

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
LLANGFNI
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, 2 HYDREF 2019 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 2 OCTOBER 2019 at 1.00 pm
SIAMBR Y CYNGOR SWYDDFEYDD Y CYNGOR LLANGFNI	COUNCIL CHAMBER COUNCIL OFFICES LLANGFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752516
	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

**John Griffith
Glyn Haynes
T LI 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 rybudd 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_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 4 Medi, 2019.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle a gafwyd ar 18 Medi, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 22)

7.1 - FPL/2019/1 - Capel Carmel, Lôn Capel, Amlwch

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 23 - 34)

10.1 - FPL/2019/201 - Tegfan, Llanynghenedl

10.2 - VAR/2019/49 - Trearddur House, Bae Trearddur

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 35 - 38)

11.1 - HHP/2019/190 - Bryn y Môr, Lôn Bryn y Môr, Y Fali

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 39 - 58)

12.1 - OP/2019/5 - Huws Gray, Stryd y Bont, Llangefni

12.2 - FPL/2019/200 – Ysgol Gynradd Pentraeth, Lôn Tanrallt, Pentraeth

12.3 - FPL/2019/226 - Fronwen, Niwbwrch

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 59 - 70)

13.1 - FPL/2018/57 - Parc Tyddyn Bach, Caergybi

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Medi 2019

- YN BRESENNOL:** Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
- Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE,
K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen,
Dafydd Roberts a Robin Williams.
- Cynghorydd R A Dew – Deilydd Portffolio (Cynllunio a Gwarchod
y Cyhoedd).
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Uwch Swyddog Cynllunio (GJ),
Swyddog Cynllunio (DR),
Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN
BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Cynghorydd Aled M Jones (ceisiadau 7.2 a 12.1);
Peter Rogers (cais 7.1).
-

1 YMDDIHEURIADAU

Dim

2 DATGANIAD O DDIDDERDEB

Bu'r Cynghorydd Bryan Owen ddatgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnus mewn perthynas â 7.1 ar yr agenda.

Bu'r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â 7.3 ar yr agenda.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 7 Awst, 2019 fel cofnod cywir yn amodol ar gynnwys enwau'r Cynghorwyr Eric W Jones a Robin Williams i'r rhestr ymddiheuriadau.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 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.

Roedd y Cynghorydd Bryan Owen wedi datgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais a ddilynodd.

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

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019 fe benderfynwyd cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hynny ar 17 Gorffennaf, 2019. Oherwydd nad oedd rhai Aelodau ar gael i fynychu'r ymweliad safle fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn ei gyfarfod 24 Gorffennaf 2019, ail ymweld â'r safle ac fe gynhaliwyd ymweliad pellach ar 7 Awst, 2019.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Peter Rogers, Aelod Lleol, at gau cwyn gorfodaeth mewn perthynas â mynediad i'r safle yn 2018 a hynny ar sail addasrwydd ond cododd bryderon fod 5 o'r 6 amod cynllunio wedi eu torri a bod yr annedd eisoes wedi ei hadeiladu ar y safle ac nad oedd mynediad cyfreithlon ar gyfer danfon deunyddiau adeiladu a pheiriannau adeiladu i'r safle. Cyfeiriodd y Cynghorydd Rogers at y gwahaniaethau yn yr uchder, lefel terfynol y llawr a lleoliad yr annedd a'r amodau yn y caniatâd cynllunio gwreiddiol a oedd yn cael effaith ar amwynderau a phreifatrwydd eiddo cyfagos yn yr ardal leol. Cyfeiriodd at y ffaith bod anghysondebau yn adroddiad y Swyddog Cynllunio o ran cyflwyno Tystysgrif A a'i fod yn ystyried bod yr Adran Gynllunio wedi camarwain nifer o gyrff ar adeg cylchredeg y cais Tystysgrif A. Amlygodd y Cynghorydd Rogers fod nifer o gwestiynau, mewn perthynas â'r datblygiad hwn a thorri amodau cynllunio, yn

parhau heb eu hateb a gofynnodd i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais tan bod ymchwiliadau annibynnol mewn perthynas â'r cais hwn wedi eu cynnal.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i ddileu amodau i lefel gorffenedig y llawr, lleoliad yr annedd o fewn y plot, cynyddu hyd a lled yr annedd terfynol a chyfeiriadedd diwygiedig y garej ynghyd â chodi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yng Nghae Eithin, Malltraeth. Amlinellodd hanes cynllunio'r datblygiad a nododd y cyflwynwyd cais yn 2015 am fynediad preifat i'r safle a bu anghytundeb am berchnogaeth y tir ac yn dilyn hynny cafodd y cais ei 'alw mewn' am drafodaeth gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Cyfeiriodd at yr amrywiaeth o faterion gorfodi ynghlwm â'r cais hwn dros nifer o flynyddoedd a phryderon a fynegwyd nad yw'r Awdurdod Cynllunio wedi cymryd camau gorfodi; mae'r cais sydd gerbron y cyfarfod hwn yn ganlyniad i brosesau gorfodi yr ymgwymerwyd â nhw sy'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd, fel rhan o'r gwrthwynebiadau i'r cais, ei bod yn amlwg bod camgymeriadau wedi digwydd mewn perthynas â'r caniatâd a roddwyd i'r annedd ei hun. Cafwyd sylwadau bod amodau eraill sy'n gysylltiedig â'r cais cynllunio wedi eu torri o ran lleoliad yr annedd o fewn safle'r cais, manau parcio heb eu cwblhau a defnydd anghyfreithlon o'r fynedfa i'r safle. Awgrymodd y Swyddog bod camddealltwriaeth wedi digwydd pan werthwyd y tir i'r perchnogion presennol o ran graddfa'r caniatâd cynllunio a roddwyd. Cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog Cynllunio o ran mesuriadau lefel terfynol y llawr, mae'r annedd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach na'r hyn a ganiatawyd ac mae'r garej bellach wedi'i lleoli fel bo'r talcen yn wynebu'r dreif newydd a gymeradwywyd fel rhan o'r caniatâd am fynedfa breifat; mae gwrthwynebiadau mewn perthynas â'r uchder a'r lefelau ynghyd â goleddf to'r annedd. Mae gwir lefel y llawr gorffenedig yn 4.25 AOD, 170mm yn is na'r lefel a nodwyd yn yr amod; mae uchder yr annedd o lefel terfynol y llawr fel y'i adeiladwyd i'r crib yn 5.85m sydd yn llai na'r 6m a nodwyd yn yr amod. Yr uchder a gymeradwywyd o'r FFL i'r crib oedd 5.40m, y gwir uchder o'r FFL i'r crib oedd 5.85m, gwahaniaeth o 450mm. Fodd bynnag, o ystyried y cynnydd bach yn yr uchder a 2 radd o wahaniaeth i godiad y to o 38 gradd i 40 gradd oherwydd y cynnydd mewn lled a'r ffaith y dylai'r FFL fod wedi bod yn 170mm yn uwch nac y cafodd ei adeiladu, mae cyfanswm y cynnydd yn uchder y yr annedd yn 280mm. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach at y ffaith i'r Aelod Lleol fynegi safbwyntiau cadarn o ran materion gorfodi, dywedodd petai'r Awdurdod Cynllunio yn gorfodi yn erbyn y caniatâd cynllunio a roddwyd y byddai'n gwneud hynny yn erbyn lefelau llifogydd hanesyddol. Mewn perthynas ag aildosbarthiad yr ardal o barth C1 i C2, petai'r cais yn cael ei ddelio ag ef o'r newydd, byddai'r lefelau llawr y byddai angen eu cyflawni yn 4.7m AOD. Fel rhan o'r cais, bydd wal berimedr yn cael ei hadeiladu fel rhan o'r gwaith o atal llifogydd a hynny ar uchder o 4.7m uwchben AOD er mwyn cydymffurfio â gofynion llifogydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, o ran Polisïau Cynllunio Llywodraeth Cymru, ni ddylai ymgeiswyr sy'n torri amodau cynllunio gael eu cosbi; mae angen ystyried y cais o ran ei effaith ar amwynderau lleol eiddo cyfagos a'r ardal petai'n cael ei ganiatáu. Nododd mai'r casgliad yw nad yw'r annedd, o ran ei natur neu ei lleoliad yn debygol o amharu mewn modd annerbyniol. Mae sylwadau wedi eu derbyn mewn perthynas â pherchnogaeth y tir a lleoliad y ffos gerrig o flaen yr annedd; mae cynlluniau wedi eu derbyn gan asiant yr ymgeisydd yn nodi y gall y

gwaith draenio tir gael ei ymgorffori o fewn y tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Ni ystyrir bod unrhyw effaith andwyol ar yr AHNE cyfagos. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatâd, fodd bynnag nid yw'r Awdurdod Cynllunio yn annog torri amodau cynllunio ond fel rhan o'r broses orfodi mae ceisiadau ôl-weithredol yn dod gerbron yr awdurdod lleol a rhaid eu hasesu fel achosion o dorri amodau cynllunio yn unol â pholisïau cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes, yn dilyn mynychu'r ymweliad safle ei fod yn cynnig y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd John Griffith.

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

7.2 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 ar gais yr Aelodau Lleol.

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019 fe benderfynwyd cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hynny ar 17 Gorffennaf, 2019. Oherwydd nad oedd rhai Aelodau ar gael i fynychu'r ymweliad safle fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn ei gyfarfod 24 Gorffennaf 2019, ail ymweld â'r safle ac fe gynhaliwyd ymweliad pellach ar 7 Awst, 2019.

Siaradwr Cyhoeddus

Nododd Mr Mike Jones (a oedd yn siarad yn erbyn y cais) ei fod yn breswylwr yn yr eiddo gyferbyn â'r safle a dywedodd ei fod yn siarad ar ran nifer o wrthwynebwyr mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd nad ydynt yn erbyn dod â'r safle yn ôl i ddefnydd fel eiddo preswyl, llety gwyliau neu ddefnydd cymunedol hyd yn oed. Mae'r gwrthwynebiad mewn perthynas â safon wael y cais a gyflwynwyd. Diolchodd i'r Pwyllgor am ymweld â'r safle ar y ddau achlysur er mwyn gweld pryderon y gwrthwynebwyr. Nododd Mr Jones mai'r materion a godwyd ar yr ymweliad safle cyntaf oedd y mynediad i'r safle, y drysau a'r giatau mynediad, materion edrych drosodd, mewnwthio, ymddangosiad, cynnal a chadw, draenio a pharcio sydd i gyd yn ystyriaethau Cynllunio tref dilys. Nododd mai ymateb y Swyddogion Cynllunio oedd bod modd datrys yr holl faterion hyn gydag amodau cynllunio. Fodd bynnag, roedd Mr Jones yn ystyried os oedd angen i'r materion gael eu rheoli gan amodau, bod yr hyn a gyflwynwyd i ddechrau yn annigonol ac y dylid gwrthod caniatâd. Dywedodd Mr Jones hefyd bod y cais yn gynllun o ansawdd gwael sydd wedi'i gynllunio er mwyn sicrhau'r elw mwyaf i'r perchennog drwy werthu tir a roddwyd drwy haelioni i'r Eglwys at ddefnydd cymunedol. Nid yw'r cynllun wedi ystyried amgylchedd y pentref, cymdogion yr eiddo na'r rheini a fydd yn rhentu'r llety gwyliau. Mynegodd nad yw'r effaith ar gerddi cefn anheddau Fairview a Gwesty Vigour wedi ei ystyried gan yr ymgeisydd. Roedd Mr Jones yn anghytuno y byddai lefelau'r traffig o'r anheddau yn ddim mwy na phetai'r Eglwys yn dal i gael ei defnyddio; bydd y ddwyannedd arfaethedig yn golygu cynnydd dyddiol mewn lefelau traffig. Dywedodd Mr Jones fod rhan o safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal

Warchodaeth ddynodedig ac nad yw'r cais hwn yn ehangu dyluniad yr adeilad. Nododd fod adroddiad y Swyddog yn datgan mai ychydig iawn o rinwedd pensaernïol sydd i'r adeilad presennol ar y safle. Dywedodd hefyd bod y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn ystyried y dylid gwrthod y cais.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod pryderon wedi eu mynegi o ran perchnogaeth y tir sydd o flaen yr Eglwys ond nododd mai mater preifat yw hwn rhwng yr unigolion perthnasol. Dywedodd fod Eglwys Dewi Sant, Cemaes wedi'i thynnu o'r Ardal Warchodaeth yn ddiweddar yn dilyn adolygiad. Gan ystyried defnydd cyfreithlon yr adeilad presennol (Dosbarth D1) a defnyddiau D1 posibl eraill y gellid eu gwneud o'r Eglwys o ran defnydd cymunedol e.e. meithrinfa neu glinig, fe allai hynny gynyddu lefel y traffig yn sylweddol.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, er nad oedd yn erbyn y datblygiad o'r safle, bod angen i'r safle fod yn sensitif i'r ardal. Mae Eglwys Dewi Sant ar y ffin â sgwâr pentref Cemaes lle mae lleoedd parcio yn gyfyngedig. Dywedodd hefyd fod yna ffordd ger yr Eglwys sy'n rhoi mynediad i annedd breswyl sy'n ei gwneud yn amhosibl i wneud gwaith i du allan yr Eglwys gan nad oes unrhyw dir ar gael. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at y ffaith nad yw'r lle cyn tir sydd wedi'i glustnodi ar gyfer 3 cerbyd fel rhan o'r cais o fewn perchnogaeth yr Eglwys a heb y tir hwnnw ni ddylid caniatáu'r cais oherwydd y ddarpariaeth barcio gyfyngedig yn sgwâr pentref Cemaes. Roedd yn ystyried bod y cais arfaethedig yn orddatblygiad ac y byddai un uned wyliau yn ddigonol.

Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) bod yr Eglwys wedi'i lleoli o fewn pellter cerdded i feysydd parcio yn y pentref ac o ystyried defnydd cyfreithlon yr adeilad presennol (Eglwys Dosbarth D1) ni ystyrir y byddai cynnydd sylweddol mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid rhoi caniatâd i'r cais gan fod angen denu twristiaid i'r ardal a'r Ynys. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gwrthod y cais oherwydd ymddangosiad gweledol yr adeilad presennol. Eiliodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid gwrthod y cais.

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

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

Roedd y Cynghorydd Robin Williams wedi datgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnus yn y cais a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y mater.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019 fe benderfynwyd cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hynny ar 17 Gorffennaf,

2019. Oherwydd nad oedd rhai Aelodau ar gael i fynychu'r ymweliad safle fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn ei gyfarfod 24 Gorffennaf 2019, ail ymweld â'r safle ac fe gynhaliwyd ymweliad pellach ar 7 Awst, 2019.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y gwrthwynebiadau gan drigolion lleol fel y nodwyd o fewn yr adroddiad, sydd wedi derbyn sylw yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Dywedodd yr ystyrir graddfa'r garej yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y llwyn cyfagos. Nododd nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais arfaethedig wedi'i dderbyn gan yr ymgynghorai statudol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid caniatáu'r cais 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.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 VAR/2019/9 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 18C71E (Newid yr adeilad allanol i annedd ynghyd â 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 â rhyddhau amod (03) (Manylion Ffiniau) o gais cynllunio cyfeirnod 18C71E yn Neuadd, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyo.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio amlinelliad o'r cais i'r Pwyllgor a dywedodd fod yr ymgeisydd hefyd wedi cyflwyno manylion ffiniau fel rhan o'r cais. Nododd fod y cais yn tynnu'n groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais eisoes ganiatâd cynllunio ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn annedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2019/1 – Cais llawn ar gyfer newid adeilad allanol yn saith fflat ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Capel Carmel, Lôn Capel, Amlwch.

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

Dywedodd y Cadeirydd fod Aelod Lleol wedi cyflwyno cais i ymweld â safle'r cais o ganlyniad i bryderon lleol mewn perthyna â dymchwel wal derfyn i greu mynedfa newydd i gerbydau.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid ymweld â'r safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard O Jones.

Ar gais yr Aelod Lleol, PENDERFYNWYD ymweld â'r safle.

12.2 DIS/2019/84 – Cais i ryddhau amod (11) (Cynllun rheoli traffig adeiladwaith) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/9 ym Maes y Coed, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn un a wneir gan y Cyngor ar dir sy'n berchen i'r Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais oedd hwn i ryddhau amod 11 o gais cynllunio FPL/2019/9 a oedd yn gofyn am fanylion cynllun rheoli traffig adeiladu. Mae'r cynllun rheoli traffig adeiladu bellach wedi'i dderbyn gan yr Awdurdod Lleol ac fe'i ystyrir yn dderbyniol gan yr Awdurdod Prifffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig hwnnw 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.

12.3 FPL/2019/79 – Cais llawn i newid defnydd ystafell gymunedol bresennol i annedd 1 ystafell wely yn Waun Dirion, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac nid yw'n cael ei ystyried fod y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad nac amwynderau'r ardal nac ar yr anheddau preswyl cyfagos na'r laith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cais hwnnw gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

12.4 FPL/2018/55 – Cais llawn ar gyfer newid adeilad allanol yn llety gwyliau ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth yn Penrhyn Owen, Caergybi

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais gwreiddiol wedi'i ddiwygio er mwyn lleihau graddfa'r datblygiad arfaethedig ac mae'r cais wedi'i gefnogi gan Gynllun Busnes er mwyn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Dywedodd hefyd na ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar unrhyw annedd breswyl na'r ardal gyfagos. Bydd angen cysylltu costau ychwanegol ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran y gofynion i fanylion y gwaith i'w ymgymryd ag ef hyd at waliau terfyn a manau pasio at y briffordd gyfagos. Er bod yr Aelod Lleol wedi mynegi pryderon bod y ffordd i safle'r cais yn gul, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y ffordd yn briffordd breifat a bod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cais yn amodol ar fannau pasio yn cael eu cynnwys fel rhan o'r amodau a roddir ar y cais cynllunio. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 5 Medi, 2019 a gofynnodd am roi'r hawl i Swyddogion weithredu yn dilyn diwedd y cyfnod ymgynghori os nad oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes, Aelod Lleol, fod ganddo bryderon fod y ffordd yn gul tuag at Ffordd Trearddur a Ffordd Porthdafach ac nad oedd pafin lle gallai pobl gerdded ger priffordd beryglus. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu y defnyddir y briffordd gan nifer o gerddwyr a bod nifer o lwybrau cyhoeddus ger safle'r cais. Nododd fod yr Awdurdod Priffyrdd yn gofyn bod yr ymgeisydd yn cynnwys 'man pasio' fel rhan o'r cais.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais gydag amodau ychwanegol parthed gofynion i greu llefydd pasio ar y briffordd gyfagos a chyflwyno manylion y gwaith mewn perthynas â waliau terfyn ac i roi'r hawl i'r Swyddog weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

13 MATERION ERAILL

Cyflwynwyd – adroddiad ar y weithdrefn siarad cyhoeddus mewn perthynas â swyddogaethau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r protocol siarad cyhoeddus wedi'i adolygu ers ei gyflwyno yn 2010 a bod y protocol diwygiedig wedi'i ddiweddarau yn bennaf er mwyn adlewyrchu Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol.

**PENDERFYNWYD mabwysiadu'r Protocol Siarad Cyhoeddus mewn perthynas
â swyddogaethau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.**

**CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Medi, 2019

PRESENNOL:	Y Cyngorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cyngorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, R O Jones, Brian Owen, Dafydd Roberts,
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm – Rheoli Datblygu (IJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cyngorwyr T LI Hughes MBE, Vaughan Hughes, Eric W Jones, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol – Y Cyngorwyr Richard Griffiths ac Aled M Jones.

1. **FPL/2019/1 – Cais llawn ar gyfer newid adeilad allanol yn saith fflat ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Capel Carmel, Chapel Street, Amlwch**

Dangoswyd y safle i'r Aelodau gan gynnwys y fynedfa bresennol a'r un newydd y bwriedir ei hadeiladu. Mynegwyd pryderon yn ystod yr ymweliad safle fod gwaith eisoes wedi cychwyn ac mewn perthynas â pherchenogaeth tir ac argaeledd llecynnau parcio.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

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 (CDLIC). 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 Thirweddau
 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
Head of Service (Housing)	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 gyhoedduswydd wedi'i chynnal ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoedduswydd i ben ar 28/08/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 10 llythyr wedi dod i law o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais. Ceir isod grynodedb 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 gweledd.
- 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 polisiau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisiau 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 Prifffyrdd 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 polisiau TAI9 a PCYFF 2 o'r CDLIC 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 manau parcio, manau 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 CDLI 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 hwn 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 cynhaliath 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 CDLIC 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 CDLIC.

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 cwrtill 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 argymhell 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 arosog 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 argymhell 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 Prifffyrdd 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 Prifffyrdd Lleol. Mae'r llain welededd 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 Prifffyrdd 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 manau 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 hymgyngori 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.

Rhodddwyd 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

(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 OBS-2018-078GA001 Adolygiad C
- Cynllun Bloc Manwl - OBS-2018-078GA018 Adolygiad A
- Cynllun Llawn Gwaelod Arfaethedig - OBS-2018-078GA009
- Cynllun Llawn 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.

(03) 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.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
 - (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
 - (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
 - (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
 - (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
 - (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(05) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma yn dechrau tan y bydd y maes parcio wedi ei gwblhau yn unol â'r manylion sy'n cael eu cymeradwyo a ddangosir ar lun cyfeirnod OBS-2018-078 GA018 Rev A.

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

(06) 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 anhydraid 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: 02/10/2019

10.1

Rhif y Cais: FPL/2019/201

Ymgeisydd: Mr B. G. Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger / Full application for the erection of an dwelling on land adjacent to

Lleoliad: Tegfan, Llanyghenedl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Tegfan, Llanyghenedl.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn welliant o gymharu â'r un a gyflwynwyd yn wreiddiol dan gyfeirnod V/999 ac a gymeradwywyd ar 18/6/65. Cyflwynwyd cais am dystysgrif cyfreithlondeb dan gyfeirnod LUP/2019/5 a phrofwyd bod y datblygiad yn gyfreithlon ar 26/3/19.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Development Criteria
PCYFF3 – Design and Place Shaping
TAI 6 – Housing in Clusters
PS1 - Welsh Language and Culture
PS17 - Settlement Strategy
TAI 8 - Appropriate Housing Mix

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswyd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dylai'r annedd barhau i fod yn annedd fforddiadwy yn hytrach nag annedd marchnad agored.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dylai'r annedd barhau i fod yn un fforddiadwy a nid ar gyfer ty farchnad cyffredinol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	<p>O 7 Ionawr 2019, bydd angen i unrhyw ddatblygiadau newydd sy'n cynnwys rhagor nag 1 eiddo neu ble mae'r ardal adeiladu sydd â goblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy, fod â system ddraenio gynaliadwy er mwyn rheoli'r dŵr wyneb sydd ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â'r safonau mandadol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.</p> <p>Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn rhinwedd ei swyddogaeth fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Bydd dyletswydd ar y SAB i fabwysiadu systemau sy'n cydymffurfio os ydynt yn gwasanaethu mwy nag un eiddo a sicrhau eu bod yn cael eu hadeiladu a'u bod yn gweithio'n unol â'r cynigion a gymeradwywyd, gan gynnwys unrhyw un o amodau cymeradwyo'r SAB.</p>
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor Safonol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Safonol Polisi
Gwasanaeth Tai/Housing Services	Derbyniwyd sylwadau ar yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r safle gerllaw'r AHNE. Yn ein barn ni, mae o fewn gosodiad gweledol yr AHNE ac ni châi effaith ar brydferthwch naturiol a nodweddion a rhinweddau arbennig yr AHNE.
--	--

Gosodwyd rhybuddion ar y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol am fod y datblygiad yn groes o bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 5/9/19. Nid oes unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

V999 – Defnyddio tir ger Tan y Fynwent, Llanynghenedl i godi 3 byngalo – Cymeradwywyd 18/6/65

LUP/2019/5 – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer y defnydd arfaethedig sef codi annedd ynghyd â chodi mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Tegfan, Llanynghenedl – Cyfreithlon 26/3/19

FPL/2019/132 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Tegfan, Llanynghenedl – Tynnwyd yn ôl 17/6/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor annedd eisoes wedi cael ei sefydlu drwy dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod 2 o'r 3 annedd a gymeradwywyd dan gais cynllunio V/999 wedi cael eu cwblhau ac mae cais cynllunio V/999 o'r herwydd wedi ei weithredu. Felly, mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd wedi'i ddiogelu ar safle'r cais.

Joint Local Development Plan

Ers mabwysiasdu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llanynghenedl wedi'i nodi fel Clwstwr dan ddarpariaethau Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi'n cefnogi tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, rhaid ystyried yr isod:-

- A oes unrhyw debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli eisoes.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well an'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais V/999 yn 1965 ar gyfer 3 annedd ac mae 2 o'r 3 annedd wedi cael eu hadeiladu. Ystyriwyd bod dystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon ar 21/11/17. Mae'n hynod debygol y bydd yn cael ei weithredu oherwydd mae gwaith datblygu i ddiogelu'r caniatâd eisoes wedi cychwyn.

Yn unol â maen prawf (1b) Polisi Strategol PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig byddai'r datblygiad yn gronol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth arwyddol o dai ar gyfer Clwstwr a dylid cyflwyno datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais. Fodd bynnag, oherwydd bod sefyllfa wrth gefn yn yr achos hwn ar gyfer annedd marchnad agored, nid ystyrir bod angen datganiad iaith Gymraeg yn yr achos hwn.

Amendments

Mae'r cynnig yn un i godi byngalo dormer 3 llofft. Ystyrir y bydd yr annedd yn cyd-fynd â maint a math yr anheddau sydd eisoes yn yr ardal yn union o'i chwmpas. Bydd yr annedd o safon uchel ac yn well na'r un a gymeradwywyd yn flaenorol o safbwynt effeithlonrwydd ynni. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Adjacent residential properties

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/9/19. Ni chafwyd yr un llythyr o wrthwynebiad.

Casgliad

Mae'r gais yn groes i bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais am annedd marchnad agored.

Ystyrir ei bod yn debygol iawn y bydd y cais blaenorol, sef V/999 yn cael ei weithredu a bod y newidiadau a gynigir yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Argymhelliad

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

- Cynllun Lleoliad – BGR-02-18-P Adolygiad 1
- Drychiadau a Chynlluniau Llwr Arfaethedig – BGR/01/18/P

o dan cais cynllunio FPL/2019/201.

(03) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ol hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatad canlynol: [V/999 - Codi 3 annedd yn Tegfan, Llanynghenedl].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol

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

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

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

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

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

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

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

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

(08) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(10) 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 briffordd 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 drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(11) O fewn 1 mis o ddefnyddio am y tro cyntaf y fynedfa a ganiateir yma, bydd y fynedfa gyfredol sy'n gwasanaethu'r safle'n cael ei chau'n barhaol a therfyn y briffordd yn cael ei adfer yn unol â'r manylion a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd ganddo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma. Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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

(12) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er budd amwynder

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

Rhif y Cais: VAR/2019/49

Ymgeisydd: Captain & Mrs Warden Owen

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11)(Cynllun Draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 46C168A/FR (Codi annedd) a'r cais dilynol ar gyfer materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 46C168D/DA fel bod dŵr budr o'r annedd yn cael ei ollwng i waith trin carthffosiaeth ar y safle yn hytrach nag i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (11)(Drainage Scheme) of planning permission reference 46C168A/FR (Erection of dwelling) and the subsequent reserved matters application reference 46C168D/DA so as to allow the foul water from the dwelling to be discharged to a treatment plant on site instead of the public sewer system on land adjacent to

Lleoliad: Trearddur House, Bae Trearddur Bay



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor am fod y cynnig yn groes i bolisiâu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais dan Adran 73 i amrywio amod (11) (Cynllun Draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 46C168A/FR (Codi annedd) a'r cais dilynol ar gyfer materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 46C168D/DA fel bod dŵr budr o'r annedd yn cael ei ollwng i waith trin carthffosiaeth ar y safle yn hytrach nag i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar dir ger Trearddur House, Bae Trearddur.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd breswyl o Lôn St Ffraid. Mae'r safle ar dir uwch, uwchlaw'r cae chwarae sydd wedi'i leoli ar y gyffordd rhwng Lôn Isallt a Lôn St Ffraid.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw gosod gwaith trin preifat yn lle cysylltu i'r brif system garthffosiaeth yn dderbyniol yn nhermau polisi, a p'un a fydd yn cael effaith andwyol ar yr Adeilad Rhestredig sydd wedi'i leoli yng nghwrtil safle'r cais.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Development Criteria

PCYFF3 – Design and Place Shaping

TA15 – Local Market Housing

PS 20 – Preserving and where appropriate enhancing heritage assets

Cylchlythyr 008/2018 – Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio systemau carthffosiaeth preifat mewn datblygiadau newydd, gan gynnwys tanciau carthion a gweithfeydd bach trin carthion.

Technical Advice Note 15: Development and Flood Risk (2004)

Technical Advice Note 24: The Historic Environment

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Hoffwn wrthwynebu'r gwaith trin carthion arfaethedig ym mhlot Trearddur House sydd wedi cael caniatâd cynllunio am un annedd. Credaf y byddai hyn yn niweidiol i'r amgylchedd, yn agos at y cwrs dŵr, yn llythrennol drws nesaf i Wellington Court ac y byddai o bosib yn effeithio ar ein les gyda pherchennog cyfredol caeau pêl-droed Trearddur.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Building Control	Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion pellter.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y cais. Cafodd y cais ei hysbysebu hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y cais yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae gerllaw Strwythur Rhestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25/9/19 ac ar

adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 8 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law. Dyma grynoded o'r prif faterion a godwyd wrth wrthwynebu'r cynllun;

- Mae'r ffos gerrig ar gyfer dŵr budr yn dal ar graig anathraidd ac fe ddaw'n swmp statig, a bydd unrhyw ddŵr sy'n arllwys ohono yn drewi ac yn gorlifo i'r cwrs dŵr gerllaw.
- Mae'r tir tu allan i'r cwrtill ac rwy'n amau'n fawr a yw o fewn rheolaeth yr ymgeisydd
- Dylid cadw'r cysylltiad i Garthffos Dŵr Cymru
- Mae'r graig yn anaddas i ffos gerrig
- Mae safle'r ffos gerrig flanced ychwanegol yn union gerllaw ac yn llawer uwch na'r unig droedffordd ddiogel sydd ar gael i mi i gael mynediad i'm tir is. Felly bydd yn cynyddu faint o ddŵr sy'n draenio ar fy nhroedffordd.
- Nid yw lleoliad y System Driniaeth a'r ffos gerrig yn cydymffurfio â rheoliadau.
- Yr effaith ar y cynefin naturiol sy'n bodoli.
- Ni fydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gadael i'r datblygiad gysylltu i offer trin carthffosiaeth os oes carthffos ar gael o fewn 30 metr.
- Profion hidliad anfoddfaol wedi'u gwneud ar y ffos gerrig
- Bydd angen cloddio'r graig i wneud lle i'r datblygiad
- Nid yw'r cynigion yn cydymffurfio â pholisi cynllunio

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:

- Rydym wedi ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cais cynllunio ac maent wedi cadarnhau bod y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac maent yn fodlon fod yr Ymgeisydd wedi darparu digon o wybodaeth i gyfiawnhau'r defnydd o system garthffosiaeth breifat. Maent wedi cadarnhau bod y bwriad yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y diddordebau a restrwyd.
- Mae'r ymgeisydd wedi rhoi cyfiawnhad pam na allant gysylltu i garthffos Dŵr Cymru.
- Mae'r cais wedi'i ddiwygio ac mae lleoliad yr offer trin carthffosiaeth yn cydymffurfio â rheoliadau. Rydym wedi ymgynghori â'r Adain Rheoliadau Adeiladu ynglŷn â'r cais cynllunio ac maent wedi cadarnhau bod lleoliad newydd yr offer trin carthffosiaeth yn dderbyniol.
- Darparwyd Profion Mandylledd a gwybodaeth am y Ffos Gerrig gyda'r cais cynllunio. Mae'r Adain Ddraenio wedi mynegi pryder am y wybodaeth a gyflwynwyd. Mae gan y cais cynllunio ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes ar safle'r cais ac roedd y wybodaeth ynglŷn â'r ffos gerrig a'r profion mandylledd wedi'i chymeradwyo fel rhan o'r cais blaenorol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C168 – Codi annedd ar dir ger Trearddur House, Bae Trearddur – Cymeradwywyd 31/07/1995

46C168A/FR – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Trearddur House, Lôn St Ffraid, Bae Trearddur – Cymeradwywyd 03/07/2014.

46C168B – Cais llawn ar gyfer creu balconi yn Trearddur House, Bae Trearddur – Cymeradwywyd 03/10/2016

46C168C/FR – Cais llawn i godi 3 annedd gan gynnwys balconïau ar dir ger Trearddur House, Lôn St Ffraid, Bae Trearddur. Tynnwyd yn ôl 04/10/2017

46C168D/DA – Cynllunio Llawn – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling which includes a balcony on land at - Trearddur House, Bae Trearddur

46C168E/FR - Cynllunio Llawn – Cais llawn ar gyfer codi 3 annedd teras sydd yn cynnwys balconi ar dir ger / Full application for the erection of 3 terraced dwellings which include balconies on land adjacent to - Trearddur House, Trearddur Court, Bae Trearddur

Prif Ystyriaethau Cynllunio Casgliad

Prif faterion y cais yw p'un a yw gosod gwaith trin preifat yn lle cysylltu i'r brif system garthffosiaeth yn dderbyniol yn nhermau polisi, a p'un a fydd yn cael effaith andwyol ar yr Adeilad Rhestredig sydd wedi'i leoli yng nghwrtill safle'r cais.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio amlinellol o dan gais cynllunio rhif 46C168A/FR a chymeradwywyd cais am faterion a gadwyd yn ôl o dan gais cynllunio rhif 46C168D/DA ar 8/12/17.

Cyd-destun Polisi – mae Cylchlythyr 008/2018 a Pholisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai datblygiadau preswyl gysylltu i'r brif system mewn ardaloedd sy'n cael eu gwasanaethu gan garthffosydd cyhoeddus. Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 008/2018 yn datgan mai dim ond os gall y datblygwr ddangos yn glir nad yw'r dulliau carthffos a gwaredu carthffosiaeth y cyfeirir atynt ym Mharagraffau 2.3 a 2.4 yn ddichonadwy, gan gymryd i ystyriaeth y gost a/neu ymarferoldeb, y dylid ystyried system sy'n ymgorffori tanc(iau) septig a'i chynnig os yw'n briodol.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ar y costau sydd dan sylw wrth gysylltu i'r brif system garthffosiaeth – cyfrifwyd y byddai'r costau hyn yn £37,929.92.

Mae'r ymgeisydd hefyd wedi rhoi gwybod i ni fod y perchennog cyfagos wedi gofyn am £18,800 i gael cysylltu trwy eu tir.

Mae'r gost o osod y pecyn trin carthffosiaeth yn £17,770.00 ac mae hyn yn cynnwys prynu a gosod y system.

Gan gadw mewn cof y costau a gâi'r ymgeisydd trwy gysylltu i'r brif system, byddai hyn yn afresymol ac yn anymarferol i'r datblygwr.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau'r angen i osod y pecyn trin carthffosiaeth ac y gellir cefnogi'r cynllun.

Cyfoeth Naturiol Cymru

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais i amrywio'r amod. Mae CNC yn cadarnhau bod safle'r cais mewn ardal lle mae carthffos ar gael ond mai'r bwriad yw i ddŵr budr gael ei arllwys i system garthffosiaeth breifat. Ar ôl derbyn ac ystyried gwybodaeth fanwl, mae CNC yn fodlon fod yr Ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i gyfiawnhau pam mae'n bwriadu defnyddio system garthffosiaeth breifat. Bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda CNC. Maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â chymharu costau'r opsiynau draenio ac maent yn cydnabod y byddai'n cynnwys cost sylweddol o sicrhau hawddfaint i gael croesi tir trydydd parti.

Maent wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ac wedi cadarnhau ei fod yn annhebygol o gael effaith andwyol o bwys ar y diddordebau a restrwyd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau, ar ôl derbyn ac ystyried gwybodaeth fanwl, eu bod yn fodlon fod yr Ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i gyfiawnhau'r defnydd o system garthffosiaeth breifat.

Gosodiad Adeilad Rhestredig

Mae'r cais cynllunio o fewn gosodiad Caer Fechan Filwrol Restredig Gradd II sydd wedi'i lleoli ryw 100m i'r gogledd-orllewin o'r safle. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar osodiad y Gaer Fechan Restredig.

Ni ystyrir y byddai darparu pecyn trin carthffosiaeth yn cael effaith andwyol ar yr ardal o amgylch. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ac wedi cadarnhau ei fod yn

annhebygol o gael effaith andwyol o bwys ar y diddordebau a restrwyd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau, ar ôl derbyn ac ystyried gwybodaeth fanwl, eu bod yn fodlon fod yr Ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i gyfiawnhau'r defnydd o system garthffosiaeth breifat. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd i reoli dŵr wyneb sy'n llifo o'r datblygiad arfaethedig. Rhoddir amod ar y caniatâd cynllunio yn sicrhau na fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r adeiladau hyd nes y bydd system ddraenio gynaliadwy addas ar gyfer y safle wedi cael ei chwblhau ac yn gweithio'n iawn.

Mae'r holl ystyriaethau o bwys wedi cael eu hystyried ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad a wnaed.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn dim hwyrach na 08/12/19.

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

(02) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol a mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod, adar ac Herptiliaid (ymlysgiaid ac amffibiaid) a amlinellir yn Adran 3 adroddiad P J Ecological Solutions ar Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C168D/DA.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

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

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

(04) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu ac yn ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw hefo neb heb unrhyw newidiadau), ni fydd unrhyw ffensys, giatiau neu waliau'n cael eu codi o fewn cwrtil unrhyw annedd o flaen prif ddrychiad yr annedd honno.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(05) Bydd y llwybrau, y terasau a'r llefydd troi ar gyfer cerbydau a'r llecynnau parcio (neu unrhyw leiniau caled eraill) a gymeradwywyd yma'n cael eu hadeladu gydag arwynebedd hydraidd a bydd proffil y creigiau islaw yn cael ei gadw er mwyn sicrhau bod yn sianelau naturiol presennol ar gyfer llif y dwr daear yn cael eu gwarchod. Bydd yr ardaloedd hyn ag arnynt arwynebedd hydraidd yn cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol ac i sicrhau nad oes mwy o ddwr wyneb yn llifo i gyfeiriad eiddo cyfagos.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatad hwn yn fanwl yn ol y cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd isod:

- PA3027/02 - Cynllun Safle Presennol Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/01B - Cynllun Lleoliad Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/03 - Cynllun Safle Arfaethedig Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/08 - Toriadau - Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA

- PA3027/05 - Cynllun Llwr Cyntaf Arfaethedig - Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/04 - Cynllun Llwr Gwaelod Arfaethedig Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/06A - Drychiadau Arfaethedig Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/07B - Drychiadau Arfaethedig Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- Y sefyllfa o ran Ystlumod ac Adar Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- Adroddiad P J Ecological Solutions - Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- PA3027/DA - Dadansoddiad Dylunio Derbyniwyd gyda cais cynllunio 46C168D/DA
- Manylion yr offer trin – BioFicient (Cyflwynwyd gyda chais cynllunio VAR/2019/49)
- Cysylltiad Arfaethedig ar gyfer Dŵr Budr – 3044/03 Rev B (Cyflwynwyd gyda chais cynllunio VAR/2019/49)
- Cynllun Safle Arfaethedig – PA3027/03 Rev E (Cyflwynwyd gyda chais cynllunio VAR/2019/49).

o dan cais cynllunio 46C168/FR, 46C168D/DA and VAR/2019/49 a'r manylion y bydd efallai angen eu hystyried dan yr amodau uchod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(07) Ni chaniateir i ddwr wyneb a/neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(08) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r adeiladau hyd oni fydd system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â chynllun safle arfaethedig (cyf: PA3027/03 adolygiad E) dyddiedig 12/08/2019/ Bydd y system ddraenio gynaliadwy'n cael ei rheoli a'i chynnal a'i chadw yn unol â chynllun rheoli a chynnal a chadw y cytunwyd arno.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei draenio'n ddigonol.

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: 02/10/2019

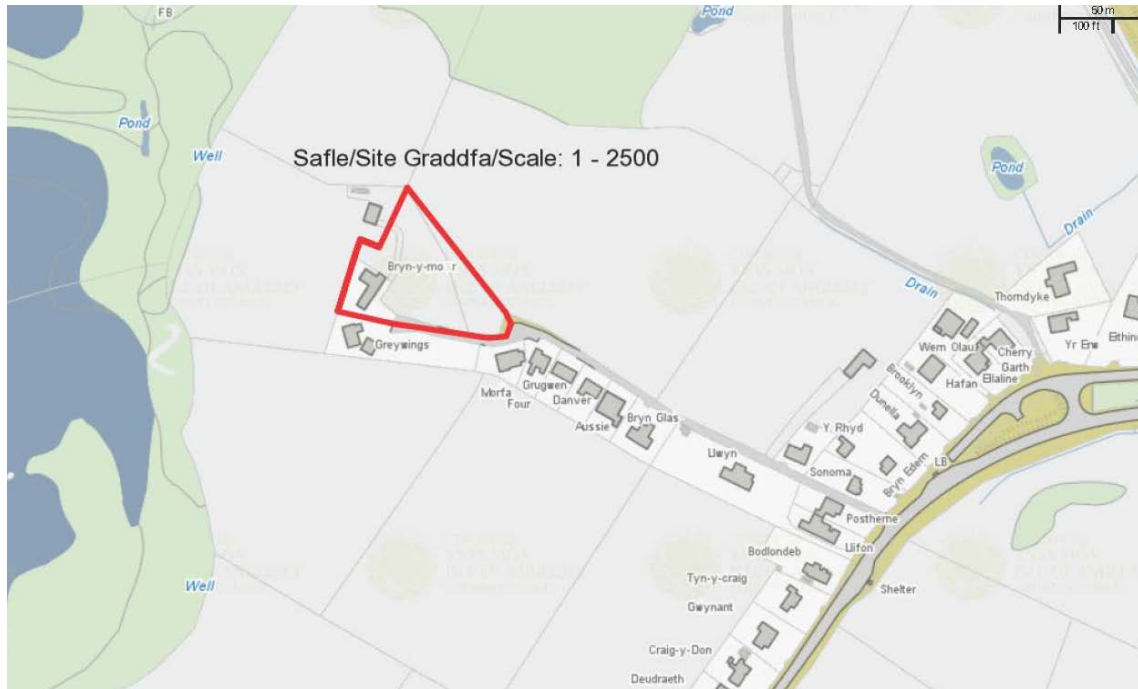
11.1

Rhif y Cais: HHP/2019/190

Ymgeisydd: Rachel Pursglove

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer creu anecs hunangynaliadwy yn / Full application for alterations and extensions to form a self-contained annexe at

Lleoliad: Bryn y Mor, Lon Bryn y Mor Road, Y Fali /Valley



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i uwch swyddog yn y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais i'r de o bentref Y Fali i gyfeiriad Pontrhydybont. Lleolir yr annedd ar hyd lôn fechan un trac sy'n gwasanaethu Clwb Rybgi Llangefni a hon yw'r annedd olaf ar hyd y lôn fechan hon. Mae'r annedd yn dŷ mawr annibynnol ac mae wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol.

Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr ystafell hobiau gyfredol a gwneud gwaith altro ac ehangu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau cyfagos, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu unrhyw eiddo sydd gerllaw.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim sylwadau
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau - amod

Gosodwyd arwyddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/08/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C175 – Cadw stablau gyferbyn â Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali – Cymeradwywyd 21/9/95

49C175A - Trosi adeilad allanol presennol yn annedd ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau ym Mryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali - Gwrthodwyd 6/7/07

49C175B - Trosi adeiladau allanol presennol yn annedd ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau yn Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali - Gwrthodwyd 10/4/08 - Gwrthodwyd yr Apêl 6/1/09

49C175C - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy dwbl presennol i anecs hunangynhaliol yn Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali Tynnwyd yn Nôl 25/07/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr ystafell hobiau gyfredol a gwneud gwaith altro ac ehangu yn ei lle. Ar y llawr gwaelod, bydd cegin newydd, ystafell wlyb ac ystafell fyw yn cael eu creu ac ar y llawr cyntaf, bydd dwy ystafell wely newydd ac ystafell ymolchi'n cael eu creu.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn hunan-gynhwysol o'r brif annedd. Fodd bynnag, bydd cyswllt mewnol rhwng y ddwy annedd. Gan fod y cais hwn yn cael ei gyflwyno fel un gan ddeiliad tŷ, bydd amod yn cael ei roi ar y rhybudd o benderfyniad mewn perthynas â'i ddefnydd er mwyn sicrhau bod y defnydd y bwriedir ei wneud o'r datblygiad arfaethedig yn gysylltiedig â'r defnydd a wneir o'r brif annedd.

Bydd uchder yr estyniad y bwriedir ei godi'n is na'r brif annedd. Byddai'r estyniad arfaethedig oddeutu 1.7 metr yn uwch na'r ystafell hobiau a fyddai'n cael ei dymchwel. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir ar gyfer lleoli'r datblygiad arfaethedig.

Nid ystyrir y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r Ymgynghorydd Tirwedd yn dymuno gosod amod o ran y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar yr tu allan i'r adeilad.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau. Mae ffenestr yr ystafell welyd 4.5 metr i ffwrdd o'r terfyn gyda'r drws nesaf sydd yn llai na'r pellter o 7.5 metr a bennir yn Nodyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiad. Oherwydd nad yw pellter yr ystafell wely y bwriedir ei chreu i fyny grisiau yn cydymffurfio gyda Nodwyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiad, bydd amod yn cael ei osod ar y rhybudd o benderfyniad yn mynnu bod y ffenestri'n cael eu gwydro gyda gwydr aneglur er mwyn lliniaru effaith unrhyw edrych drosodd.

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

(02) Ni chaiff y llety ychwanegol a ganiateir trwy hyn ei anheddu ar unrhyw adeg, heblaw at ddibenion sy'n ategu at ddefnydd preswyl yr annedd sy'n dwyn yr enw Bryn y Môr, Lon Bryn y Môr, Y Fali, ac ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer masnach na busnes.

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

Planning Committee: 02/10/2019

12.1

Application Reference: OP/2019/5

Applicant: Bearmont Homes Ltd. & Pennaf Housing Group

Description: Cais amlinellol ar gyfer codi dymchwel adeiladau presennol ynghyd a chodi 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiad cystylliedig sydd yn cynnwys manylion llawn am yr mynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline planning application for the demolition of the existing buildings together with the erection of 52 affordable dwellings with associated developments together with full details of the vehicular access on land adjacent to

Site Address: Huws Gray, Stryd y Bont / Bridge Street, Llangefni



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

Recommendation: Caniatáu / Permitted

Reason for Reporting to Committee

The application site is located on Council owned land.

Proposal and Site

The outline application is submitted for the construction of 52 affordable dwellings with associated developments together with full details of the vehicular access. An indicative layout plan and elevations has been submitted as part the application which provides an indication of the layout, mixture and appearance of units.

The drawings indicates that 36 of the units will be houses and 16 will be flats. The proposed development would also entail the demolition of existing structures together with the construction of internal access roads and the provision of an equipped play area.

The application site is current vacant having previously been used as playing fields for schools which were previously located near the site. The site also has existing buildings and hard standing areas which were used to accommodate various community groups and other services.

The application site is accessible to the north from the main highway, namely Bridge Street which leads into Llangefni town centre. The proposed access to the site will also be located on the northern boundary, by means of an improved access including a pedestrian footway.

The remainder of the site is located amongst a range of development. A builders Merchants, car sales site together with residential properties are located along the eastern boundary. The southern edge of the site is abutted by industrial units and open undeveloped land which has been allocated for employment within the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (JLDP). The western boundary abuts the extra care development and extant planning permission for a supermarket. A row of residential properties positioned along the main highway are also located at the north west part of the site.

Key Issues

Whether or not the proposal is justified in this location, complies with local and national policies and whether the proposal will have an impact upon the neighbouring properties, character and amenity of the area and highway safety.

Policies

Joint Local Development Plan

Strategic Policy PS 4: Sustainable Transport, Development and Accessibility
Strategic Policy PS 2: Infrastructure and Developer Contributions
Strategic Policy PS 1: Welsh Language and Culture
Policy ISA 1: Infrastructure Provision
Policy ISA 5: Provision of Open Spaces in New Housing Developments
Policy CYF 5: Alternative Uses of Existing Employment Sites
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Strategic Policy PS 6: Alleviating and Adapting to the Effects of Climate Change
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 4: Design and Landscaping
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy PCYFF 5: Carbon Management
Policy TAI 1: Housing in Sub-Regional Centre & Urban Service Centres
Policy TAI 8: Appropriate Housing Mix
Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing (2006)
Technical Advice Note 5: Nature Conservation and Planning (2009)
Technical Advice Note 12: Design (2016)
Technical Advice Note 18: Transport (2007)
Technical Advice Note 20: Planning and the Welsh Language (2017)
Supplementary Planning Guidance: Parking Standards (2008)
Supplementary Planning Guidance - Design Guide for the Urban and Rural Environment (2008)
Planning Policy Wales (Edition 10, December 2018)

Response to Consultation and Publicity

Consultee	Response
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	The proposed development complies with the requirements of PCYFF 4.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Conditions recommended to safeguard the amenities of neighbouring properties and to ensure the correct method of addressing any potential contamination at the land.
CADW	Intervening topography, buildings and vegetation mean it is unlikely that the proposal will be inter-visible with the scheduled monuments. Therefore it is unlikely that there will be any effect on the setting of the scheduled monuments
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	No public rights of way crosses the site
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	The proposed development is unlikely to impact on the setting of the listed building, or on the character and appearance, or views into or out, of the conservation area
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	No Response
Cynghorydd Nicola Roberts	No Response
Cynghorydd Dylan Rees	No Response
Cynghorydd Bob Parry	No Response
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Concerns raised with respect to the position of flats together with highway safety.
Dwr Cymru Welsh Water	Condition recommended to ensure that only foul water discharges into the public sewerage system
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Conditional Approval
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	<p>Due to the size and nature of the development an application for sustainable drainage system is required prior to the commencement of the building work.</p> <p>The drainage strategy provided with the application indicates that the developer has considered the use of sustainable drainage within the site, and includes discussion on surface water destination as well as suitable surface water run-off rate and means of attenuation.</p>
Heddlu Gogledd Cymru	No Response
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	No Response
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Conditional Approval

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Conditions recommended with respect to contamination.
GCAG / GAPS	No Comments
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	General comments in respect of the plan
Adran Tai / Housing Services	There is a need in the locality for affordable housing. The proposed development addresses and identifies the need in the locality.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	The Lifelong Learning Department of Anglesey Council would require contributions towards New facilities at Ysgol Y Graig of £12,257 for nursery pupils and £12,257 for pupils aged 4-11. This makes a total contribution requested of £24,514.

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. Following receiving amended plans the publicly process has been undertaken on two separate occasions. The expiration of the publicly period was the 17/07/2019.

At the time of writing this report, two letters of representations were received as a result of the publicity afforded to the application. The main points raised are summarised below:

- Concerns regarding the loss of greenfield land and ecology.
- Concerns regarding overlooking and impact upon the amenity of neighbouring properties.
- No provision for open space.
- Concerns regarding highway safety.
- Concerns regarding surface and foul water.
- Proposed development will increase the strain on existing resources.
- Concerns that the construction phase will have an impact upon residential amenity.
- Concerns regarding the removal of asbestos.
- Concerns the development will have an impact upon culture and language.
- Concerns with respect to the site layout and position of the proposed units.
- Concerns regarding anti-social behaviour.

In response to the points raised, the Local Planning Authority comments as follows:

- The application site is located within the development boundary. The Local Authority's Ecologist is satisfied with the proposed development subject to conditions.
- Only an indicative site layout has been submitted with the application. Details of layout, scale and appearance of the proposed units will be considered under any reserved matters application. The indicative layout suggest that adequate open space can be provided as part of the application.
- The Local Highways Authority have assessed the application and are satisfied with the proposed development subject to conditions and a section 106.
- The drainage systems must be approved by Isle of Anglesey County Council acting in its role as a SuDS Approving Body (SAB), before construction work begins. Welsh Water have not raised any objection to the application subject to a condition.
- The application site is located within the development boundary and considered in a sustainable location. The Education Section of the Authority have been consulted regarding the application and have requested a contribution towards local schools. The Betsi Cadwaladr University Health Board has also been consulted regarding the application however at the time of writing this report no response has been received.

- Any planning permission granted at the land will be subject to conditions regulating the hours of demolition and construction works. Conditions will also ensure that the impact upon nearby residential amenity are kept to a minimal.
- The Health and Safety Executive regulates the removal and disposal of asbestos. This falls outside the remit of the Local Planning Authority.
- A Welsh Language Statement has been submitted as part of the application. It is considered that the risk of the development in itself having a significant impact on the character and the language balance in the community is low.
- Only an indicative site layout has been submitted with the application. Details of layout, scale and appearance of the proposed units will be considered under any reserved matters application.
- Anti-Social Behaviour is a matter for the police.

Relevant Planning History

SCR/2019/6 - Screening opinion for the demolition of the existing buildings together with the erection of 52 affordable dwellings with associated developments – Environmental Impact Assessment Not Required 08/03/2019.

Main Planning Considerations

Llangefni is identified as an Urban Service Centre under Policy TAI 1 of the JLDP. This policy supports housing to meet the Plan's strategy through housing allocations and suitable unallocated sites within the development boundary based upon the indicative provision shown within the Policy. In accordance with Policy PCYFF 1 ('Development Boundaries'), proposals within development boundaries are approved if they comply with other policies and proposals in the Plan, National policies and other relevant planning considerations. This application site lies within the Llangefni development boundary and forms a small part of T18 which is land allocated as a housing site in the Plan. The proposal can therefore be considered against Policy TAI 1. It is also noted that part of the proposed site is located within C11 which is a Primary Safeguarded Employment Site on Anglesey. Policy CYF 5 ('Alternative Uses of Existing Employment Sites') therefore should also be considered in relation to this proposal).

Housing Considerations:

Criterion (3) within Policy PCYFF 2 seeks to ensure that proposals make the most efficient use of land, including achieving densities of a minimum of 30 housing units per hectare for residential development (unless there are local circumstances or site constraints that dictate a lower density). The density of this proposal throughout the site would be approximately 27.5 dwellings per hectare which is slightly below the expected level outlined in Policy PCYFF 2. Nevertheless, due to the uneven topography of the site, orientation of the site, existing trees being retained on part of the application and the provision of open space, in this instance it is considered that a slightly lower density is acceptable.

The indicative provision for Llangefni over the Plan period is 673 units (which, includes a 10% 'slippage allowance', which means that the calculation has taken account of potential unforeseen circumstances that could influence delivery of housing due to, e.g. land ownership issues, infrastructure constraints, etc). The Plan anticipates that 188 of these units will be provided on windfall sites. In the period 2011 to 2018 a total of 60 units have been completed in Llangefni (all of these on windfall sites). The windfall land bank, i.e. sites with existing planning consent, at April 2018 stood at 19 (with 13 of these being likely to be developed). This means that at present there is capacity within the indicative provision for the settlement of Llangefni.

Policy TAI 15 seeks an appropriate provision of affordable housing. It has a threshold figure of 2 or more units within Urban Service Centres such as Llangefni. The Policy states that 10% of units should be affordable in Llangefni. This percentage is based on social rent tenancy. It is noted that all the proposed units would be affordable dwellings which satisfy the requirements of this Policy.

Policy TAI 8 'Appropriate Housing Mix' seeks to ensure that all new residential development contributes to improving the balance of housing and meets the identified needs of the whole community. Regard should be given to the LHMA, Council Housing Register, Tai Teg Register, 2014 - based household projections etc. to assess the suitability of the mix of housing in terms of both type and tenure proposed on development sites to redress an identified imbalance in a local housing market. As previously noted, the indicative plans notes that 36 dwellings and 16 flats are proposed.

The Housing section has been consulted regarding the application and has confirmed there is a need in the locality for the amount of affordable housing being proposed and that the mix of units are acceptable. It is therefore considered that the proposed development addresses the identified need in the locality.

Since the application is submitted for outline permission, no precise tenure of affordable housing within the development has been fixed which will essentially be considered under the reserved matters application.

Since Criterion (1c) of Policy PS 1 'Welsh Language and Culture' states that justification for residential schemes of 5 units or more that doesn't address evidence of need and demand for housing recorded in a Housing Market Assessment and other relevant sources of evidence should be submitted. As such a Welsh Language statement has been submitted as part of the application.

It is noted that Llangefni's growth level (and consequently the housing allocation under consideration) has been subject of a Welsh Language Assessment as part of the work of preparing the LDP. It concluded that the projected growth in Llangefni was unlikely to have a negative impact on the Welsh language. In addition, since the proposal means that all the houses would be affordable and subject to the size of those houses (i.e. the number of bedrooms and sleeping areas) and their tenure (i.e. social rent, private rent, partial ownership) being acceptable, it should fulfil the current/future local need for housing. Ensuring the right type of housing in the correct location is important from a community cohesion and fabric point of view and this, in turn, will benefit the Welsh language. It is considered that the risk of the development in itself having a significant impact on the character and the language balance in the community is low.

Employment:

A small part of the proposed development site is located within the C11 Safeguarded Employment Site. Policy CYF 5 states that proposals to release land on existing employment sites for alternative uses will be granted only in special circumstances.

The small part of the application site which is safeguarded for employment purposes is located towards the west of the site. Planning permission (reference 34C705/ECON & 34C705A/VAR/ECON) was approved at the former Ysgol Y Graig which entailed the demolition of the existing school and erection of a supermarket. Since the building has been demolished it is considered that the consent has been implemented and as such compromises the possibility of developing the remaining employment area subject to this site for employment purposes.

It is therefore considered that the proposed development complies with criteria 1 of policy CYF5 which allows an alternative use of the site since it is unlikely to be used in the short and medium term for the original use or safeguarded use.

Education Provision:

Policy ISA 1 seeks adequate infrastructure capacity and where this is not provided by a service or infrastructure company, this must be funded by the proposal. Specifically for this type of development consideration is given to the capacity within local schools to accommodate the anticipated number of children on the site. It is also important to consider the effect of the proposed development on the capacity of local schools. The cumulative impact of other developments in the schools' catchment areas is also taken into account when assessing whether an education contribution should be made. The

Lifelong Learning Department have assessed the application and confirmed a contribution of £12.257 towards new facilities at Ysgol y Graig for nursery pupils and a further £12.257 for pupils aged 4 – 11. This equates to a total contribution of £24.514.

Open Space Provision:

Policy ISA 5 for proposals of 10 or more dwellings in areas where existing open space cannot meet the needs of the proposed housing development, will be expected to provide suitable provision of open spaces in accordance with the fields in Trust benchmark standards of 2.4 hectares per 1000 population. Due to the proposal being estimated to deliver 52 units in total, consideration is given towards the need and provision of open space as part of the development if there is no adequate suitable open space provision and outdoor playing spaces in accordance to the Fields in trust (FIT) bench mark standards within close proximity to the development site.

Based upon the indicative plan together with the planning statement submitted as part of the application, a total of 1,024m² of play space is provided with the proposal. This provision would provide sufficient playing space for this proposed development and complies with the provision of policy ISA5.

Character of the area:

As previously noted, a mixture of uses is located around the site which includes a residential housing estate. The height of the proposed units will be minimum of 6.6 meters with a maximum height of 9 meters. Although the drawings submitted are only indicative, it is considered that the proposed development can integrate into the townscape and surrounding area without harming the surrounding area.

Visual Amenity:

The application site is a brownfield site within the development boundary of Llangefni. It is considered the proposed upper and lower limits are acceptable and sympathetic with surrounding buildings, existing and approved. There is also adequate space to accommodate appropriate levels of landscaping in an effort to mitigate and integrate the development.

Given the site location with a backdrop of a commercial and residential properties, it is not considered that there will be harm to the visual appearance of the location and respects the main thrust of policy PCYFF4 of the JLDP which ensures that propose developments integrates into their surroundings.

Effect upon the amenities of neighbouring properties:

The impact of the proposal, in particular upon the amenity of nearby land users should be considered in accordance with the criteria as set out in Policy PCYFF2 of the JLDP. Specific consideration should be given to criteria 6 which stipulates that planning permission should be refused if the proposed development would have an adverse impact on the health, safety or amenity of occupier of local residence or other land and property users.

As part of the application, an indicative layout has been submitted which provides an indication how the proposed units will be positioned on the land. It is not considered that the proposed development would unacceptably affect the outlook from the adjoining properties. The layout plan suggest that the proposed dwellings can be sited a sufficient distance away from boundaries to prevent any unacceptable overlooking. A distance of approximately 9 meters is between the side of the nearest proposed dwelling and the side of the nearest dwellings at Tan Dinas, approximately 17 meters between the rear of the nearest proposed dwelling and extra care home and approximately 17 meters between the rear of the nearest proposed dwelling and dwellings at Tan Y Capel. These distances are considered acceptable in terms of the distances set within the Supplementary Planning Guidance (Design for the Urban and Rural Environment) which requires a distance of 3.5 between side to side and 15 meters between secondary

windows. For this reason it is not considered that the proposal will unacceptably affect the amenities of any adjacent properties.

As part of the submission a Noise Impact Assessment (NIA) has also been submitted. The NIA has been undertaken to identify the key noise sources surrounding the site and to determine the level of noise impact that each noise source has on the site. The various noise sources including road traffic using Bridge Street and noise measurements of commercial activity at the adjoining builder's merchants.

The NIA concluded that mitigation measures are required to ensure that external and internal noise levels do not have a detrimental impact upon future occupiers. The recommendation include upgraded glazing for any living rooms and bedrooms on any dwellinghouse within close proximity to Bridge Street and the erection of acoustic fences in order to control road traffic and commercial noise in garden areas. Conditions will be attached to the permission in order to ensure that details are agreed and thereafter implemented accordingly in order to safeguard the amenities of future occupiers.

Effect upon nearby Schedule Monuments and Historic Park and Gardens:

Located within 3km of the application site are numerous scheduled monuments and a registered historic park and gardens. Due to intervening topography buildings and vegetation it is unlikely that the designed historic assets are inter – visible with the proposed works.

CADW have been consulted regarding the proposal and have concluded it is unlikely that there will be any effect on the setting of the scheduled monuments. Gwynedd Archaeological Planning Service has also assessed the application who have raised no objection.

Local Highways Authority:

The proposed dwellinghouse will be served by an improved access to the north from Bridge Street. The access will also provide a pedestrian footway which will link the site to the footway which runs parallel to the site frontages which will allow access from the site onto the wider network within Llangefnï.

A Transport Report has been submitted with the application which assesses the highways and accessibility aspect of the proposed development. Although the existing access is being improved as part of the proposed development, the Local Highways Authority have assessed the application and are of the opinion that the proposed access has an inadequate visibility splay.

However, the applicant has agreed to undertake works to the highway network which entails the removal of an existing zebra crossing and providing a new Puffin Crossing which will improve the pedestrian link from the application site to the town centre. On this basis, the Local Highways are satisfied that proposed development is acceptable subject to conditions and section 106 agreement relating to off-site highway infrastructure improvements.

Ecology and Trees:

A Preliminary Ecology Appraisal was submitted as part of the application. The appraisal concluded that the site is to be of low wildlife value and will have limited impacts on existing wildlife and will bring some ecological benefits in the long run.

An Arboricultural Implications Assessment and method Statement has been submitted with the application which report identifies and categorises the trees and how the design has incorporated the trees of value. The Authority's tree officer has assessed that application and is satisfied that the application complies with the requirements of policy PCYFF4. Further details will be required as part of any reserved matters application including a detailed landscaping plan.

Conclusion

The application is acceptable in policy terms and will provide affordable housing in Llangefni. The details with respect to highway matters has been assessed and considered acceptable. Given due consideration to distances between existing properties and the character of the area, the proposal is considered acceptable subject to conditions and will not detrimental harm the amenities currently enjoyed by the occupants of the surrounding properties or future occupiers to such a degree as to warrant refusal of the application.

Recommendation

Permit the application subject to conditions and a section 106 agreement to include the proposed off-site highway infrastructure improvements, affordable housing and contribution towards education provision.

(01) Details of the appearance, landscaping, layout, and scale, (hereinafter called "the reserved matters") shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority before any development begins and the development shall be carried out as approved.

Reason: The application is for outline planning permission.

(02) Any application for approval of the reserved matters shall be made to the local planning authority not later than three years from the date of this permission.

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions to enable the Council to review the suitability of the development in the light of altered circumstances and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

(03) The development shall begin either before the expiration of five years from the date of this permission or before the expiration of two years from the date of approval of the last of the reserved matters to be approved, whichever is the later.

Reason: To prevent the accumulation of planning permission: to enable the Council to review the suitability of the development in the light of altered circumstances and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990

(04) 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 - A-01-01 Rev 01

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

(05) Only foul water from the development site shall be allowed discharge to the public sewerage system and this discharge shall be made either at/ or downstream of manhole chamber reference SH46751404 or SH46753302 as indicated on the extract of the Sewerage Network Plan attached to this decision notice.

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.

(06) No site machinery or plant shall be operated, no process shall be carried out and no demolition or construction related deliveries received or dispatched from the site except between the hours of 08:00hrs – 18:00hrs Monday to Friday and 08:00hrs – 13:00hrs Saturday at no time on Sundays, bank or public holidays.

Reason: To protect the amenity of the locality, especially for people living and/or working nearby.

(07) The development shall not be commenced until a scheme specifying the provisions to be made to control dust emanating from the site has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The agreed scheme shall then be implemented in full before the proposed development is started, including demolition and site clearance.

Reason: To protect the amenity of the locality, especially for people living and/or working nearby.

(08) Demolition or construction works shall not take place outside the hours of 08:00 to 18:00 Mondays to Fridays and 08:00 to 13:00 on Saturdays and at no time on Sundays or Public Holidays.

Reason: To protect the amenities of nearby residential occupiers.

(09) If, during development, contamination not previously identified is found to be present at the site then no further development shall be carried out until the developer has submitted to and obtained written approval from the local planning authority for, a remediation strategy detailing how this unsuspected contamination shall be dealt with.

Reason: To prevent pollution to the water environment.

(10) The details to be submitted for approval in writing by the Local Planning Authority in accordance with condition (01) above shall include details of the proposed slab levels of the buildings in relation to the existing and proposed levels of the site and the surrounding land. The buildings shall be constructed with slab levels in accordance with the approved details.

Reason: For the avoidance of doubt and to sure a satisfactory form of development.

(11) The details to be submitted for the approved in writing of the Local Planning Authority in accordance with condition (01) above shall include a scheme of landscaping and tree planning for the site which provides for the retention of the existing trees. The landscaping scheme shall show the proposed planting including species, size and density and distinguish the trees to be retained showing their species spread and maturity together with measures for their protection in the course of development. The approved new planting shall be implemented not later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development.

Reason: In the interest of visual amenities of the locality.

(12) Any tree or shrub which forms part of the approved landscaping scheme which forms part of the approved landscaping scheme which within a period of five years from planting fails to become established, becomes seriously damaged or diseased, dies or for any reason is removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a species, size and maturity to be approved by the Local Planning Authority.

Reason: In the interest of visual amenity.

(13) No development shall take place until full details for a scheme indicating all of the proposed means of enclosure around and within the site whether by means of walls, fences or hedges has been submitted and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved means of enclosure shall be constructed, erected or planted prior to the occupation of the development hereby approved.

Reason: In the interest of visual amenity and to safeguard amenities of existing and future occupiers.

(14) The development hereby approved shall be roofed with natural Welsh heather blue, heather red or heather grey mineral slates, unless alternative colour, texture and weathering characteristics are approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure satisfactory appearance of the development.

(15) No development shall take place until; the samples or trade description of the materials and colours proposed to be used on external surfaces of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority, The approved materials shall be used in the implementation of the development.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development.

(16) Full details of noise mitigation measures as recommended within the submitted Eginol Noise Impact Assessment (Reference 18.011.1.RS) shall be submitted an approved in writing by the Local Planning Authority. Development shall thereafter be carried out in accordance with the approved details and completed prior to the occupation of the dwellings the hereby approved.

Reason; To safeguard the amenities of future occupants.

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.

Key Issues

The key issues of the application are in relation to the design of the proposal and its potential affect upon the adjoining neighbouring property.

Policies

Joint Local Development Plan

Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping

Response to Consultation and Publicity

Consultee	Response
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No response
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	No Comments
Cynghorydd Vaughan Hughes	No response
Cynghorydd Ieuan Williams	No response
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	No response

Publicity was afforded to the application through the posting of personal letters to occupiers of the adjoining properties together with the placing of a notice on the site. The latest date for representation was the 18/09/2019. At the time of writing this report, no objections had been received.

Main Planning Considerations

Effect Upon Adjoining Neighbour - The mesh fence will not restrict light and therefore will not affect the light currently enjoyed by the occupiers in their curtilages. The mesh fence will not affect the outlook from the adjoining property's as it is possible to see through the fence, however it also must be considered that the fence will not be any higher than the existing school building therefore will not exacerbate the existing situation for the property's directly adjoining side elevation of the school . The fence on the field boundary will be a simple replacement which is considered an improvement from the current post and chain link fence.

Design - Part of the proposal runs perpendicular to the front elevation of the site and due to its design, it is not considered that it would be harmful to appearance of the site or of the area. The fence will be finished in a dark green coating which will ensure visual impact is kept to a minimum. The fencing to the rear is contained mostly within the site and does not impact the appearance of the open space due to the modest height and subtle colour used. which is considered an improvement to the present boundary treatment.

Conclusion

The proposal is an improvement to the current boundary treatments and will not impact the amenities of the neighbouring properties. The proposal is deemed necessary for the safety of the pupils of the school due to the dilapidated state of the existing boundary treatments.

Recommendation

(01) The development shall begin not later than five 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.

- **Site Plan / CSYM2019-BOA3**
- **Wall and Fence Elevations / CSYM2019-BOA4**
- **Fencing Details / 1**
- **Proposed New Fencing / CSYM2019-BOA1**

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

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: PCYFF 3.

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.

Application Reference: FPL/2019/226

Applicant: Mr & Mrs Williams

Description: Cais llawn ar gyfer codi tri sialet gwyliau, creu trac mynedfa, diwygio mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the siting of three holiday chalets, formation of a new access track, amendments to an existing access together with the installation of a new treatment plant on land at

Site Address: Fronwen, Niwbwrch / Newborough



Report of Head of Regulation and Economic Development Service

Recommendation: Gwrthod / Refused

Reason for Reporting to Committee

The application has been called to the planning committee by the local member.

Proposal and Site

The application site is located on agricultural land approximately 1km from the nearest settlement at Newborough.

The proposed development is a small scale stand-alone development, consisting of 3 wooden holiday chalets. Manufacturer specification of two types of unit have been provided with the planning application. As part of the proposal a new vehicular access would be constructed with the public highway (B4421) whilst a track made up of a porous paver system would be formed which would have a grassed appearance leading to the holiday chalets; car parking spaces would be provided adjacent to the holiday

chalets. Foul drainage would be disposed of with a private treatment plant discharging to a soak-way. Landscaping details are also detailed on the plans.

Key Issues

- Acceptability of the development under the provisions of policy TWR 3.
- Highway and sustainability considerations.

Policies

Joint Local Development Plan

Joint Local Development Plan

PCYFF2 (Development Criteria)

PCYFF3 (Design and Place Shaping)

PCYFF4 (Design and Landscaping)

TWR3 (Static Caravan and Chalet sites and Permanent Alternative Camping Accommodation)

PS5 (Sustainable Development)

PS14 (The visitor Economy)

TRA2 (Parking Standards)

TRA4 (Managing Transport Impacts)

AMG3 (Protecting and Enhancing Features and Qualities that are Distinctive to the Local Landscape Character)

AMG5 (Local Biodiversity Conservation)

Planning Policy Wales Edition 10

SPG Design Guide for the Urban and Rural Environment

Supplementary Planning Guidance – Holiday Accommodation (Sept 2007) “SPG Holiday Accommodation”

Draft Supplementary Planning Guidance – Tourism Facilities and Accommodation (October 2018).

Response to Consultation and Publicity

Ymgynghorydd tirwedd / landscape advisor: A description of the application site and relevant planning policies is provided. In relation to the integration of the proposal into the site and surroundings it is explained that the development is located away from existing properties on a ridge and potentially visible from the south east and north west but that views would be very limited in the summer months. Winter views would be greater in oblique views, night time visibility would be greatest on the glazed elevations. Any roadside changes necessary to provide access and visibility would be most visible in public views.

In summary it is stated that the immediate landscape is generally well enclosed by hedges, but that boundary screening is less effective in the winter months when trimmed and leafless, and the units would be open to the east/southeast where the open aspect is unaltered by proposed planting. Criterion 2 of TWR 3 requires a site to be in an unobtrusive location which includes matters such as hardstanding and access roads. The proposal requires a new access road crossing one enclosure and distant from existing built development.

Cynghorydd Councillor Bryan Owen: Called the application to the planning committee on design and sustainability grounds.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: No observations received at the time of writing.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: No objections to the use of the proposed package treatment plant. Other consents required for the foul drainage and waste disposal arrangements are described.

Priffyrdd A Trafnidiaeth / Highways And Transportation: Conditional permission requiring a vision splay of 2.4 by 200 metres.

Dwr Cymru/Welsh Water: No observations as private foul drainage arrangements are proposed.

Cynghorydd Councillor Peter Rogers: No observations received at the time of writing.

Traenio /Drainage: An informative is recommended advising of the requirements for consent in relation to surface water drainage from the SuDS Approving Body (SAB), before construction work begins.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd/Joint Planning Policy Unit: the application site is located in the open countryside outside the area of outstanding natural beauty and special landscape area. Relevant planning policy considerations are described notably in relation to policy TWR 3 and the detailed criteria therein. In conclusion it is explained that the principle of the development is acceptable subject to compliance with the criteria of policy TWR 3 and specifically the impact of the proposed development on the local landscape.

The planning application was advertised by way of site notice and notification letters to adjacent properties. The notification period expired on the 18.09.19, no representations have been received at the time of writing.

Relevant Planning History

FPL/2019/119 Full application for the siting of three holiday chalets, formation of a new access track. Refused 20.06.2019.

Main Planning Considerations

Introduction Planning permission FPL/2019/119 was refused on the following grounds:

1. The proposed development is located in an isolated open countryside location and it is not considered to be well-sited or high quality development contrary to the requirements of policy TWR 3 of the Joint Local Development Plan and advice contained within Planning Policy Wales
2. The local planning authority considers that the development undermines the Welsh Governments commitment to sustainability in terms of its location. The proposal would thus result in isolated and unsustainable development of holiday accommodation in the countryside which would conflict with the guidance contained within Planning Policy Wales, Technical Advice Note 18 and Strategic policy PS4 of the Joint Local Development Plan.
3. The proposal has insufficient visibility splay from the proposed access, contrary to the requirements of Policy TRA4, and criteria 7 of Policy PCYFF3 of the Joint Local Development Plan, Technical Advice Note 18 and advice contained within Planning Policy Wales.

The planning application subject to this report comprises a resubmission of the above planning application and it is understood that the applicant has been discussion with the council's Highways Section as regard the third reason for refusal.

The planning application is made for three holiday chalets which comprise single storey semi-permanent units which could be dismantled and built elsewhere. The design of the holiday chalets subject to the current planning application has been amended and the scale reduced in comparison with those subject to planning application FPL/2019/119. Policy TWR 3 as detailed below is applicable in assessing applications for holiday chalets of this type.

Acceptability of the development under the provisions of policy TWR 3 – Planning Policy Wales paragraph 3.56 states that development in the countryside should be located within and adjoining those settlements where it can best be accommodated in terms of infrastructure, access, habitat and landscape conservation. However new building in the open countryside away from existing settlements or areas allocated for development in development plans must continue to be strictly controlled.

The application site is located in the countryside and is located outside any designated landscapes. Policy TWR 3 permits holiday chalets in such locations subject to compliance with the listed criteria i to iii.

Criterion i requires that it can be demonstrated that the development does not lead to a significant intensification in the provision of chalet sites in the locality. The supporting text of the policy at paragraph 6.3.68 explains states that the proliferation of static caravan and chalet parks, especially along the coastline has had a detrimental impact on the appearance of the landscape. Further since these areas are well served there may be no justification for new developments under TWR 3 within coastal areas.

Criterion ii requires that the proposed development is of a high quality in terms of design, layout and appearance, and is sited in an unobtrusive location which is well screened by existing landscape features and/or where the units can be readily assimilated into the landscape in a way which does not significantly harm the visual quality of the landscape. The supporting text on the policy (6.3.69) explains essentially that there may be limited capacity for small scale, well sited high quality developments outside the AONB, SLA's, undeveloped coastal edge and its immediate setting.

Criterion iii requires that the site is close to the main highway network and that adequate access can be provided without significantly harming the landscape characteristics and features.

Supplementary Planning Guidance which were adopted to support policies in the former development plan remain in force as a material consideration in determining planning applications until they are superseded or withdrawn. The SPG Holiday Accommodation defines high quality development in terms of land use considerations by way of listed criteria but explains that matters of layout, design and materials are also applicable.

The emerging Draft SPG Tourism Facilities and Accommodation has been through public consultation and weight can be attributed to parts of this SPG commensurate with the stages reached, further there are parts of this SPG which did not receive any objection and these sections are unlikely to change prior to adoption. The Draft SPG Tourism Facilities and Accommodation explains that proposed tourism developments should be high quality in terms of design, layout and appearance having regard to policies in the JLDP. Criteria are also listed which help define high quality development in terms of land use considerations.

It is considered that the proposal aligns with policy in terms of being small scale. Also, the application site is not located in a coastal area where static caravan sites and chalet parks are prevalent nor is it located in a designated landscape and this weighs in favour of the development. Whilst also acknowledging that the scale of the holiday chalet buildings has been reduced the layout and siting remains substantially the same as that subject to planning application FPL/2019/119. It is considered that the Local Planning Authority's previous objection to the proposals remain valid as the proposed development is not considered to be well sited or a high quality development in planning terms. This is because the proposal is sited in a linear form but more fundamentally that it is in an isolated position in a countryside location which does not align with the definition of high quality development in the planning policy provisions described. In addition it is also not considered that standalone chalets sited in an agricultural field, without any associated facilities can be considered to constitute high quality development under the aforementioned planning policies. Being in an isolated position in the open countryside also means that the development is not considered to be in a sustainable location in locational terms and this is considered in more detail in the next section of the report.

Highway and sustainability considerations – In terms of criterion iii of policy TWR 3 it is considered that the development is close to the main highway network being the B4421 as required by the policy. The third reason for refusal on planning application FPL/2019/119 was due to there being insufficient visibility from the proposed access with the public highway. Amended proposals have now been submitted indicating a vision splay of 2.4 by 200 metres at the proposed vehicular access with the public highway which crosses third party land slightly. The council's Highways Section are content with the amended proposal and an amended ownership certificate B has been submitted giving notice to the owner of the third party land crossed by the visibility splay.

Policies in the JLDP, PPW and TAN 18 seek to ensure that developments are generally located in sustainable locations so as to minimise the need to travel. Paragraph 6.1.32 of the JLDP states that the government supports a transport hierarchy in relation to new proposals that establishes priorities in such a way that, where possible, they are accessible in the first instance by walking and cycling, then by public transport and then finally by private motor vehicles.

It is the applicant's position that there are bus stops within walking distance of the development providing access to the number 42 and 54 bus services. Further that national cycle route 8 is located within 1 mile of the proposed development.

It is the Local Planning Authority's view that any occupant of the proposed development would be reliant on private motor vehicles and that this would not align with the planning policy provisions described above. The nearest settlement is around 1k to the south west at Newborough. There are retail facilities available at the centre of the village and bus services from the village to Llangefni (42) and Bangor. The B4421 leading to Newborough is a 60 mph road with no pavements or lighting and it is the Local Planning Authority's opinion that walking to the settlement in these circumstances would not be a practical option.

Other Considerations – There nearest residential property is located adjacent to Fronwen to the south east. Given the distance from this residential property and the small scale of the development under consideration it is not considered that the development would unacceptably impact the amenities of the occupants of this dwelling.

Conclusion

The planning application comprises a re-submission of planning application FPL/2019/119 and whilst the applicant has addressed one of the reasons for refusal in relation to the vision available to the development at the entrance with the public highway it is still considered that the proposed development is not well sited, high quality development or located in a sustainable location.

In terms of the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015 it is considered that the development would not contribute towards the wellbeing goal of creating more cohesive communities.

Recommendation

That planning permission is REFUSED for the following reasons:

1. The proposed development is located in an isolated open countryside location and it is not considered to be well-sited or high quality development contrary to the requirements of policy TWR 3 of the Joint Local Development Plan and advice contained within Planning Policy Wales.
2. The local planning authority considers that the development undermines the Welsh Governments commitment to sustainability in terms of its location. The proposal would thus result in isolated and unsustainable development of holiday accommodation in the countryside which would conflict with the guidance contained within Planning Policy Wales, Technical Advice Note 18 and Strategic policy PS4 of the Joint Local Development Plan.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2019

13.1

Rhif y Cais: FPL/2018/57

Ymgeisydd: Anwyl Homes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 46 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of 46 dwellings together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Lleoliad: Parc Tyddyn Bach, Caergybi / Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd yr Aelodau gymeradwyo'r cais cynllunio yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai 2019 ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau. Yn ystod y broses o baratoi'r cytundeb cyfreithiol, cafwyd manylion tirlunio diwygiedig ac mae'n rhaid adrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio mawr am 46 o anheddau ar dir amaethyddol i'r gogledd orllewin o safle presennol Annwyl yn Nhyddyn Bach sydd wedi ei gwblhau'n rhannol a chyda gwaith adeiladu'n parhau i fynd rhagddo ar rannau eraill o'r safle. Ceir mynediad i'r safle drwy safle cyfredol Tyddyn Bach ac i'r gylchfan ar Ffordd Ynys Lawd. Mae'r cynnig yn un am dai annibynnol a thai pâr deulawr gyda 2, 3 a 4 llofft gyda gwaith cysylltiedig ar ffyrdd y stad, y cyfleusterau parcio a'r draenio. Fel rhan o'r cais, bwriedir darparu llecyn agored ar ran ogledd y datblygiad. Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y math o dai y bwriedir eu codi ac ail-leoli rhai o'r tai yn agosach at Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd.

I'r gorllewin o'r safle, mae yna eiddo preswyl eisoes ar Stad Waunfawr. I'r de o safle'r cais, ceir hefyd eiddo preswyl sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd ac mae'r rheiny'n cynnwys Stad Gwêl y Mynydd. I'r de hefyd, mae safle hen Ysgol Gynradd Llaingoch.

Caiff y manylion tirlunio diwygiedig eu disgrifio'n fanwl yn sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor ond yn sylfaenol, maent yn ymwneud â diwygio'r cynllun tirlunio blaenorol ar hyd y ffin orllewinol fel y gellir plannu gwrychyn a choed safonol sy'n cymryd i ystyriaeth y nant fechan sy'n rhedeg ar hyn y ffin hon.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad Preswyl
- Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Ystyried yr effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE
- Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA"
Cynllunio ac Iaith Gymraeg (2007)
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Mannau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd (Mawrth 2019)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Glyn Haynes: Hoffwn alw cais FPL/2018/57 i mewn ar gyfer ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio os gwelwch yn dda.

Y rheswm dros alw'r cais i mewn yw bod trigolion lleol ar Stad Waunfawr y mae'r datblygiad yn cefnu arni yn pryderu am broblemau llifogydd a all godi yn ystod ac ar ôl y gwaith datblygu o safbwynt y ffrwd sy'n rhedeg yn ymyl y stad.

Hefyd, mae'r trigolion yn pryderu am breifatrwydd eu cartref yn enwedig o safbwynt y tai deulawr a fydd yn edrych dros eu heiddo ac y bydd y fynedfa i'w stad yn cael ei defnyddio fel 'llwybr tarw' neu 'short cut'. Rwy'n deall y bwriedir sgrinio'r datblygiad gyda choed ond efallai fydd hyn ddim yn ddigon i sicrhau eu preifatrwydd ac y byddai rhyw fath o ffens yn ychwanegol at y coed yn fwy priodol.

I gloi, gwyddys bod yna ddeyerydd moch daear yng nghyffiniau'r cais a chodwyd pryderon am les y moch daear a'r ystyriaethau amgylcheddol petai'n rhaid eu hail-leoli.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Dim sylwadau wedi dod i law.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Caiff ystyriaethau polisi allweddol eu disgrifio gan gynnwys y ffaith bod safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion tai yn y CDLI ac y Cyd. Gofynnir pam nad yw nifer yr eiddo'n cyrraedd y 49 uned a ragamcanwyd yn y CDLI ar y Cyd yn wyneb polisiâu sy'n ceisio gwneud defnydd effeithlon o dir (30 uned yr hectar) a'r effaith ganlyniadau ar y cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai. Disgrifir ystyriaethau hefyd sy'n ceisio sicrhau bod y cymysgedd o dai yn y datblygiad yn cymryd sylw o'r ystyriaethau polisi perthnasol gan gynnwys ystyriaeth o'r angen am Ddatganiad Iaith Gymraeg. O ran yr unedau 4 llofft fforddiadwy, eglurir hefyd bod angen i'r rhain gael eu darparu ar sail rhent cymdeithasol ond bod y ffigwr yn llai na'r un disgwyliedig o 4.6. Cafwyd cadarnhad hefyd bod yr Asesiad Llecynnau Agored wedi nodi bod diffyg o ran y ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon awyr agored yn yr ardal (yn seiliedig ar safonau meincnod y 'Fields in Trust' (FiT)). Yn seiliedig ar safonau FiT, mae angen 0.16ha o ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon i gwrdd ag anghenion adloniadol y datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi darparu llecynnau agored fel rhan o'r datblygiad a fydd yn cwrdd â'r diffyg hwn.

Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways: Dim gwrthwynebiad, caniatâd gydag amodau.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Caniatad amodol.

Dŵr Cymru Welsh Water: Nodi fod trafodaethau'n mynd rhagddynt gyda'r datblygwr er mwyn sefydlu dull priodol ar gyfer draenio dŵr wyneb o'r datblygiad. O'r herwydd, argymhellir bod cynllun draenio cynhwysfawr yn cael ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith datblygu.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor "EEA": O ran ymlusgiaid, mae angen Mesurau Osgoi Rhesymol fel rhan o Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y gwaith Adeiladu (CEMP), dylid dilyn yr argymhellion mewn perthynas â deerydd y moch daear a'u cynnwys yn y CEMP, gwneud i ffwrdd â'r prysgwydd a gwella'r gwrychoedd, a chymryd camau lliniaru mewn perthynas ag ystlumod, ymlusgiaid a bioddiogelwch a gwella – pethau y cytunwyd y gellir delio â nhw drwy osod amodau cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiadau, disgrifir ystyriaethau mewn perthynas â'r datblygiad a nodir bod safle claddu gwastraff hanesyddol yn agos i'r safle a chyingor Adain lechyd yr Amgylchedd y cyngor yn hynny o beth.

Adran Tai / Housing Services: Wedi manylu ar yr angen am dai yn yr ardal yn seiliedig ar y rhestr aros am dai a'r Gofrestr Tai Teg ac wedi dweud bod galw am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal sydd ddim yn cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Ar sail y gofyniad polisi i 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, dylai 4 uned fod yn fforddiadwy a gellir gwneud taliad pro rata hefyd am 60% o werth uned breswyl.

Pennaeth Gwasanaeth – Addysg / Education - Head of Service: Ni fyddai'n gofyn am gyfraniad tuag at addysg yn Ysgol Cybi neu Ysgol Uwchradd Caergybi oherwydd mae capasiti eisoes ar gael yn y sefydliadau hyn.

GCAG / GAPS: Dim materion archeolegol o bwys.

lechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir yr ystyriaeth o ran oriau gwaith, peiriannau niwmatig i dorri'r graig a thir llygredig (ymgynghorwyr â nhw ynghylch sylwadau CNC ar y safle claddu gwastraff sydd gerllaw).

Ymgynghorydd Tirwedd: Mae Adolygiad D o ddarluniad tirlunio LDS386-02D yn disodli'r cynllun a gymeradwywyd eisoes, sef LDS386-02B. Mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio oherwydd mae'r byffer tirlunio i'r de-orllewin o'r eiddo yn Waen Fawr a'r safle arfaethedig wedi ei is-rannu gan gwrs dŵr ac argloddiau bychan, sy'n golygu nad yw plannu planhigion gydag 1 metr rhyngddynt fel a ddangosir ar ddarluniad LDS386-02B yn ymarferol heb eu plannu hefyd yn argloddiau'r cwrs dŵr. Mae'r cynllun tirlunio felly wedi cael ei newid fel bod y rhan fwyaf o'r gwaith plannu'n cael ei wneud o fewn gwrychyn sydd y tu cefn i'r ffens y bwriedir ei chodi yn Tyddyn Bach ond sy'n parhau i fod o fewn y byffer. Mae nifer y planhigion wedi codi o 286 i 400 ac mae'r coed safonol yn cael eu symud o'r byffer hwn i erddi cefn ac ochr yr anheddau arfaethedig, rhifau 18 i 26. Bydd y gwaith plannu y bwriedir ei wneud ymhellach i ffwrdd o'r eiddo yn Waen Fawr nag y bwriadwyd yn wreiddiol, ond ni fyddai'r newid hwn yn cael effaith ar effeithiolrwydd cyffredinol y sgrîn arfaethedig oherwydd byddai'n darparu sgrîn dirlunio i'r preswylwyr yn ychwanegol at y ffens arfaethedig ar y ffin.

Mae'r cynllun tirwedd diwygiedig yn cael ei hysbysebu ar hyn o bryd ac mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd yn dod i ben ar 09.10.19, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cynllun diwygiedig hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Adroddwyd dau wrthwynebiad yn flaenorol i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai fel a ganlyn:

- Maint y datblygiad.
- Dylai'r tai sydd agosaf at Stad Waunfawr fod yn fyngalos.
- Byddai'r cynnig yn tarfu ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.
- Câi effaith ar y golygfeydd o eiddo preswyl cyfagos.
- Effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal
- Mae hon yn AHNE.
- Ystyriaethau bywyd gwyllt gan gynnwys deerydd moch daear a llygod dŵr.
- Dinistrio safle tir glas.
- Ni fyddai'r llecyn agored o unrhyw fudd i'r trigolion cyfredol.
- Nid yw'r graddfa'r byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol y cais ar hyd y nant ar y terfyn â Stad Waunfawr yn glir. Hefyd, pa ddarpariaeth fydd yn cael ei gwneud ar gyfer cynnal a chadw'r nant?
- Llifogydd
- Codir cwestiynau ynglŷn â'r mesurau y bwriedir eu cymryd i deneuo'r dŵr.
- Bydd unrhyw gynydd yn nifer y cerbydau sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn arwain at beryglu diogelwch.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr, caniatâd gydag amodau ar 05.09.07

19C608G Cais amlinellol am ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – penderfyniad rhannol, gwrthodwyd y rhan honno o'r safle oedd y tu allan i ffin yr anheddiad ac fe ganiatawyd y gweddill gydag amodau ar 05.09.07.

19C608K/DA Cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – caniatwyd gydag amodau ar 01.07.08. Roedd y cais cynllunio hwn yn cynnwys y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer gwneud y gwaith fesul cam.

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynnwyd ar y gwaith ar gais cynllunio 19C608k/DA ar dir yn Nhyddyn Bach – Cymeradwywyd Defnydd Cyfreithlon ar 7/8/12

19C608Q Cais ar gyfer addasu ymrwymiad cynllunio (darparu tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 19C608F a 19C608G i ostwng nifer yr anheddau fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) – caniatwyd ar 06.12.16.

19C608R - Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 8-17, 29, 31, 37, 38, 44-45, 52-56, 72-74, 78, 82-83, 85-87, 89, 92, 96, 101-122 ynghyd â gosodiad y lle parcio a gymeradwywyd eisoes dan gais 19C608K/DA (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr), caniatwyd gydag amodau ar 05.12.16. Cymeradwywyd yr adroddiad hwn hefyd yn amodol ar gytundeb cyfreithlon yn mynnu ar ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y caniatâd cynllun i gyd-fynd â'r penderfyniad a wnaed dan gais cyfeirnod 19C608Q.

19C608U Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 42-45, 48-54, 60-63, 66-67, 79, 82-83, 102-103 a 119 ceisiadau cynllunio 19C608K/DA a 19C608R a gymeradwywyd eisoes (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr). Caniatwyd gydag amodau ar 10.10.2017.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Mae'r safle wedi ei leoli ar safle clustnodedig (T13) o fewn ffin anheddiad Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF 1, felly, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1.

Mae'r cais yn un am 46 o unedau ond amcangyfrifwyd yn y CDLI ar y Cyd, fod lle i 49 o unedau ar y safle (yn seiliedig ar 30 uned yr hectar). Yn unol â sylwadau'r UPC ar y Cyd, mae'n rhaid ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan y cleient mewn perthynas ag unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is oherwydd fel arall, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir yn fanylach isod o ran mwynderau preswyl, ecoleg ac ystyriaethau tirlunio.

Mae Polisi TAI 8 y CDLI ar y Cyd yn mynnu mewn gwirionedd bod y gymysgedd o dai mewn datblygiad yn briodol ac yn cyd-fynd ag anghenion yr ardal. O ran y gymysgedd o unedau tai a gynigir, bwriedir codi tai annibynnol a thâi par 2, 3 a 4 llofft yn bennaf i'w gwerthu ar y farchnad ac mae cyfiawnhad am y gymysgedd yn cael ei ddisgwyl ar yr amser om sgwennu. Dywed Polisi TAI 15 fod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi, mae hyn yn cyfateb i 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 4.6 uned. Byddai pedair o'r unedau yn rhai fforddiadwy, rhent cymdeithasol (dau dŷ 2 lofft a dau dŷ 3 llofft) ac mae hyn yn cyd-fynd â'r pwysau a nodwyd gan Adain Dai'r cyngor am dai fforddiadwy. Fel rhan o unrhyw ganiatad a fyddai'n cael ei ryddhau, byddai angen hefyd i'r datblygwyr roi taliad i'r cyngor a fyddai'n cyfateb i 60% o gost uned rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithol a fyddai'n cael ei gwblhau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Perthynas y Datblygiad â'r Amgylchoedd Mae'n berthnasol ystyried perthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch gan ystyried y polisïau perthnasol yn y JLDP. Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig o'r agwedd hon. Bydd y datblygiad arfaethedig yn edrych yn debyg i rhan o 1 ystâd Tyddyn Bach ac yn hyn o beth ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio yn y lleoliad hwn â'r polisïau cynllunio uchod.

Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos Byddai'n rhaid i'r cynnig gydymffurfio gyda CCA y cyngor o ran agosrwydd y datblygiad er mwyn atal edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar yr eiddo sydd eisoes yn ymyl y safle. Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y mathau o dai y bwriedir eu hadeiladu ac yn ail-leoli rhai eraill a oedd yn agos i Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd. Ystyrir bod y cynnig a gyflwynir yn y cais cynllunio hwn yn cyd-fynd â'r pellteroedd a argymhellir o eiddo cyfagos. Mae'n berthnasol nodi mai gerddi o faint cyfyngedig sydd gan yr eiddo preswyl i'r gorllewin yn Stad Waunfawr a bod gosodiad yr anheddau y bwriedir eu codi agosaf at y ffin hon yn cymryd hyn i ystyriaeth drwy sicrhau eu bod ddigon pell oddi wrth y ffiniau. Bydd darparu byffer tirlunio ychwanegol ynghyd â ffens sgrinio ar hyd y wal derfyn orllewinol hefyd yn lliniaru ymhellach unrhyw effaith ar yr olygfa o'r anheddau cyfredol hyn. Nid yw effaith y datblygiad arfaethedig ar olygfeydd o'r anheddau hyn neu anheddau eraill sydd eisoes yn bodoli yn fater y gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth ystyried y cais cynllunio hwn.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos ac eiddo eraill, ystyrir y gellir ei rheoli'n foddhaol drwy gyfrwng CEMP a fydd yn rheoli amseroedd gweithio ac ati.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Cyflwynwyd EEA gyda'r cais hwn sy'n ystyried effeithiau'r datblygiad ar safleoedd a rhywogaethau a ddiogelir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru a gwella yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl cwblhau'r datblygiad. Fel y manylir yn ymateb Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor i'r ymgynghoriad, mae'n fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ond gyda'r amodau cynllunio mewn perthynas â'r ystyriaethau a restrwyd sy'n cynnwys amod CEMP a mesurau rheoli ar gyfer y tymor hwy. Mae'r sylwadau hyn yn cymryd i ystyriaeth bresenoldeb rhywogaethau a ddiogelir gan gynnwys llwybrau a ddefnyddir gan foch daear ar draws safle'r cais. Eglurir na fydd unrhyw foch daear yn cael eu traws-leoli fel rhan o'r datblygiad oherwydd nid oes unrhyw ddeyerydd ar safle'r cais a mae camau lliniaru yn hyn o beth eisoes wedi'u cyflawni fel rhan o gam cyntaf y datblygiad sy'n cael ei adeiladu.

Byddai'r cynllun tirlunio a gynigir, yn enwedig ar hyd y ffin orllewinol sydd yn cynnwys rhywogaethau cynhenid a fyddai'n darparu gwelliant o'r math y mynnir arno dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy Mae Asesiad Trafnidiaeth ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio sy'n ystyried dulliau teithio ac eithrio ceir preifat yn unol â TAN18 ac mae'n cynnwys mesurau i wella a hyrwyddo cysylltedd. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail yr effaith ar y priffyrdd.

Wedi rhoi sylw i'r ystyriaethau hyn, nid yw Adain Briffyrdd y cyngor yn codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais. Mae'n berthnasol hefyd y byddai'r datblygiad, oherwydd ei fod wedi ei neilltuo ar gyfer tai yn y CDLI ar y Cyd, wedi cael ei asesu fel rhan o'r broses CDLI ar y Cyd. Ar y sail hon, ystyrir bod y cynnig yn un derbyniol ond gyda'r amodau a argymhellir gan Adain Briffyrdd y cyngor.

Ystyriaeth o'r effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE Mae'r AHNE wedi'i lleoli oddeutu milltir (neu 1.5km) i ffwrdd i'r gorllewin o safle'r cais. Dywed Polisi AMG 1 bod raid i gynigion lle mae hynny'n briodol gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli AHNE priodol ac mae gofynion statudol hefyd mewn perthynas hyn. Yn unol â'r Cynllun Rheoli AHNE, rhaid asesu cynigion sydd o fewn 2km i'r AHNE. Yn yr achos hwn, oherwydd y pellter o'r AHNE a'r defnydd trefol rhwng y datblygiad a'r AHNE, nid ystyrir bod y cais yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE. Yn ychwanegol at hyn, bwriedir gosod byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol safle'r cais a fydd yn sgrinio'r datblygiad o olygfeydd o'r AHNE.

Materion Eraill Yn ôl Polisi 5 y CDLI ar y Cyd, disgwylir i gynigion a fydd yn darparu 10 neu ragor o anheddau mewn ardaloedd lle na fedr y llecynnau agored sydd ar gael yn barod gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas yn unol â'r polisi. Cafwyd sylwadau gan yr UPC

ar y Cyd sy'n dweud y bydd yr ardal werdd fawr y bwriedir ei darparu fel rhan o'r datblygiad yn cwrdd â'r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod yr ardal hon yn cael ei chadw a'i chynnal i'r dibenion hynny.

Ar hyn o bryd, byddai dŵr budr o'r datblygiad yn gollwng i'r orsaf bwmpio a gymeradwywyd fel rhan o'r gwaith ar gyfer rhan gyntaf y datblygiad hwn. Ceir gwared â dŵr wyneb drwy system ddraenio gynaliadwy sy'n cynnwys mesurau teneuo. O ran draenio dŵr budr a dŵr wyneb, mae trafodaethau'n parhau i fynd rhagddynt ynghylch y dull mwyaf priodol o ddraenio dŵr budr o'r datblygiad ond bod Dŵr Cymru yn fodlon yn amodol ar yr amod cynllunio a argymhellir isod. Oherwydd bydd amod cynllunio yn cynnwys mesurau ar gyfer teneuo dŵr wyneb a fydd yn cyfyngu ar gyfraddau gollwng dŵr wyneb, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn gwaethygu unrhyw broblem llifogydd mewn perthynas â'r nant y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau. Mae'r byffer tirlunio diwygiedig ar hyd y ffin orllewinol hefyd yn darparu ar gyfer cynnal a chadw'r nant ar hyd y ffin hon ac mae cyngor hefyd wedi cael ei argymhell yn hyn o beth.

Mae CNC wedi dweud bod hen gyfleuster cael gwared ar wastraff yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig ac wedi argymhell y dylid ymgynghori â Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor. Oherwydd hynny, ac yn unol â sylwadau'r Gwasanaethau Amgylcheddol, argymhellir bod amod tir llygredig yn cael ei gynnwys yn y caniatâd cynllunio.

Ni fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg mew perthynas â'r cais yn unol â darpariaethau polisi PS1 oherwydd ni fyddai nifer yr unedau y bwriedir eu codi yn uwch na'r nifer yn y ddarpariaeth dai arwyddol ar gyfer Caergybi ac fel y dywedir yn yr adroddiad, mae'r swyddogion yn fodlon gyda'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Mae Adain Addysg y cyngor wedi cadarnhau na fydd angen gwneud unrhyw gyfraniad tuag at addysg.

Casgliad

Mae'r safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion preswyl yn y CDLI ar y Cyd ac mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol, yr un modd â'r ystyriaethau perthnasol eraill a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ond gyda'r ymrwymadau cyfreithiol a'r amodau a argymhellwyd.

Ers gwneud y penderfyniad i ganiatáu'r cais cynllunio yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai, mae gwaith wedi bod yn mynd rhagddo i baratoi'r cytundeb cyfreithiol. Fel y dywedir ym mhrif gorff yr adroddiad uchod, ystyrir bod y manylion tirlunio diwygiedig yn dderbyniol ond nid yw'r cyfnod cyhoeddusrwydd sydd ar gael i aelodau o'r cyhoedd gyflwyno sylwadau ar y manylion hyn yn dod i ben tan 09.10.19 ac o'r herwydd, mae'r swyddogion yn gofyn am bwerau wedi eu dirprwyo i ryddhau caniatâd cynllunio wedi i'r cyfnod hwn ddod i ben.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig hwn yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn oherwydd y gwelliannau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad o safbwynt yr economi a bioamrywiaeth. Yn sgil y ffaith y bydd tai fforddiadwy hefyd yn cael eu diogelu fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal a chydlynol.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys yr ymrwymadau canlynol yn cael ei gwblhau.

Tai Fforddiadwy - Darparu pedair (2 dwy lofft a 2 tair llofft) o unedau fforddiadwy rhent cymdeithasol. Bydd taliad yn cael ei wneud i Gyngor Sir Ynys Môn sy'n cyfateb i 60% o werth tŷ rhent cymdeithasol tair llofft yng Nghaergybi.

Llecynnau Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir ar y cynllun arfaethedig fel Llecynnau Agored a Llecynnau Gwyrdd Anffurfiol yn cael eu darparu ar gyfer eu defnyddio i'r dibenion hyn yn unol ag amserlen a fydd yn

cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac a fydd wedyn yn cael eu cadw i'r dibenion hynny. Bydd manylion ynghylch cynnal a chadw'r ardaloedd hyn a rheolaeth tymor hir gan gynnwys y ffiniau cysylltiedig yn cael eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn iddynt gael eu defnyddio.

Cynllun Moch Daear – Bydd cynllun sy'n nodi ac yn darparu manylion llawn am yr holl bwyntiau mynediad i'r datblygiad a fydd yn cael eu ffurfio er mwyn sicrhau bod modd i foch daear barhau i fynd a dod o safle'r cais i chwilio am fwyd yn unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un y Gwaith a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a) yn cael ei gyflwyno cyn cychwyn ar y datganiad a ganiateir yma ac i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad, darpariaeth ar gyfer monitro, cofnodi a mesurau addasu/gwella yn dilyn gweithrediad y Cynllun ar gyfer Moch Daear. Bydd y Cynllun Moch Daear hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cynnal a chadw a rheoli'r holl bwyntiau mynediad i foch daear.

Bydd caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau wedi i'r cyfnod cyhoeddusrwydd ddod i ben ar 09.10.19 ac yna gyda'r amodau cynllunio isod.

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

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

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

Cynllun Lleoliad AH013 LP01 A
Tirlun LDS386-02D
Cynllun Peirianeg 7143 – P01 C
Camau Pellach – Ynys Lawd Hydref 2018 adolygiad A
Gosodiad Cynllun Arfaethedig AH013 PL01 P7
Arolwg Estynedig o Gam Un ac Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd – Ynys Lawd – fersiwn 1a)
Arolwg Estynedig o Gam 1 SS – 01 A
Datganiad Effeithlonrwydd Dŵr (2018) Ymgynghorwyr Waterco
Datganiad Trafnidiaeth (Hydref 2018) Focus Transport Planning
Adroddiad Ymchwiliad Geo-Amgylcheddol (Hydref 2018) REFA Consulting Engineers
Flood Statement (November 2018) Waterco Consultants
Datganiad Dyluniad a Mynediad (Tachwedd 2018) Astle Planning & Design Ltd
Arolwg Coed LDS386-01A
Adroddiad Arolwg Coed LDS386(A)-TSR
Manylion Tirlunio LDS386(D) - LS

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd ymchwiliad fesul cam o natur a hyd a lled y llygredd wedi cael ei gynnal a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Os deuir o hyd i unrhyw lygredd yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd gwaith yn cychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd oni fydd cynllun yn nodi'r mesurau y bwriedir eu cymryd i sicrhau bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y safle wedyn yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle na chafodd ei nodi yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn mynd rhagddo ar y rhannau hynny o'r safle y daethpwyd o hyd i'r llygredd ynddynt a hynny hyd oni fydd cynllun adfer wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i

gymeradwyo ganddo ar bapur ar gyfer y rhannau hynny o'r safle. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer ychwanegol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygyddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

(04) Ni fydd unrhyw ran o'r safle y mae angen ei hadfer dan y cynllun(iau) a gymeradwywyd fel rhan o amod cynllunio (03), yn cael ei defnyddio/ei feddiannu neu hyd oni fydd Adroddiad Dilysu wedi cael ei gwblhau mewn perthynas â'r rhan honno o'r safle ac wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygyddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(05) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw rhan o'r ddatblygiad hyd nes bod cynllun draenio dwr budr ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd y cynllun draenio dwr budr yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn. Ni cheir meddiannu'r annedd (au) a ganiateir yma hyd nes y bydd y cynllun draenio budr sy'n gwasanaethu'r eiddo wedi'i gwblhau a'i fod yn weithredol.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(06) Serch y manylion a ddangosir ar Gynllun Peirianeg 7143 – P01 C, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 38 a 46.

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

(09) Serch y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu (i gynnwys manylder llawn o'r math, uchder a lleoliad) o gwmpas ac o fewn safle'r cais, boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a

byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.

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

(10) Bydd gwaith plannu ar ffin gogledd orllewinol plotiau 18 hyd at ac yn cynnwys plot 26 yn cael eu tirlunio'n unol â'r Cynllun Tirlunio – LDS 386-02B a a'r Manylion Tirlunio – LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis o gychwyn y datblygiad. Bydd gweddill y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Chynllun Tirlunio LDS 386-02B a Manylion Tirlunio LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl cychwyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd unrhyw goed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma. Os bydd unrhyw goed neu wrychoedd a fydd yn marw, yn marw neu wedi cael haint neu ddifrod difrifol o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, bydd planhigion newydd o fath tebyg yn cael eu plannu yn lle o fewn 12 mis.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(11) Bydd gwrychoedd H3 a H13 a ddangosir ar Arolwg Coed LDS386-01A yn cael eu cadw a'u gwarchod gyda ffensys priodol yn ystod y gwaith datblygu a ganiateir yma – “Ardal wedi ei Ffensio”. Bydd yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael ei chodi cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu a bydd yn cael ei chynnal drwy gydol y gwaith o ddatblygu'r Llecyn Agored a phlotiau 18, 43, 44, 45 a 46 gan gynnwys ffyrdd cysylltiedig ac isadeiledd arall ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo. Ni fydd lefelau daear o fewn yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddi'n cael ei wneud chwaith.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(12) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527 – Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a).

Rheswm: Er budd ecoleg.

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

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

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

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

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

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

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

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

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

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

(14) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

(iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.

(iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(vi) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

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

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

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

(16) Rhaid cwblhau'r ffyrdd stad a'r troedffyrdd i lefel haen waelod o asfalt a bydd raid cwblhau'r gwaith o osod y goleuadau stryd a bydd raid iddynt fod yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau y maent yn eu gwasanaethu.

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

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

(18) Ni cheir meddiannu unrhyw adeilad hyd nes y bydd y system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r Cynllun Peirianeg (cyf: 7143-P01 rev C) dyddiedig 04/04/2019. Rhaid i'r system ddraenio gynaliadwy gael ei rheoli a'i chynnal wedi hynny yn unol â chynllun rheoli a chynnal sydd yn rhaid cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo.

Rheswm I sicrhau bod draeniad dŵr wyneb yn cael ei waredu mewn modd cynaliadwy ac effeithiol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS 1, ISA 1, ISA 5, PS 4, TRA 2, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, AMG 1, AMG 3, AMG 5 and PS 19.

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.