfer ffrynt y Capel.

Mae pellter o tua 5 metr rhwng yr eiddo cyfagos a drychiad blaen y capel. Mae’r CCA Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymell pellter o 15 metr rhwng y ffenestri hyn. Fodd bynnag, gan fod y ffenestri hyn ar ongl i ffwrdd o’i gilydd, ystyrir na fydd lefel annerbyniol o edrych drosodd o ganlyniad i natur arosgo y ffenestri hyn.

Mae gwrychyn trwchus wedi’i leoli ar hyd ymyl orllewinol cwrtil cefn Ylas Ynys. Mae pellter o tua 4.3 metr rhwng y ffenestri hyn a therfyn Homlea. Mae’r CCA Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymell pellter o 10.5 metr. Fodd bynnag, ystyrir bod y gwrychyn presennol yn darparu sgrinio digonol er mwyn lliniaru yn erbyn unrhyw edrych drosodd gan y datblygiad arfaethedig.

Mae’r tir sydd yn uniongyrchol i’r de o safle’r cais yn dir amaethyddol. Mae parc carafanau preswyl wedi’i leoli i’r de orllewin. Mae ffenestri llawr cyntaf (drychiad deheuol) i gefn y Capel wedi eu blocio yn y gorffennol, fodd bynnag mae argymhelliad i’w hail agor fel ffenestri lefel uchel.

Er y gallai’r datblygiad arfaethedig achosi cynnydd mewn niwsans o ran sŵn a golau o gymharu â’r safle gwag presennol, mae’r ffaith bod y safle wedi’i leoli mewn ardal breswyl ddwys a bod camau lliniaru yn cael eu hargymell, yn golygu nad ystyrir y byddai hyn yn achosi unrhyw niwed annerbyniol i amwynder preswyl yr eiddo cyfagos.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae modd mynd i safle’r cais o’r gogledd o Stryd y Capel. Mae’r mynedfa i gerbydau a’r trefniadau parcio a ddangosir yn rhai a ystyrir yn foddhaol gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol. Mae’r llain weledig a gyflawnwyd yn y fynedfa yn bodloni’r gofynion uchaf a nodir yn y canllawiau cenedlaethol ac mae’r 11 lle parcio sydd ar gael hefyd yn bodloni uchafswm y gofynion angenrheidiol yn unol â’r SPG (Safonau Parcio).

Ymgynghorwyd â’r Awdurdod Priffyrdd Lleol mewn perthynas â’r cais ac fe godwyd pryderon o ran a oes gan yr ymgeisydd hawl dramwy i alluogi cerbydau i deithio i’r mannau parcio arfaethedig. Yn ogystal, mae pryderon wedi eu codi ynghylch a allai’r wal derfyn gael ei dymchwel a bod ffens bren yn cael ei chodi yn ei lle er mwyn caniatáu digon o le i gerbydau deithio yn ôl ac ymlaen o’r fynedfa i orllewin y safle.

Fel rhan o’r cais, mae’r ymgeisydd wedi cwblhau ‘Tystysgrifau B’ yn ymwneud â pherchnogaeth. Mae hyn yn tystio nad yr ymgeisydd yw unig berchennog y tir na’r adeilad y mae’r cais yn berthnasol iddo. Yn ogystal, mae’r ymgeisydd wedi darparu cynllun safle manwl sy’n awgrymu y gallai fod yn bosibl i gerbydau deithio ar hyd y trac sengl ar ran gorllewinol y safle.

Materion Eraill:

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi eu hymgynghori â nhw mewn perthynas â’r cais ac maent wedi gofyn bod amod yn cael ei osod ar y caniatâd cynllunio yn gofyn bod arolwg ffotograffig yn cael ei gynnal ynghyd â datganiad dull cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau.

Mae Arolwg Ystlumod wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae Ecolegydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi asesu’r cais ac mae’n fodlon gyda’r datblygiad arfaethedig yn dilyn cynnwys blychau ystlumod. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i’r cais.

Casgliad

Mae’r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi a bydd yn cyfrannu symiau cymudol tuag at dai fforddiadwy. Mae’r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi eu hasesu a’u hystyried yn dderbyniol.

Rhoddwyd ystyriaeth dyledus i'r dyluniad, sgrinio presennol ac arfaethedig ynghyd â'r pellteroedd rhwng eiddo presennol ac fe ystyrir bod y cais yn dderbyniol gydag amodau.

Er mai lle cyfyngedig ar gyfer amwynder y mae safle'r cais yn ei gynnig ar gyfer deiliaid y dyfodol, mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Amlwch ac mae'n agos i ardaloedd amwynder cyhoeddus cyfagos. Bydd y datblygiad arfaethedig yn adnewyddu Adeilad Rhestredig Gradd II sydd mewn cyflwr gwael ac sydd wedi bod yn wag ers bron i 15 mlynedd. Bydd cytundeb Adran 106 wedi'i gysylltu ag unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau bod swm cymudol yn cael ei gyfrannu tuag at dai fforddiadwy.

Argymhelliad

(1) 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).

(2) 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 OBS-2018-078GA001 Adolygiad C**
- **Cynllun Bloc Manwl - OBS-2018-078GA018 Adolygiad A**
- **Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig - OBS-2018-078GA009**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig - OBS-2018-078 GA010**
- **Drychiadau Arfaethedig - OBS-2018-078GA011**
- **Croestoriad Arfaethedig B-B a C-C Adolygiad B**
- **Drychiad Cefn Arfaethedig Fflat 5 ac Adran A-A - OBS-2018-078GA012 Adolygiad B**
- **Croestoriad Arfaethedig B-B a C-C - OBS2018-078GA013 Adolygiad B**
- **Croestoriad ArfaethedigD-D - OBS-2018-078GA014 Adolygiad B**
- **Croestoriad Arfaethedig E-E**
- **Cynllun To Arfaethedig - OBS-2018-078GA016**
- **Croestoriad Arfaethedig F-F - OBS-2018-078GA017**
- **Dyluniad ffenestri arfaethedig - OBS-2018-078WD002**
- **Drychiadau Arfaethedig - OBS-2018-078GA011 Adolygiad B**

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

(3) Ni fydd unrhyw waith adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 09:00 i 13:00 ar dydd Sadwrn a dim ogwbwl ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Ni fydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn hyd oni fydd arolwg ffotograffig o'r tu mewn a'r tu allan i'r adeilad wedi cael ei gynnal yn unol â datganiad dull sydd, yn y lle cyntaf, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datganiad dull yn nodi lleoliad ac amseriad yr arolwg ffotograffig (cyn ac yn ystod y datblygiad). Yna, bydd yr arolwg ffotograffig yn cael ei gynnal yn unol â'r datganiad dull a gymeradwywyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yng Ngofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau. Bydd yr arolwg ffotograffig yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn 3 mis i gwblhau'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei gymryd o'r holl strwythurau sy'n cael eu heffeithio gan y cynnig, fel sylfaen ar gyfer sicrhau cadwraeth yr adeilad yn y dyfodol a sicrhau bod cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus fel y gellir cyfeirio ato ac i bwrpas ymchwil yn y dyfodol.

(07) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o ganlyniad i gynnydd ym maint yr adeilad / neu wynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil gael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment

(08) Bydd y ffens arfaethedig 1.8 metr o uchder ar y ffin orllewinol fel y nodir ar y cynllun bloc manwl (cyfeirnod llun OBS-2018-078GA018 Rev A) yn cael ei chodi cyn y bydd unrhyw un yn byw yn yr unedau a ganiateir yma. Ni fydd y ffens yn cael ei thynnu ar unrhyw adeg. Os bydd angen tynnu/newid y ffens am ba bynnag reswm bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un lleoliad.

Reason: In the interest of amenity

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.

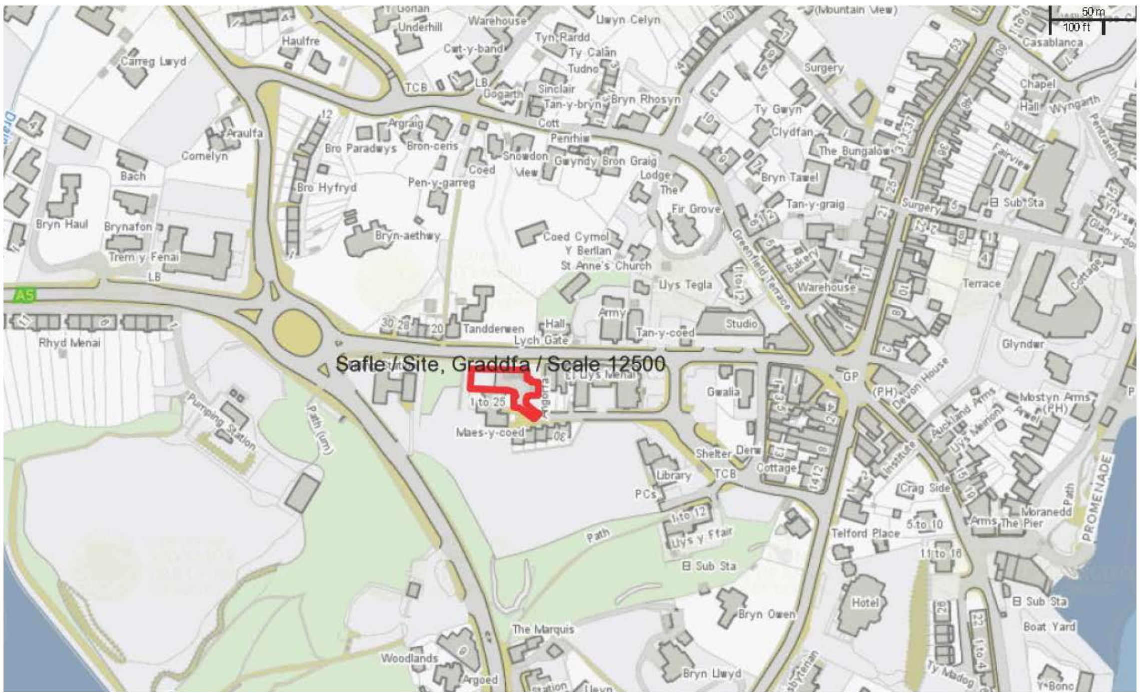
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2019 **12.2**

Rhif y Cais: DIS/2019/84

Ymgeisydd: Mr Alun Lewis

Bwriad: Cais i ryddhau amod (11) (Cynllun rheoli traffig adeiladwaith) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/9 yn / Application to discharge condition (11) (Construction traffic management plan) of planning permission FPL/2019/9 at

Lleoliad: Maes y Coed, Porthaethwy / Menai Bridge



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais yw hwn gan y Cyngor Sir ac mae'n ymwneud â thir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Porthaethwy ar ddiwedd Ffordd Maes y Coed gerllaw'r bloc o fflatiau. Mae hefyd yn yr ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Ar hyn o bryd, mae'r safle wedi'i darmacio ac mae'n cynnwys nifer o garejys 'prefab'.

Mae'r cais yn un i ryddhau amod 11 o gais FPL/2019/9 a oedd yn gofyn am fanylion cynllun rheoli traffig adeiladu.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a fydd Adran Briffyrdd yr Awdurdod yn ystyried bod y cynllun rheoli traffig adeiladu yn dderbyniol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	CRTA yn dderbyniol

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/9 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys cyfredol ynghyd ag adeiladu maes parcio, ffordd fynediad a lle troi newydd yn / Full application for the demolition of the existing garages together with the construction of a new car park, access road and turning area at Maes y Coed, Ffordd y Ffair Porthaethwy / Menai Bridge. Approved 7/5/2019.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diogelwch ar y Briffordd – Cafodd y cynllun rheoli traffig adeiladu ei adolygu gan adran Briffyrdd yr Awdurdod ac ystyriwyd bod y manylion a ddarparwyd yn dderbyniol a'u bod yn bodloni anghenion yr amod.

Casgliad

Mae'r cynllun rheoli traffig adeiladu'n cwrdd â gofynion yr amod ac mae Adran Briffyrdd yr Awdurdod o'r farn ei fod yn dderbyniol. O'r herwydd, argymhellir rhyddhau'r amod.

Argymhelliad

Rhyddhau'r amod

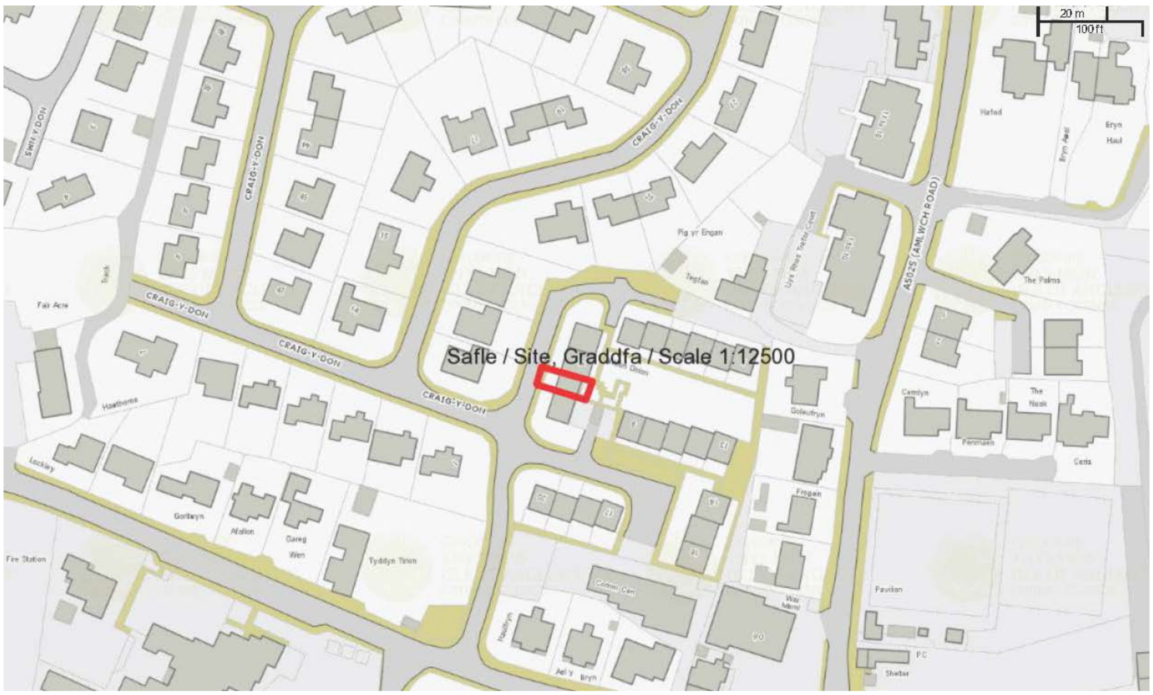
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2019 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2019/79

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn - Adran Tai

Bwriad: Cais llawn i newid defnydd ystafell gymunedol presennol i annedd 1 gwely yn / Full application for change of use of existing community room into a 1 bedroom dwelling at

Lleoliad: Waun Dirion, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Pennaeth Gwasanaeth (Tai).

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Benllech.

Mae'r eiddo y mae wnelo'r cais hwn ag o ar hyn o bryd yn ystafell gymunedol sydd wedi'i lleoli ar stad Waun Dirion, sef stad o fyngalos ar gyfer yr henoed y mae'r Awdurdod Lleol yn berchen arnynt.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol y cynllun datblygu.

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 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Caniatau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Argymhell amodau.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim Sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a gwarchod yr amgylchedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cynghori fod copi o daflen Bywyd Gwyllt ac Adeiladau Gwarchodedig yn cael ei yrru at yr ymgeisydd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim sylwadau.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiadau cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Mai, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais gan y Pennaeth Gwasanaeth (Tai) ar gyfer newid defnydd yr ystafell gymunedol bresennol yn annedd un ystafell wely.

Derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau nad oes defnydd mawr yn cael ei wneud o'r ystafell gymunedol ac ystyrir y byddai'n fwy buddiol ei haddasu'n lety llawr gwaelod wedi'i addasu'n llawn, sef y math o eiddo y mae angen a galw mawr amdano.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu canolfan wasanaeth leol Benllech ac o'r herwydd mae'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 1 y CDLl ar y Cyd.

Ystyrir hefyd ei fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd sy'n ymwneud â meini prawf datblygu ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal nac ychwaith ar y tai preswyl lleol sy'n bodoli eisoes.

Mae Polisi PCYFF 3 y CDLl ar y Cyd yn ymwneud â Dyluniad a Chynllunio Lle. Mae'r cynnig yn ymwneud yn bennaf â gwneud gwaith altro y tu mewn i'r adeilad i ddarparu lle byw gyda mân newidiadau i'r tu allan gan gynnwys altro'r drysau a'r ffenestri a thynnu'r ffenestr ddormer fechan bresennol o ddrychiad blaen yr adeilad.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad a'i fod o'r herwydd yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi PCYFF 3.

Mae Polisi TAI 2 y CDLl ar y Cyd yn ymwneud â Thai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac mae'n cefnogi cynigion ar gyfer tai ar safleoedd clustnodedig a hap-safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth arwyddol sydd wedi'i nodi yn y polisi.

Y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer Benllech dros gyfnod y Cynllun yw 90 o unedau (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y swm wedi cymryd i ystyriaeth unrhyw amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. problemau gyda pherchenogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Yn y cyfnod 2011 i 2018, cwblhawyd cyfanswm o 108 o unedau ym Menllech. Roedd y banc tir, sef safleoedd ac arnynt ganiatâd cynllunio, yn cynnwys 7 uned ym mis Ebrill 2018.

Mae hyn yn golygu fod Benllech wedi cyrraedd y trothwy ar gyfer darpariaeth ar hap-safleoedd. Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn diwallu'r gofynion am dai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cyngor benderfynu ar y math o safleoedd a fydd yn cyflenwi tai – ai safleoedd clustnodedig ynteu ha-safleoedd. Yn ogystal, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddiadau'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar y caniatadau am dai. Dywed Polisi PS 17 yn y Cynllun bod 22% o dwf tai'r Cynllun mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol (gan gynnwys llithriad o 10%) yn 1745 o unedau. Cwblhawyd 576 o unedau rhwng 2011 a 2018 yn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol ac roedd 599 yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg ar hyn o bryd o 579 o unedau. O'r herwydd, gellir cefnogi rhyddhau caniatâd ar gyfer y safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddisgwyliedig sydd wedi ei nodi yn y categori ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1(b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', mae'r datblygiad hwn yn ei gyfanrwydd, yn darparu mwy na chyfanswm y ddarpariaeth dai arwyddol ar gyfer Benllech ac o'r herwydd, roedd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais yn nodi'r modd y bydd yn datblygiad yn gwarchod, yn hyrwyddo ac yn gwella'r iaith Gymraeg.

Derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â'r cais ac wedi adolygu ac asesu'r datganiad, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg o safbwynt ei effaith weledol a'r effaith ar ysgolion a theuluoedd lleol.

Oherwydd maint a daliadaeth yr eiddo, bydd yn hyrwyddo'r nod i gadw'r boblogaeth yn y gymuned ac mae'n annhebygol o arwain at fewnlifiad o bobl nad ydynt yn siarad Cymraeg.

Credir bod maint y datblygiad yn debygol o ddarparu cyfle i gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned gyda hynny'n cael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.

Dylai'r cynnig i ddatblygu eiddo un ystafell wely ddiwallu anghenion tai yn yr ardal rŵan ac yn y dyfodol ac yn ychwanegol at hyn, byddai pris yr eiddo yn is na'r cyfartaledd ac o fewn cyrraedd i bobl leol.

Mae sicrhau'r math cywir o dai yn y lleoliad cywir yn bwysig ar gyfer cydlyniad a gwead cymunedol a bydd hynny yn ei dro, o fudd i'r iaith Gymraeg. O'r herwydd, ac yn sgil y ffaith mai person lleol sy'n debygol o symud i fyw i'r eiddo, mae'n annhebygol y câi'r datblygiad effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal leol ac ystyrir bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned, yn isel.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nid ystyrir bod y datblygiad yn mynd i gael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad a mwynderau'r ardal neu bobl sy'n byw gerllaw nac ychwaith ar yr iaith Gymraeg.

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

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: Rhif. AL.00.01
Cynllun Safle: Rhif. AL.00.02
Cynllun Llawr Arfaethedig: Rhif. AL.01.02
Edrychiadau Arfaethedig: Rhif. AL.02.02

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI2, PS1, PS5.

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: 04/09/2019 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2018/55

Ymgeisydd: Mr R. Lacey

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth yn / Full application for the conversion of outbuilding into a holiday accommodation together with the installation of a package treatment plant at

Lleoliad: Penrhyn Owen, Caergybi / Holyhead

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais cynllunio ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes gan fod y fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle mewn cyflwr gwael

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ar Ffordd y Felin yn nhref Caergybi. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer addasu'r adeilad allanol presennol yn uned gwyliau. Mae'r safle wedi'i leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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 ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effieitiho ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

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 AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amod Tirwedd
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i fewn
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
CNC	Dim gwrthwynebiad - sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod CTMP
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Bydd angen gwneud cais i'r CCS cyn dechrau ar y gwaith
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Ymateb safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd.Cafodd hysbysebiad yn y papur newydd oherwydd y llwybr cyhoeddue cyfagos i'r safle a rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/09/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C206E - Newid defnydd yr adeiladau allanol yn annedd ynghyd â gosod tanc septic yn Penrhyn Owen, Caergybi / Holyhead Caniatau 03/01/2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais llawn i addasu'r adeiladau allanol yn un uned wyliau yn Mhenrhyn Owen, Caergybi

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF 1 ' Ffiniau Datblygu' (yn flaenorol, y polisi Newydd 'Ffiniau Datblygu' yn y Cynllun Cyfansawdd Ionawr 2017) yn nodi y bydd datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthwynebu oni bai fod hynny yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cais yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi TWR 2 'Llety Gwyliau' yn nodi y bydd cynigion ar gyfer:

1. Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu
2. Addasu adeiladau presennol yn llety o'r fath, neu
3. Bydd ehangu sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli'n barod, yn cael eu ganiatáu ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd;

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli y tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae'r esboniad ar gyfer y polisi uchod yn nodi bod:

6.4.38 Y flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad yw ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â Pholisi CYF6. Mewn amgylchiadau ble ceir tystiolaeth y cafodd adeilad ei farchnata ar gyfer defnydd cyflogaeth am gyfnod digonol, yna gellir cefnogi datblygu'r adeilad yn dŷ fforddiadwy er mwyn cwrdd ag angen yn y gymuned leol.

6.4.39 Cefnogir defnydd preswyl pan mae'n rhan o gynllun ar gyfer ailddefnyddio adeilad neu gyfadeiladau at ddibenion cyflogaeth. Mewn datblygiadau o'r fath, rhaid cwblhau'r elfen gyflogaeth cyn unrhyw elfen breswyl. Fe all yr awdurdod fynnu ar amod er mwyn clymu meddiannaeth yr uned breswyl gydag gweithrediad y fenter, er mwyn ei rhwystro rhag cael ei gwerthu ar wahân heb fod cais pellach yn cael ei wneud i'r awdurdod.

6.4.40 Rhaid bod yr adeilad yn strwythurol gadarn a byddai angen tystiolaeth i gadarnhau hyn hefo unrhyw gais cynllunio a bod yr adeilad o faint digonol i ymgymryd â'r bwriad heb yr angen i'w ymestyn yn eango. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eu cyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.

6.4.41 Dylai unrhyw fwriad sicrhau cadwraeth unrhyw nodweddion pensaernïol o werth a sicrhau nad yw'r datblygiad yn newid cymeriad yr adeilad e.e. trwy gyflwyno nifer o ddrysau a ffenestri newydd.

Cynllun Busnes

Mae cynllun busnes wedi'i gyflwyno â'r cais ac mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn nodi bod graddfa'r uned wyliau yn adlewyrchu graddfa'r datblygiad parhaus a disgwylir y bydd yn dod â'r uned o fewn cyrraedd fforddiadwy y farchnad leol. Bydd yr unedau gwyliau yn dod â budd sylweddol i'r prosiect ond hefyd yn dod â buddion economaidd i'r gymuned leol ac ehangach gan fod ymchwil yn dangos bod ymwelwyr sy'n aros mewn llety gwyliau rhent yn gwario mwy yn y gymuned leol na'r rhai hynny sy'n aros mewn gwestai. Mae'r llety gwyliau yn agos at fannau twristiaeth lleol megis Bae Trearddur, Rhoscolyn, Ynys Lawd a thu hwnt. Mae'n agos i briffordd yr A55 gan roi mynediad hawdd i bob rhan o'r Ynys. Mae'r lleoliad yn ei gwneud hi'n hawdd ymweld â phentrefi cyfagos gyda Chaergybi o fewn pellter cerdded o 1.8 milltir a Bae Trearddur o fewn pellter cerdded o 2.1 milltir. Mae hefyd yn agos i dref porthladd Caergybi sy'n cynnig mynediad i'r Iwerddon.

Bydd y llety gwyliau fel a ganlyn:-

Llety Gwyliau – 2 ystafell wely

Priffyrdd – Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cais cynllunio a'u bod yn dymuno gosod amod Cynllun Rheoli Traffig.

Effaith ar amwynderau eiddo preswyl – nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar unrhyw gymdogion. Mae pellter digonol rhwng y ffenestri a'r eiddo agosaf i'r Dwyrain – dros 30 metr, felly nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol o ran edrych drosodd.

Effaith ar yr ardal – mae'r datblygiad yn cydweddu â'r adeilad allanol gwreiddiol. Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn ers cyflwyno'r cais gwreiddiol sy'n lleihau graddfa'r estyniad arfaethedig. Roedd hyn o ganlyniad i'r ffaith nad oedd graddfa'r estyniad arfaethedig yn cyd-fynd ag ôl-troed presennol yr adeilad ac o ganlyniad nad oedd yn cydymffurfio â pharagraff 6.3 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Canllawiau dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - Nodyn Arweiniad: 14 Addasu mewn Ardaloedd Gwledig' felly nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar gymeriad yr adeilad neu'r ardal gyfagos.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – Mae'r safle mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r Ymgynghorydd Tirlun wedi ei ymgynghori ag ef ac o ganlyniad bydd angen amod Tirlunio mewn perthynas â manylion parcio a'r cwrtil.

Arolwg Ecoleg – Fel rhan o'r datblygiad, cyflwynodd yr ymgeisydd Arolwg Ecoleg. Ni godwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r Ymgynghorydd Ecoleg yn dymuno gosod amod gan y daethpwyd o hyd i ystlumod yn yr adeilad

Casgliad

Mae ystyriaeth wedi'i rhoi i ofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyrir bod y penderfyniad hwn yn cydymffurfio ag egwyddor datblygiadau cynaliadwy'r Ddeddf oherwydd ei fod yn cyfrannu tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlynol a gwydn.

Ystyrir y bydd y cais yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Mae'r cais yn cadw nodweddion pensaernïol y prif adeilad allanol. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau a restrir uchod.

Argymhelliad

(1) 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).

(2) 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.

(3) 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.

(4) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i’r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy’n defnyddio’r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a’r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(5) 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.

- **CH868 09/18 - PL01 - Cynllun Lleoliad**
- **CH868 09/18 - PL02B - Cynllun Safle Arfaethedig**
- **CH868 09/18 - PL03C - Cynllun Llawr Arfaethedig**
- **CH868 09/18 - PL05B - Cynllun Edrychiad Arfaethedig**
- **CH868 09/18 - PL04C - Cynllun Toriad Arfaethedig**
- **18243/502 - Manylion Draenio**
- **18243/501 - Cynllun Draenio**
- **Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir**
- **Datganiad Cynllunio**

- **Arolwg Strwthurol**
- **Cynllun Busnes**

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: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 1, TWr 2, CYF 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.

This page is intentionally left blank

Adroddiad i: Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion **13.1**

Dyddiad: 4 Medi 2019

Pwnc: Protocol Siarad Cyhoeddus

Deilydd Portffolio: Cynghorydd Richard Dew

Blaen Swyddog: Dewi Francis Jones

Swyddog Cyswllt: Nia Jones

Pwrpas yr Adroddiad: Ceisio caniatâd y Pwyllgor i fabwysiadu Protocol Siarad Cyhoeddus mewn perthynas â swyddogaethau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cyflwyniad

Nid yw siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn hawl nac yn ofyniad statudol. Er mwyn darparu amgylchedd agored a chynhwysol ar gyfer gwneud penderfyniadau, cyflwynwyd y drefn siarad gyhoeddus yn 2010. Cynhyrchwyd protocol siarad cyhoeddus ar y pryd er mwyn llywodraethu'r broses.

Nid yw'r protocol ei hun wedi'i adolygu ers ei gyflwyno yn 2010. Fodd bynnag, yn y cyfnod interim mae amryw o newidiadau wedi digwydd, un yw'r angen i'r Cyngor gadw at ddeddfwriaeth diogelu data, mae'r protocol presennol er enghraifft yn dibynnu ar rannu manylion cyswllt partïon cofrestredig ag eraill, rhywbeth nad yw'n arfer derbyniol bellach.

Goblygiadau ac Effeithiau

Mae'r protocol diwygiedig wedi ei ddiweddaru yn bennaf er mwyn adlewyrchu'r Rheolau Diogelu Data Cyffredinol. Mae hefyd yn cynnwys ac yn annog dulliau electronig o weithio gan gynnwys y defnydd o systemau swyddfa gefn newydd y Swyddogaeth Cynllunio. Mae'r llywodraethiant cyffredinol yn parhau fwy neu lai'r un fath, fel y mae'r hawl i siarad am 3 munud. Mae'r fersiwn ddiwygiedig yn ei gwneud hi'n glir y gall unrhyw un gofrestru i siarad, yn cynnwys er enghraifft, cynrychiolwyr Cynghorau Tref a Chymuned.

Argymhelliad

Bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r ddogfen ddiwygiedig a'i bod yn disodli'r protocol presennol ar gyfer gweinyddiaeth siarad gyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Atodiad

Gweithdrefn Siarad Gyhoeddus Diwygiedig - Awst 2019

CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Protocol y Cyhoedd yn Siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

www.ynysmon.gov.uk

1. CYFLWYNIAD

1.1 Fel rhan o'n hymrwymiad i fod yn agored ac yn dryloyw, mae gan yr Awdurdod hwn bolisi o adael i aelodau'r cyhoedd siarad gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion pan fydd ceisiadau cynllunio'n cael eu penderfynu.

1.2 Mae'r ddogfen hon yn egluro'r drefn lle gall y cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Nid oes gan y cyhoedd hawl i siarad yn y Pwyllgor, ond mae modd iddynt ofyn am ganiatâd i wneud hynny yn ôl disgresiwn Cadeirydd y Pwyllgor ac yn unol â Rheolau Gweithdrefn Materion Cynllunio'r Cyngor a'r drefn a welir isod.

1.3 Mae cyfarfodydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael eu cynnal yn gyhoeddus ac mae gan unrhyw aelod o'r cyhoedd neu'r wasg hawl i fynychu ac i wrando ar y drafodaeth. Nid oes angen gwneud apwyntiad neu drefniadau eraill ar gyfer hyn. Fel arfer, cynhelir y Cyfarfod yn Siambr y Cyngor sydd yn gwbl hygyrch ond, os oes gennych unrhyw ymholiadau penodol neu bryderon am hygyrchedd, cysylltwch â'r Gwasanaethau Democrataidd cyn eich ymweliad – https://ynysmon.public-i.tv/core/portal/home
or Huw Jones, Head of Democratic Services Tel: 01248 752108.

1.4 Ni chaniateir i'r cyhoedd siarad ar eitemau ar y rhaglen megis ymddiheuriadau am absenoldeb, datganiadau o ddiddordeb a chofnodion.

1.5 Nid yw'r hawl i siarad yn cynnwys yr hawl i ofyn unrhyw gwestiynau i unrhyw Aelod o'r Cyngor Sir, swyddog y Cyngor, unrhyw un a wahoddwyd i'r cyfarfod neu unrhyw siaradwr arall.

2. GWEDDARLLEDU

2.1 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 - https://www.anglesey.gov.uk/en/Council/Data-protection-and-FOI/Data-Protection-Policy-and-privacy-notice.aspx

2.2 Rhaid i unrhyw siaradwr **nad ydynt yn dymuno cael eu ffilmio** roi gwybod i'r Adran Gwasanaethau Democrataidd (https://ynysmon.public-i.tv/core/potal/home neu Huw Jones, Pennaeth Gwasanaeth Democrataidd, Rhif ffôn: 01248 752108) neu'r Swyddog Gwasanaethau Democrataidd sydd yn bresennol cyn i'r Pwyllgor gychwyn. Bydd recordiadau sain **yn cael eu gwneud** a byddant yn cael eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn.

3. Y WEITHDREFN

Rhoi rhybudd i'r Cyhoedd

3.1 Mae'r Cyngor yn rhoi cyhoeddusrwydd i geisiadau perthnasol yn unol â gofynion statudol a gallai gynnwys gosod rhybudd ar neu gerllaw safle'r cais, anfon llythyrau unigol, rhoi hysbyseb yn y wasg neu unrhyw gyfuniad o'r dulliau hyn. Mae gwefan y Cyngor yn rhoi manylion ynghylch sut i gyflwyno sylwadau ysgrifenedig ar y ceisiadau - https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Planning-building-control-and-conservation/Planning/Comment-and-object-on-a-current-planning-application.aspx

Cofrestru i Siarad

3.2 Gall unrhyw un sy'n dymuno cyflwyno eu sylwadau am gais cynllunio penodol yn uniongyrchol i'r Pwyllgor Cynllunio gofrestru i siarad. I wneud hynny, rhaid iddynt anfon e-bost at y Gwasanaeth Cynllunio ar **cynllunio@ynysmon.gov.uk** i gofrestru cais i siarad. Dylid marcio'r e-bost er sylw Siarad Cyhoeddus a rhaid iddo gynnwys cyfeirnod y cais; manylion cyswllt llawn y person a enwir sydd yn gwneud cais i siarad, ynghyd â chadarnhad a ydynt yn siarad o blaid neu yn erbyn y cais. Anfonir neges i gadarnhau derbyn yr e-bost a fydd yn cynnwys linc i'r cais ar system gynllunio'r Cyngor ar y we.

3.3 Rhaid gwneud ceisiadau i siarad yn unol â pharagraff 3.2 uchod a dim hwyrach na **12.00yp ar y dydd Gwener cyn cyfarfod y Pwyllgor.** Cyhoeddir calendr cyfarfodydd ar wefan y Cyngor - http://democracy.anglesey.gov.uk/mgCalendarMonthView.aspx?GL=1&bcr=1&LLL=0
Fel arfer, mae rhaglenni Pwyllgor yn cael eu cyhoeddi tri diwrnod gwaith cyn cyfarfod y Pwyllgor a byddant yn cynnwys manylion pob cais fydd yn cael eu trafod yn y cyfarfod arbennig hwnnw. Efallai y bydd eitemau hwyr yn cael eu derbyn fel atodiad i'r rhaglen a gyhoeddwyd, yn ôl disgresiwn y Cadeirydd, ond eithriad yw hynny.

3.4 Er y ffafrir ceisiadau drwy e-bost, gellir gwneud cais drwy lythyr, yn cynnwys y manylion perthnasol, a'i anfon at y Gwasanaeth Cynllunio (Siarad Cyhoeddus), Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, Ynys Môn, LL77 7TW. Ni fyddwn yn cydnabod derbyn llythyrau ac o ganlyniad ni fydd modd darparu linc i'r cais. Fodd bynnag, gellir gweld manylion cais yn ystod oriau swyddfa yn Swyddfeydd y Cyngor yn Llangefni.

3.5 Bydd ceisiadau i siarad mewn Pwyllgor yn cael eu cofrestru yn unol â'r canllawiau ym mharagraff 3.2, 3.3 a 3.4 uchod yn unig. Ni fydd unrhyw geisia dau a gyflwynir mewn unrhyw ffordd arall yn cael eu hystyried fel cais ffurfiol i siarad o dan y weithdrefn hon, er enghraifft, mewn e-bost neu lythyr yn cyflwyno sylwadau ynghylch cais neu yn cefnogi neu wrthwynebu cais. Yn yr un modd, ni fydd gohebiaeth a gyfeiriwyd at swyddogion unigol neu Aelodau Etholedig neu geisiadau a gyflwynir i'r unigolion hyn yn cael eu hystyried fel cais i siarad dan y weithdrefn hon. Ni fydd ceisiadau i siarad a gyflwynir ar lafar yn cael eu cofrestru

Defnyddio'r Weithdrefn

3.6 Nid yw pob mater a benderfynir gan yr Awdurdod Cynllunio yn 'geisiadau' at ddibenion y weithdrefn hon – dylid cyfeirio at Gyfansoddiad y Cyngor a'r Cynllun Swyddogaethau Dirprwyedig am ddiffiniad o ba faterion y mae'n rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion eu penderfynu neu y gall y Pwyllgor eu penderfynu
https://www.anglesey.gov.uk/en/Council/The-Constitution/Isle-of-Anglesey-County-Council-Constitution.aspx

3.7 Ni fydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn penderfynu ar bob cais ac nid yw cofrestru i siarad o blaid neu yn erbyn cais arbennig yn sicrhau y bydd y cais hwnnw yn cael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

3.8 Os yw'r cais yn cael ei benderfynu gan y Pennaeth Gwasanaeth o dan bwerau dirprwyedig, bydd manylion y penderfyniad yn cael eu cyhoeddi ar wefan y Cyngor ond ni fydd cydnabyddiaeth o'r penderfyniad hwnnw'n cael ei anfon at y sawl sydd wedi cofrestru i siarad. Felly, mae'n bwysig fod unrhyw un sydd â diddordeb yn dilyn taith y ceisiadau ar system gynllunio'r Cyngor ar y we drwy'r linc a ddarparwyd i'r cais (paragraff 3.2 uchod) neu yn bersonol yn Swyddfeydd y Cyngor.

3.9 Nid yw ceisiadau i siarad yn cael eu cyfyngu i unigolion. Er enghraifft, Gall cynrychiolydd o grŵp neu sefydliad gofrestru i siarad ar eu rhan, fel y gall cynrychiolydd Cyngor Tref neu Gymuned.

3.10 Caniateir i siaradwyr annerch y Pwyllgor Cynllunio unwaith yn unig pan fydd y cais sydd o ddiddordeb yn ymddangos gyntaf ar y Rhaglen (oni bai fod y cais yn cael ei ohirio cyn cynnal unrhyw drafodaeth o rinweddau'r cais neu cyn i'r cyhoedd siarad). Yn yr achos hwnnw, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr/siaradwyr i fynychu'r cyfarfod nesaf er mwyn siarad.

3.11 Ni fydd y cais yn cael ei ohirio os yw person sydd wedi cofrestru i siarad yn ei gylch yn methu â bod yn bresennol ar y dyddiad a nodwyd. Fodd bynnag, caiff y siaradwr enwebu cynrychiolydd i siarad ar eu rhan yn unol â pharagraff 3.16 isod.

Ceisiadau Hwyr i Siarad

3.12 Os derbynnir cais hwyr i siarad mewn Pwyllgor (h.y. cyflwynir y cais yn unol â'r weithdrefn hon ond ar ôl y dyddiad cau a nodir ym mharagraff 3.3 uchod), neu os yw siaradwr yn gofyn am gael siarad ar ôl i'r cais gael ei drafod mewn cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor (pa un ai a wnaeth unrhyw siaradwyr gymryd rhan ai peidio) yna:

- Rhaid cyflwyno cais ysgrifenedig (ar e-bost neu drwy lythyr) a rhaid iddo gynnwys rhesymau pam nad yw'r person sy'n gwneud y cais wedi cofrestru i siarad yn flaenorol, yn unol â'r weithdrefn hon;
- Bydd ceisiadau'n cael eu cyflwyno i Gadeirydd y Pwyllgor (neu'r Is-Gadeirydd yn absenoldeb y Cadeirydd) er mwyn iddynt gael eu hystyried a'u penderfynu yn y cyfarfod Rhaglen sydd fel arfer yn cael ei gynnal ar fore'r Pwyllgor a drefnwyd;
- Bydd penderfyniad y Cadeirydd yn cael ei gyfleu i'r sawl a gyflwynodd y cais cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl gwneud y penderfyniad.

3.13 Ni fydd cais hwyr a dderbynnir ar ddiwrnod y Pwyllgor yn cael ei ystyried o dan unrhyw amgylchiadau.

3.14 Os na fanteisiwyd ar y cyfle i siarad mewn modd amserol neu cyn i'r cais gael ei drafod am y tro cyntaf yna, oni bai bod rheswm cadarn, nid yw'r Cadeirydd yn debygol o ganiatáu ceisiadau hwyr, yn arbennig oherwydd y byddai'n anodd gwneud cynnig tebyg i'r parti arall a allai siarad (cefnogwr neu wrthwynebydd, beth bynnag yw'r achos). Fel arfer, byddant yn defnyddio eu disgresiwn i ganiatáu ceisiadau hwyr dim ond os oes siaradwr eisoes wedi'i gadarnhau ar gyfer 'yr ochr arall', ond mae'n annhebygol y bydd y Cadeirydd yn caniatáu cyfle i siarad ar ôl i'r cais gael ei drafod.

3.15 O ganlyniad, dylai'r rhai sy'n dymuno siarad mewn Pwyllgor **gofrestru eu diddordeb cyn gynted â phosib** (dylent beidio â disgwyl i'r rhaglen gael ei chyhoeddi er enghraifft, gan fod risg y byddant yn methu'r dyddiad cau i gofrestru neu efallai y bydd eraill wedi cofrestru i siarad ymlaen llaw yn barod).

Mwy nag un cais i siarad

3.16 Os derbynnir mwy nag un cais i siarad mewn perthynas â chais arbennig, bydd yr holl geisiadau'n cael eu cofnodi.

3.17 Pan gyhoeddir y rhaglen, bydd y Gwasanaeth Cynllunio yn cysylltu â'r person cyntaf a gofrestrodd i siarad (o blaid cais, yn gwrthwynebu cais, neu'r ddau, beth bynnag y bo'r achos) cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosib i gadarnhau a ydynt yn dymuno siarad o hyd. Os nad yw'r person cyntaf ar y rhestr yn gallu mynychu ar y dyddiad a nodwyd, cânt enwebu person i siarad ar eu rhan ond bydd rhaid iddynt ddarparu manylion cyswllt llawn ar gyfer y sawl y maent yn eu henwebu ar y pryd fel bod trefniadau yn cael eu gwneud mewn modd amserol.

3.18 Os nad yw'r person cyntaf i gofrestru yn dymuno siarad mwyach, bydd yr ail berson a gofrestrodd (lle bo hynny'n berthnasol) yn cael cynnig a bydd y person cyntaf i gofrestru yn colli ei le. Yn yr un modd, caniateir i'r ail berson enwebu person i siarad ar eu rhan os nad ydynt yn gallu mynychu neu, os ydynt yn cadarnhau nad ydynt yn dymuno siarad mwyach, bydd y cynnig yn cael ei wneud i'r trydydd person (ac yn y blaen).

3.19 Os oes siaradwr wedi cofrestru sy'n dymuno gwrthwynebu cais bydd yr asiant (lle cafodd un ei benodi), neu fel arall yr ymgeisydd, yn cael cynnig siarad o blaid y cais, pa un ai ydynt eisoes wedi cofrestru i siarad ai peidio.

3.20 Unwaith y bydd y person cofrestredig nesaf ar y rhestr wedi cael cynnig i siarad a bod y person hwnnw/honno yn cadarnhau y byddant yn mynychu i siarad (yn bersonol neu drwy gyfrwng enwebai) ni all y person cofrestredig blaenorol ailddatgan eu cais i siarad (e.e. oherwydd eu bod eisoes wedi gwneud trefniadau i fynychu mewn person neu eu bod wedi cael enwebai ar ôl iddynt gadarnhau nad oes neb ar gael, neu ar ôl cadarnhau yn flaenorol nad ydynt yn dymuno siarad mwyach). Ni fydd y siaradwr cyntaf i gofrestru yn cael cynnig i siarad eto oni bai bod pawb arall a gofrestrodd ar ei ôl/hôl yn datgan nad ydynt yn dymuno siarad mwyach.

Gweithdrefn yn y Pwyllgor

3.21 Bydd rhaglen y Pwyllgor yn cael ei aildrefnu er mwyn i eitemau y mae siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â nhw gael eu hystyried yn gyntaf.

3.22 Disgwylir i siaradwyr gyrraedd Cyswllt Môn (prif dderbynfa'r Cyngor yn Llangefni) dim hwyrach na 12.30pm ar ddiwrnod y Pwyllgor a bydd Swyddog o'r Gwasanaeth Cynllunio yn cyfarfod y siaradwyr ac yn eu harwain i Siambr y Pwyllgor.

3.23 Gall unigolion siarad â'r Pwyllgor naill ai yn Gymraeg neu Saesneg (bydd cyfleusterau cyfieithu ar gael ym mhob cyfarfod).

3.24 Mae'n bwysig bod unrhyw siaradwr mewn Pwyllgor yn siarad mewn ffordd gyfrifol a pharchus er mwyn elwa cymaint â phosib ar eu cyfraniad.

3.25 Bydd y Cadeirydd yn cyflwyno'r unigolyn i'r Pwyllgor pan ddaw eu tro i siarad.

3.26 Gofynnir i'r unigolyn symud i le penodol yn yr ystafell gyfarfod lle y gall holl aelodau'r Pwyllgor eu gweld a'u clywed yn dda. Caniateir tri munud i'r unigolyn wneud ei gyfraniad.

3.27 Anogir siaradwyr i ystyried y canlynol:

- Sicrhau bod sylwadau yn glir ac yn gryno, ac yn ymwneud yn uniongyrchol â'r cais y maent wedi gofyn siarad yn ei gylch;
- Osgoi ailadrodd pwyntiau;
- Cyfyngu eu barn i faterion cynllunio perthnasol yn unig.

3.28 Ni chaniateir i unigolion ddosbarthu dogfennau yng nghyfarfod y Pwyllgor na defnyddio unrhyw gymhorthion gweledol / sain (megis ffotograffau neu ddiagramau neu recordiadau sain). Bydd unrhyw ddeunydd a dderbyniwyd gan y siaradwr fel rhan o sylwadau cyffredinol ar y cais cynllunio wedi cael eu hystyried yn barod yn yr adroddiad ysgrifenedig ac mae sylwadau a dderbynnir ar ôl dyddiad cyhoeddi'r rhaglen yn cael eu dosbarthu i'r Pwyllgor ar ddiwrnod y cyfarfod.

3.29 Os yw siaradwr yn dal i siarad ar ôl tri munud, bydd y Cadeirydd fel arfer yn disgwyl iddo/iddi orffen y frawddeg a bydd wedyn yn dweud bod eu hamser ar ben. Ni chaniateir i unigolion fynd dros yr amser, er tegwch i unrhyw siaradwr arall. O dan amgylchiadau eithriadol, gall y Cadeirydd ganiatáu ychydig mwy o amser i siaradwyr: os felly, caniateir i siaradwyr eraill mewn perthynas â'r un eitem gael amser ychwanegol tebyg.

3.30 Pan fydd yr unigolyn wedi gorffen eu cyfraniad, gall y Cadeirydd ganiatáu i aelodau'r Pwyllgor ofyn cwestiynau i'r siaradwr er mwyn cael eglurhad ar unrhyw bwyntiau sy'n codi o sylwadau'r unigolyn. Ni ddylai'r siaradwr gychwyn trafodaeth gydag aelodau'r Pwyllgor.

3.31 Yna, gofynnir i'r unigolyn ddychwelyd i'w sedd yn yr oriel gyhoeddus.

3.32 Bydd y pwyllgor yn trafod y mater cyn gwneud penderfyniad, a bydd yn cymryd i ystyriaeth unrhyw wybodaeth a gyflwynwyd gan y siaradwyr cyhoeddus.

3.33 Bydd y Cadeirydd yn sicrhau fod yr holl siaradwyr yn cael eu trin gyda pharch a chwrteisi. Bydd gan y Cadeirydd y disgresiwn i atal siaradwr cyhoeddus ar unrhyw adeg yn ystod y cyfarfod os, ym marn y Cadeirydd, yw'r siaradwr yn ymddwyn yn amhriodol, yn dramgwyddus neu'n ceisio atal y Pwyllgor rhag gwneud ei waith neu'n gwneud sylwadau difenwol, blinderus, gwahaniaethol neu sarhaus. Gwneir hynny yn ôl disgresiwn y Cadeirydd.

3.34 Gall y siaradwr adael y cyfarfod unrhyw bryd ar ôl iddynt siarad.

Diogelu Data

3.35 Mae'n hanfodol derbyn manylion cyswllt, yn cynnwys cyfeiriad e-bost a rhifau ffôn, er mwyn gallu gweithredu'r protocol hwn yn briodol a chaniatáu i'r cyhoedd gymryd rhan yn y Pwyllgor Cynllunio. Cesglir manylion personol ar gyfer gweinyddu'r drefn siarad cyhoeddus yn unig. Pan fydd y Pwyllgor wedi penderfynu ar y cais, bydd manylion cyswllt yn cael eu dileu yn unol â pholisi cadw cyhoeddedig y Cyngor - https://www.anglesey.gov.uk/en/Council/Data-protection-and-FOI/Data-Protection-Policy-and-privacy-notice.aspx

MANYLION CYSWLLT:

Ebost: Cynllunio@ynysmon.gov.uk
Ffôn: 01248 752428

www.ynysmon.gov.uk

This page is intentionally left blank