Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 5 CHWEFROR 2020 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 5 FEBRUARY, 2020 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes 01248 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 8 Ionawr, 2020.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 22 Ionawr, 2020.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 17 - 24)

6.1 19C1231 – Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

7 CEISIADAU'N CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 25 - 34)

10.1 VAR/2019/84 – Rhos Bothan, Llanddaniel
10.2 VAR/2019/87 - Isfryn, Glanrafon

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

11.1 HHP/2019/295 – Kirkland, Ffordd Gorad, Y Fali

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 39 - 80)

12.1 LBC/2019/45 – Mynwent Isaf, Sant Cybi, Ffordd Victoria, Caergybi
12.2 OP/2019/16 – Beecroft, Ffordd yr Orsaf, Y Fali
12.3 FPL/2019/253 – Penfor, Porth Swtan
12.4 FPL/2019/275 – 14 Maes William Williams, Amlwch
12.5 FPL/2019/278 – Ysgol Gynradd Llanfachraeth
12.6 FPL/2019/337 – Stad Ddiwydiannol Mona, Gwalchmai

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Ionawr, 2020

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio (MO) Swyddog Cymorth Cynllunio Busnes a Systemau (SP) Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAPR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Aled Morris Jones (ar gyfer cais 7.15) y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni wnaed yr un datganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

Yn codi o’r cofnodion -

Siaradodd y Cynghorydd Bryan Owen ar ran y Cynghorydd Peter Rogers nad oedd wedi gallu mynychu'r cyfarfod uchod fel Aelod Lleol ar gyfer cais 12.16 gan ei fod yn gwella ar ôl cael llawdriniaeth ar ei ben-glin, i gyfleu siom y Cynghorydd Rogers nad oedd y penderfyniad ar y cais wedi'i ohirio fel y gofynnodd er mwyn rhoi cyfle iddo annerch y Pwyllgor yn y Flwyddyn Newydd i ddarparu rhagor o wybodaeth mewn perthynas â'r cynnig.

Nododd y Pwyllgor sylwadau'r Cynghorydd Rogers ar y mater.

4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Rhagfyr, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod Siaradwyr Cyhoeddus wedi eu cofrestru i siarad ar geisiadau 7.15 a 12.5.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 19C1231 - Cais amlinellol ar gyfer codi 32 o anheddau marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a llecynnau agored ynghyd â manylion llawn ynghylch mynediad a gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod materion priffyrdd ac ecolegol mewn perthynas â'r cais yn cael sylw ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Yng ngoleuni'r pryderon priffyrdd a godwyd gan yr Aelodau Lleol, mae Swyddogion o'r farn y byddai o fantais i'r Pwyllgor weld safle'r cais a'r rhwydwaith priffyrdd o'i amgylch cyn iddo ystyried y cais.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a nodwyd.

7. CEISIADAU YN CODI O'R COFNODION

7.1 DEM / 2019/2 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis ar dir yn Bryn Glas Close, Caergybi

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Pwyllgor, yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr, 2019, wedi penderfynu gohirio penderfynu ar y cais er mwyn caniatáu ymgynghoriad lleol ar y cynigion i ddymchwel. Mae'r cais bellach wedi'i dynnu'n ôl hyd nes i'r broses honno ddod i ben.

Dywedodd y Swyddog fod ceisiadau 7.2 i 7.14 ar y rhaglen hefyd wedi'u tynnu'n ôl am yr un rheswm.

Nodwyd bod y cais bellach wedi ei dynnu'n ôl.

7.2 DEM / 2019/3 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Bryn Glas Close, Caergybi

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.3 DEM / 2019/4 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis (tri bloc ar wahân) yn Ffordd Corn Hir a Pennant, Llangefni

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.4 DEM / 209/5 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Ffordd Llugwy, Moelfre

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.5 DEM / 2019/6 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Craig y Don, Amlwch

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.6 DEM / 2019/7 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Hampton Way, Llanfaes

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.7 DEM / 2019/8 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis ym Maes Llwyn, Amlwch

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.8 DEM / 2019/9 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis ym Maes Hyfryd, Llangefni

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.9 DEM / 2019/10 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn New Street, Biwmares

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.10 DEM / 2019/11 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Pencraig, Llangefni

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.11 DEM / 2019/12 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Tan yr Efail, Caergybi

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.12 DEM / 2019/13 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Thomas Close, Biwmares

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.13 DEM / 2019/15 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis ym Maes yr Haf, Caergybi

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.14 DEM / 2019/16 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel garejis yn Pencraig Mansions, Llangefni

Adroddwyd fod y cais bellach wedi'i dynnu'n ôl, a nodwyd hynny gan y Pwyllgor.

7.15 FPL / 2019/249 - Cais llawn i ddymchwel hen dafarn, codi 14 annedd gan gynnwys 2 annedd fforddiadwy, addasiadau i fynedfeydd, creu ffordd fynediad fewnol, lle parcio cysylltiedig, gosod tanc LPG ynghyd â thirlunio meddal a chaled yn Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl iddo gael ei gyfeirio i sylw'r Pwyllgor gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 4 Rhagfyr, 2019, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Rhagfyr, 2019.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning o blaid y cynnig a dywedodd, er gwaethaf ymdrechion marchnata, fod Tafarn Y Bedol wedi cau ers 2010. O dan y cynnig, byddai 12 o'r unedau arfaethedig yn cael eu gwerthu fel anheddau marchnad agored sydd ar gael i'w prynu o dan Gynllun Cymorth i Brynu Cymru, gyda 2 uned yn anheddau fforddiadwy wedi'u sicrhau gan gytundeb Adran 106. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen am yr anheddau fforddiadwy ac mae'r Uned Strategaeth Tai wedi cadarnhau yn yr un modd bod y cymysgedd tai arfaethedig yn dderbyniol. Gwneir cyfraniad hefyd tuag at ddarparu man chwarae anffurfiol i blant ynghyd â llecyn chwarae gyda chyfarpar i blant. Gan gyfeirio at bryderon a godwyd gan yr Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned mewn perthynas â gorddatblygu a thraffig, mae dwysedd y datblygiad arfaethedig yn uwch na'r isafswm o 30 o unedau tai fesul hectar a fynnir gan y polisi ac mae ar safle cynaliadwy ac yn dderbyniol gan yr Uned Polisi Cynllunio. Mae adroddiad y Swyddog hefyd yn cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â'r canllawiau perthnasol mewn perthynas â phellteroedd rhwng anheddau. Bydd y mynediad presennol o stad Tyn Rhos yn cael ei newid er mwyn gwasanaethau'r datblygiad arfaethedig a bydd y mynediad llai o Stryd y Capel yn cau. Darperir troedffordd newydd i gerddwyr. Mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau. Rheolir traffig yn ystod y cyfnod adeiladu yn unol â manylion Cynllun Rheoli Adeiladu y bydd raid ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo ganddo, a hynny er mwyn sicrhau bod traffig adeiladu trwm yn cael ei reoli'n briodol ac nad yw'n effeithio ar fwynderau trigolion Tyn Rhos yn ystod y cyfnod adeiladu.

Er nad oedd yn gwrthwynebu datblygu cartrefi fforddiadwy a chartrefi i'r gymuned, amlinellodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, bryderon lleol mewn perthynas â'r cynnig a oedd yn ymwneud yn bennaf ag effaith y bwriad i gau'r fynedfa o Stryd y Capel gan olygu mai'r ffordd fynediad bresennol o stad Tyn Rhos fyddai'r unig fynediad i'r datblygiad newydd, yn ogystal â phryderon ynghylch gorddatblygu a materion draenio. Ymhelaethodd yr Aelod Lleol ar y pryderon hynny trwy egluro y byddai sianelu'r holl draffig trwy stad Tyn Rhos yn gwaethygu'r problemau traffig ar y stad ac y byddai sicrhau bod dwy ffordd fynediad trwy gadw'r mynediad o Stryd y Capel yn helpu i reoli'r traffig a gynhyrchid gan y stad newydd. Gan gyfeirio at bryderon ynghylch gorddatblygu, tynnodd yr Aelod Lleol sylw at y ffaith fod anheddau marchnad ar werth ym Mhenysarn ar hyn o bryd ac o ran materion draenio, gofynnodd am i amodau gael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er mwyn rheoli materion draenio.

Holodd y Pwyllgor a fyddai cadw'r ddau fynediad yn debygol o greu "llwybr tarw" gan greu mwy o broblemau o ran diogelwch ar y ffyrdd. Nid oedd y Cynghorydd Aled Morris Jones yn credu y byddai hynny'n digwydd; ond bydd cau'r mynediad o Stryd y Capel yn golygu y byddai'r holl draffig yn crynhoi wrth y mynediad i stad Tyn Rhos sydd eisoes yn gwasanaethu 30 eiddo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig o fewn ffin ddatblygu Penysarn; mae'n dderbyniol gan yr Uned Polisi Cynllunio oherwydd iddo gael ei asesu yn erbyn y cyflenwad tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac, yn yr un modd, mae'n cwrdd â gofynion polisi o ran y ddarpariaeth tai fforddiadwy a'r cymysgedd tai ar ôl iddo gael ei newid i gynyddu nifer yr unedau 3 ystafell wely o 2 i 4 a gostwng nifer yr unedau 3 ystafell wely o 12 i 10 er mwyn adlewyrchu anghenion lleol. Mae dwysedd y datblygiad

oddeutu 41 uned yr hectar sy'n cydymffurfio â gofynion polisi ac mae wedi'i leoli ar safle tir llwyd. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn ei gyd-destun os gosodir amodau ac na fydd yn effeithio'n niweidiol ar y mwynderau a fwynheir gan ddeiliaid eiddo cyfagos ar hyn o bryd. Er bod y Gwasanaeth Dysgu wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw gyfraniad addysg, gwneir cyfraniad tuag at ddarparu man agored. O ran mynediad i'r datblygiad arfaethedig, nid oes modd cadw'r fynedfa o Stryd y Capel o dan y cynllun fel y cafodd ei gyflwyno gan y byddai'n golygu cael gwared ar rai o'r unedau yn y cynllun. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon â'r cynnig yn dilyn diwygio'r cais i gynnwys troedffordd 1.8 metr o led i gerddwyr. Mae adroddiad Hyfywedd Tafarn a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod tafarn Y Bedol wedi methu â gweithredu'n fasnachol fel busnes sy'n ariannol hyfyw ac na fyddai'r cynnig felly'n arwain at golli cyfleuster cymunedol. Er bod gwrthwynebiadau i'r cynllun yn lleol - yn benodol ar sail pryderon priffyrdd - nid ystyrir bod achos i wrthod y cais nac i gadw'r ddau fynediad. Er bod yr ymgyngoreion wedi casglu bod yr asesiad draenio yn dderbyniol, er mwyn lleddfu pryderon lleol cryf ynghylch gallu'r system ddraenio i ddarparu ar gyfer y datblygiad newydd a'i gynnal, byddai modd gosod amod ar y caniatâd bod raid gweithredu cynllun draenio cynaliadwy wrth i bob uned gael ei hadaeiladu er mwyn sicrhau bod system ar waith wrth i bob annedd ddod ar gael.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan y Gwasanaeth Priffyrdd ynghylch a fyddai unrhyw fanteision o gadw'r ddau fynediad er mwyn lliniaru traffig yn stad Tyn Rhos. Holodd y Pwyllgor hefyd a oes trothwy dwysedd uchaf yn ogystal ag isafswn dwysedd.

Cadarnhaodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod y Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon â'r cynnig fel y'i cyflwynwyd ac nad yw colli'r mynediad o Stryd y Capel yn golygu colled o ran diogelwch priffyrdd; nid ystyrir bod unrhyw fanteision penodol o gadw'r ail fynediad ar wahân i gyfleustra.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, er bod y polisi'n dweud bod rhaid cael dwyster o 30 o unedau tai fesul hectar ar y lleiaf, nid oes dwysedd uchaf wedi ei bennu yn y polisi. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn asesu pob cais yn ôl ei rinweddau, gan ystyried yr effeithiau ar fwynderau lleol fel y mae'r adroddiad yn ei adlewyrchu; mae'r cais yn gais i ailddatblygu safle tir llwyd lle mae disgwyl y darperir tai a lle mae'r angen am dai fforddiadwy wedi'i gadarnhau. Felly yn y cyd-destun hwn mae'r cynnig yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Richard Owain Jones yn eilio, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amod ychwanegol mewn perthynas â draenio fel yr amlinellwyd.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir ynddo, ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â draenio, a hefyd yn amodol ar gytundeb Adran 106 mewn perthynas â thai fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at fan agored.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 DIS/2019/114 – Cais i ddileu amodau (06) (Gwaith archeolegol), (08) (Manylion goleuo), (10) (Manylion draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1034 / CC / ECON ar dir ym Mharc Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gais a wnaed gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cais amlinellol cyfeirnod 34LPA1034 / CC / ECON wedi'i gymeradwyo fel estyniad i'r parc busnes cyfredol ym mis Mehefin, 2017 ar gyfer 7 uned at ddefnydd busnes cyffredinol (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2), defnydd warysau a dosbarthu (Dosbarth B8). Er mwyn cwrdd ag amodau'r caniatâd, mae manylion bellach wedi'u cyflwyno mewn perthynas ag archeoleg, goleuadau a draenio dŵr wyneb; ystyrir bod y manylion mewn perthynas ag archeoleg a goleuadau yn dderbyniol. Derbyniwyd manylion draenio diwygiedig ers hynny ac er yr ystyrir eu bod yn dderbyniol mewn egwyddor, maent yn dal i gael sylw. Argymhelliad y Swyddog felly yw y gellir dileu'r amodau os cadarnheir bod y manylion draenio yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar dderbyn cadarnhad bod y manylion draenio yn dderbyniol.

8.2 DRM/2019/11 – Cais materion a gadwyd yn ôl i godi 7 uned fusnes ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a datblygiad cysylltiedig ar dir ym Mharc Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei gyflwyno ar ran y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y bydd safle'r cais wedi'i leoli ar dri darn o dir ar wahân sy'n cael eu croesi gan ffordd gyswllt Llangefni. Yn unol â'r cais amlinellol a gymeradwywyd ym mis Mehefin 2017, bydd pum uned wedi'u lleoli ar dir i'r gogledd o'r ffordd gyswllt a bydd y ddwy uned arall wedi'u lleoli i'r de. Bydd ffyrdd mewnol yn gwasanaethu pob uned a gellir cael mynediad iddynt o'r ffordd gyswllt. Dywedodd y Swyddog, o ran cynllun, graddfa, golwg a deunyddiau, fod yr unedau'n adlewyrchu adeiladau eraill yn yr ardal ac o gofio'r gwaith tirlunio arfaethedig fel y disgrifir ef yn yr adroddiad, ystyrir y bydd y cynnig yn cydweddu â'r ardal gyfagos. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon â'r trefniadau mynediad ac ers hynny mae'r Cyngor Tref wedi cadarnhau ei fod yn cefnogi'r cais. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Vaughan Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a gynhwysir ynddo.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2019/287 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau yn 12 Stryd Wesley, Bodedern

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Etholedig o Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu yr ystyrir bod maint a dyluniad y cynnig fel y cafodd ei gyflwyno yn dderbyniol yn ei amgylchedd ac na fydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd John Griffith, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn ddarostyngedig i'r amodau a gynhwysir ynddo.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2019/300 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau ynghyd â chreu man parcio newydd yn 15/16 Coedwig Terrace, Penmon

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan Wasanaeth Tai'r Cyngor ac mae ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cynnig yw hwn i ddymchwel yr estyniadau unllawr yng nghefn rhifau 15 ac 16 Coedwig Terrace, ynghyd â chodi estyniadau deulawr yn eu lle yng nghefn y ddau eiddo. Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Ynys Môn. Bydd cynllun mewnol y ddau eiddo yn cael ei newid i wneud gwell defnydd o'r gofod ac i ddarparu annedd dwy ystafell wely yr un. O dan y cynllun, bydd yr holl agweddau ar y gorffeniadau allanol yn cael eu newid am rai modern sy'n golygu y bydd y datblygiad arfaethedig yn adlewyrchiad gwell o sut mae'r stryd yn edrych ac yn integreiddio'n well â'r stryd oherwydd bod y rhan fwyaf ohoni eisoes wedi'i huwchraddio i ddeunyddiau modern. Nid ystyrir y bydd y cynllun yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Ers hynny mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r cynnig yn ddarostyngedig i amodau safonol sy'n ychwanegol at y rhai a nodir yn yr adroddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a gynhwysir ynddo ac amodau safonol ychwanegol mewn perthynas â phriffyrdd.

12.2 DEM/2019/17 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel yr hen Ysgol Parch.Thomas Ellis, Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel y cafodd ei gyflwyno gan y Cyngor Sir ac mae ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, nad oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. Mae dau o'r Aelodau Lleol wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiadau i'r cynnig; nid oes gan y Cyngor Tref unrhyw wrthwynebiadau ychwaith ar yr amod bod y cae chwarae yn cael ei gadw at ddefnydd y gymuned a bod y safle'n cael ei ystyried i'w ddefnyddio yn y dyfodol fel canolfan feddygol newydd. Fodd bynnag, o dan ddarpariaethau'r Gorchymyn, dim ond y dull o ddymchwel ac adfer y safle

y gellir eu hystyried, nid yw cadw'r safle a'r defnydd a wneir ohono yn y dyfodol yn ystyriaethau wrth benderfynu ar y cais. Yn unol â'r broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y gwaith dymchwel arfaethedig a chadarnhaodd yn ystod y cyfnod hwnnw y byddai angen cymeradwyaeth ymlaen llaw er mwyn cael Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Dymchwel (CRhAGD) sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeilad, gan gynnwys yr effaith ar fwynderau preswyl, a Chynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel (CRhTGD) sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau'r effeithiau traffig wrth ddymchwel yr adeilad. Disgwylir am y cynlluniau hynny ac ar yr amod bod y manylion yn y cynlluniau'n foddhaol, ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig a'r gwaith adfer wedi hynny yn dderbyniol ac argymhellir cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes am i'r gwaith dymchwel gael ei wneud cyn gynted â phosib er mwyn atal fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol ar hen safle'r ysgol.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi cymeradwyaeth ymlaen llaw yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a hefyd yn amodol ar dderbyn Cynllun Rheoli Amgylcheddol derbyniol ar gyfer y Gwaith Dymchwel (CRhAGD) a Chynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel derbyniol (CRhTGD).

12.3 DEM/2019/18 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel hen Lyfrgell Caergybi, Stryd y Newry, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor Sir ac oherwydd ei fod ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel gyda'r cais blaenorol, bod dymchwel adeiladau yn cael ei ystyried yn waith datblygu a ganiateir ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei ganiatâd ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. Yn unol â'r broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y gwaith dymchwel arfaethedig a chadarnhaodd yn ystod y cyfnod hwnnw y byddai angen cymeradwyaeth ymlaen llaw er mwyn cael Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Dymchwel (CRhAGD) sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeilad, gan gynnwys yr effaith ar fwynderau preswyl, a Chynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel (CRhTGD) sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau'r effeithiau traffig wrth ddymchwel yr adeilad. Disgwylir am y cynlluniau hynny a bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried pa mor dderbyniol ydynt pan ddônt i law. Mae asesiad ecolegol wedi'i ddarparu ac mae'n dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn ogystal, gan fod safle'r cais yn agos at ardal gadwraeth Caergybi, mae'r cynigion ar gyfer gwaith i adfer y safle ar ôl dymchwel yr adeilad yn cael eu trafod ar hyn o bryd gydag Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor. Mae goblygiadau'r gwaith dymchwel o ran y coed sydd yn y maes parcio ger y Llyfrgell ac sydd o fewn yr ardal gadwraeth hefyd yn cael eu hystyried ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Yn amodol ar dderbyn CRhAGD a CRhGT derbyniol, a chadarnhau'r cynigion ar gyfer gwaith adfer a chadw'r coed ger y safle fel rhan o'r broses ddymchwel, ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig yn dderbyniol. Yr argymhelliad felly yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Bryan Owen y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi cymeradwyaeth ymlaen llaw yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys ynddo a hefyd yn amodol ar dderbyn Cynllun Rheoli Amgylcheddol derbyniol ar gyfer Gwaith Dymchwel (CRhAGD) a Chynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel derbyniol (CRhTGD).

12.4 DEM/2019/19 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel hen Ysgol Y Parc, Maes yr Haf, Caergybi

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor Sir ac ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel gyda cheisiadau 12.2 a 12.3, fod dymchwel adeiladau yn cael ei ystyried yn waith datblygu a ganiateir ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. Yn unol â'r broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y gwaith dymchwel arfaethedig a chadarnhaodd yn ystod y cyfnod hwnnw y byddai angen cymeradwyaeth ymlaen llaw er mwyn cael Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Dymchwel (CRhAGD) sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau effeithiau gwaith dymchwel yr adeilad, gan gynnwys yr effaith ar fwynderau preswyl, a Chynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel (CRhTGD) sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau'r effeithiau traffig wrth ddymchwel yr adeilad. Mae asesiad ecolegol wedi'i ddarparu ac mae'n dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gan fod safle'r cais yn agos at ardal gadwraeth Caergybi, mae'r cynigion ar gyfer adfer y safle ar ôl dymchwel yr adeilad yn cael eu trafod ar hyn o bryd gydag Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor. Yn amodol ar dderbyn CRhAGD a CRhTGD derbyniol, a chadarnhau'r cynigion ar gyfer gwaith adfer, ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig yn dderbyniol. Yr argymhelliad felly yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Eric Jones, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi cymeradwyaeth ymlaen llaw yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a hefyd yn amodol ar dderbyn Cynllun Rheoli Amgylcheddol derbyniol ar gyfer Gwaith Dymchwel (CRhAGD) a Chynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel derbyniol (CRhTGD).

12.5 22C197E/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (01) er mwyn ymestyn y terfyn amser i ddechrau gweithio ynghyd â chyflwyno manylion i ddileu amodau (05) (deunyddiau arfaethedig), (07) (cynllun tirlunio), (09) (lefelau slabiau), (10) (archeoleg), (12) (cynllun draenio), (14) (triniaeth ffiniau), (15) (arwynebau caled), a (17) (goleuadau allanol) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 22C197B (Codi 21 caban pren at ddefnydd gwyliau) yn Tan y Coed, Biwmares.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol i'r Pwyllgor benderfynu arno.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Jamie Bradshaw o blaid y cais gan egluro nad oedd hwn yn gais newydd ar gyfer 21 o gabanau coed ond yn hytrach yn gais i ddileu amodau o ganiatâd a roddwyd yn flaenorol a hefyd i ganiatáu amser i ddechrau gweithio ar y safle. Mae gan y safle dystysgrif defnydd cyfreithlon eisoes ar gyfer 14 o garafanau gwyliau parhaol ac roedd safle ar gyfer clwb gwersylla carafanau teithiol hefyd i 5 carafán a 10 pabell trwy'r Clwb Gwersylla Carafanau. Byddai'r ddau ddefnydd hyn yn cael eu dileu trwy gytundeb adran 106 sy'n ystyriaeth allweddol o blaid y cynllun. Gan gyfeirio at bryderon lleol,

dywedodd Mr Bradshaw yr ymdrinnir â'r rhain yn adroddiad y Swyddog. Aethpwyd i'r afael â'r mater diogelwch priffyrdd trwy gynllun teithio a datganiad traffig a baratowyd gan ymgynghorwyr traffig a pheirianneg SCP. Roedd hwn yn fater a godwyd mewn apêl a theimlai'r arolygydd cynllunio nad oedd achos i'w ateb yn hyn o beth. Nid oes gan Awdurdod Priffyrdd y Cyngor ychwaith unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Nid yw Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor wedi mynegi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun ar ôl gwerthuso'r Asesiad o'r Effaith ar Dirwedd a'r Effaith Weledol, ynghyd â'r cynllun tirlunio manwl a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. At hynny, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan swyddogion nac ymgyngoreion allanol mewn perthynas ag ecoleg, llwybrau cyhoeddus, archeoleg, treftadaeth, polisi cynllunio, draenio neu risg llifogydd. Mae adroddiad y Swyddog yn ei gwneud yn glir bod yr hyn sy'n cael ei gynnig yn fwy ffafriol o ran tirwedd ac effaith na'r hyn a ganiateir eisoes ar y safle ac y byddai'n ddatblygiad o ansawdd uwch na'r datblygiad defnydd cyfreithlon. Mae'r datblygiad eisoes wedi bod trwy'r broses apêl lle nad oedd unrhyw wrthwynebiadau ar sail egwyddor i gynnig o ansawdd uchel o'r fath. Gofynnodd Mr Bradshaw i'r Pwyllgor gefnogi'r cais yn unol â chyngor y Swyddog.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Mr Bradshaw ynghylch pam nad oedd gwaith ar y datblygiad wedi cychwyn o fewn yr amserlen 5 mlynedd ar ôl cymeradwyo'r cais gwreiddiol am 21 o gabanau coed yn 2013. Eglurodd Mr Bradshaw fod hynny'n ymwneud â sicrhau cyllid ar gyfer y datblygiad a chadarnhaodd fod y cais fel y'i cyflwynwyd wedi'i wneud cyn i'r caniatâd ddod i ben ac yr ymgynghorwyd yn helaeth â swyddogion i sicrhau bod y cynllun yn cael ei gyflwyno yn ei ffurf derfynol er mwyn rhoi'r wybodaeth angenrheidiol i'r Pwyllgor fedru symud ymlaen i roi sylw i'r cais.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig a gyflwynwyd yn ymestyn dros 2.5 hectar sy'n cynnwys dau gae (nid tri fel y dangosir ar y cynlluniau yn y rhaglen) a dywedodd y bu nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun yn lleol fel y crynhoir yn adroddiad y Swyddog. Cyfeiriodd at hanes cynllunio'r safle ac yn benodol at gais cynllunio 22C197 a oedd yn wreiddiol ar gyfer 38 uned dros ardal o 9 hectar. Wrth roi sylw i'r cais, gostyngwyd hyn i 21 uned dros ardal lai o 4.9 hectar. Gwrthodwyd y cais gan yr Awdurdod Cynllunio leol ar sail cynaliadwyedd, tirwedd a'r rhwydwaith priffyrdd. Gwrthodwyd apêl yn erbyn y penderfyniad hwn gan yr Arolygiaeth Gynllunio ond dim ond ar sail ystyriaethau tirwedd. Yn dilyn hynny, cyflwynwyd cais pellach am 21 uned ar ardal a ostyngwyd o 4.9 hectar i 2.5 hectar ac fe ganiatawyd y cais hwnnw gan yr Awdurdod Lleol. Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais i ddileu amodau 11 ac 16 ond roedd sawl amod yn parhau i fod ar ôl. 'Roedd y caniatâd cynllunio y mae'r ymgeisydd bellach yn ceisio ei adnewyddu yn destun cytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau bod y dystysgrif defnydd cyfreithlon yn cael ei hildio ac nad oes unrhyw garafanau teithiol yn cael eu lleoli ar y tir sy'n gysylltiedig â'r Clwb Gwersylla a Charafanau. Mewn gwirionedd, mae'r cynnig yn gyfystyr â chynnydd o 7 uned o gymharu â'r datblygiad defnydd cyfreithlon o 14 o garafanau parhaol. Oherwydd ildio'r defnydd cyfreithlon 'roedd yr Arolygydd o'r farn nad oedd y cynnydd o 7 uned yn golygu ei fod yn brosiect mawr o ran ei gynaliadwyedd a'i nodweddion, ac nid oedd yn debygol ychwaith o arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig yn enwedig oherwydd bod gwelliannau ar ffurf lleoedd pasio ychwanegol wedi eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Wrth ystyried ymestyn y terfynau amser i ddechrau'r gwaith datblygu, mae angen rhoi sylw hefyd i unrhyw newidiadau o bwys sydd wedi digwydd ers gwneud y penderfyniad gwreiddiol - yn yr achos hwn newidiadau polisi yn sgil gweithredu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - ac yng ngoleuni'r ffaith y cyflwynwyd y cais cyfredol y diwrnod cyn yr oedd cais 22C197B i fod i ddod i ben. Asesir y cais yn ôl ei rinweddau heb unrhyw sefyllfa wrth gefn. Fodd bynnag, mae'r caniatâd sy'n bodoli ar gyfer 14 o garafanau parhaol yn sefyllfa wrth gefn y mae'n rhaid ei hystyried.

Mae Polisi TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd cynigion ar gyfer datblygu carafanau statig newydd, cabanau gwyliau neu lety gwersylla amgen parhaol

yn cael eu gwrthod o fewn AHNE Arfordir Ynys Môn a'r Ardal Tirwedd Arbennig. Fodd bynnag, dylid rhoi pwys ar benderfyniad yr Arolygydd a'r defnydd cyfreithlon o'r safle. Ystyrir hefyd fod y datblygiad arfaethedig gan gynnwys y gwelliannau i'r briffordd, y cynllun tirlunio a'r gwelliannau ecoleg sy'n rhan o'r cynnig yn welliant ar y datblygiad defnydd cyfreithlon. Mae'r manylion a gyflwynwyd i ddileu’r amodau wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Mae cynllun archeoleg wedi'i gyflwyno a disgwylir am sylwadau Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd arno. Yn amodol ar dderbyn y sylwadau hynny ac yn ddarostyngedig i amodau a chytundeb cyfreithiol i sicrhau y bydd y dystysgrif defnydd cyfreithlon yn cael ei hildio ac nad oes unrhyw garafanau teithiol yn cael eu lleoli mewn cysylltiad â'r Clwb Gwersylla a Charafanau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar ôl pwyso a mesur ac felly argymhellir cymeradwyo’r cais.

Wrth gynnig cymeradwyo’r cais, cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes hefyd, er mwyn sicrhau diogelwch cerddwyr a modurwyr fel ei gilydd, fod amod ychwanegol yn cael ei osod gyda’r caniatâd bod raid creu chwe lle pasio ychwanegol fel rhan o'r datblygiad cyn dechrau'r gwaith ar y datblygiad. Dywedodd y Cynghorydd Hughes, gan gyfeirio at gais yn ei ward etholiadol a gymeradwywyd yn amodol ar greu lleoedd pasio, nad oedd y lleoedd pasio wedi cael eu gwneud am flynyddoedd wedi hynny.

Eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda’r amodau a gynhwysir ynddo, ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â lleoedd pasio, cytundeb adran 106, ac yr amod hefyd y derbynnir sylwadau gan Wasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd mewn perthynas â’r Cynllun Archeoleg.

12.6 FPL/2019/258 – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely yn ei le yng Nghlwb Cymdeithasol Beaumaris, Steeple Lane, Biwmares

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y bydd safle'r cais yn cael ei wasanaethu o'r mynediad cyfredol o Margaret Street. Bydd yr adeilad arfaethedig yn dri llawr a bydd y rhan fwyaf ohono ar ôl-troed yr adeilad presennol. Cynigir lleoedd parcio ynghyd â man mwynderau cymunedol a llecyn ar gyfer gwastraff yn y cefn. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Biwmares, Ardal Gadwraeth Biwmares a’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r safle hefyd o fewn lleoliad Safle Treftadaeth y Byd ac mae'n ffinio â dau adeilad rhestredig.

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, nodir Biwmares fel Canolfan Wasanaeth Leol o dan Bolisi TAI 5. Dan y cyfryw bolisi mae disgwyl y bydd unedau preswyl newydd ar gael i'r farchnad dai leol ac y dylai bod cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Gan mai'r Awdurdod Lleol yw'r ymgeisydd yn yr achos hwn, bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau bod yr unedau arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion y Cynllun Datblygu Lleol yn hyn o beth.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad yw'r sefyllfa yn ddelfrydol mewn perthynas â'r mynediad preifat y tu ôl i safle'r cais lle mae'r cyfleusterau parcio wedi'u lleoli. Fodd bynnag, ar ôl ystyried y defnydd a ganiateir o'r safle ar hyn o bryd a'r traffig y gallai’r datblygiad ei gynhyrchu ynghyd â'r cerbydau a’r cerddwyr sydd eisoes yn mynd i'r garejis, ynghyd â’r anheddau sydd ar hyd y llwybr hwn, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi dod i'r casgliad, os gosodir amodau priodol, na fydd y cynnig yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig i’r graddau y byddai’n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd chwe llythyr gyda sylwadau wedi dod i law yn codi materion fel y'u crynhoir yn yr adroddiad. O ran effeithiau ar fwynderau eiddo cyfagos, mae pellter o oddeutu 5 metr rhwng y datblygiad

arfaethedig a'r eiddo gyferbyn â Steeple Lane; mae'r ardal barcio arfaethedig a fydd yn gwasanaethu deiliaid y datblygiad yn ffinio â chwrtiliau eiddo cyfagos ac mae'r adeilad sy'n destun y cais hefyd ynghlwm wrth eiddo masnachol a phreswyl. O ystyried y defnydd cyfredol o'r tir fel clwb cymdeithasol, nid ystyrir y byddai effaith y defnydd preswyl arfaethedig yn waeth ar fwynderau'r eiddo cyfagos nag effaith y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi. Yn ogystal, mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi mynd â'i ben iddo ac yn ddolur llygad yn yr Ardal Gadwraeth. Mae ymgyngoreion gan gynnwys CADW wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael effaith ar Ardal Gadwraeth Biwmares, yr AHNE, y safle Treftadaeth y Byd nac ar yr Henebion Rhestredig. Ystyrir bod y cynnig yn gwella mwynderau gweledol yr ardal yn sylweddol a'i fod yn gwneud defnydd buddiol o adeilad sydd wedi bod yn sefyll yn wag ers blynyddoedd lawer. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Dafydd Roberts, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a gynhwysir ynddo.

FPL/2019/299 – Cais llawn i godi ystafell ddosbarth symudol a chreu maes parcio a man chwarae yn Ysgol Y Tywyn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor Sir ac ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn cynnwys codi ystafell ddosbarth symudol ar ran o dir yr ysgol ar yr ochr ddwyreiniol iddi, ynghyd ag ardal barcio y tu ôl i'r ystafell ddosbarth ac ardal chwarae meddal newydd o'i blaen. Yn dilyn pryderon a godwyd gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ynghylch cael gwared â gwrych bach, mae cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno sy'n manylu ar gynllun plannu newydd i wneud iawn am golli'r gwrych. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydweddu â'r ardal gyfagos ac ni fydd yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol. Gan fod y system garthffosiaeth leol y bydd y cynnig yn cysylltu â hi yn system breifat, mae rhybudd wedi'i gyflwyno i'r Weinyddiaeth Amddiffyn ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, disgwylir ei sylwadau. Yn amodol ar dderbyn y sylwadau hynny, argymhellir cymeradwyo'r cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol hefyd ar dderbyn sylwadau'r Weinyddiaeth Amddiffyn.

13. MATERION ERAILL

13.1 42C188E/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned wyliau newydd yn 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

Yn ei gyfarfod ar 7 Tachwedd, 2018, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn amodol ar lofnodi cytundeb Adran 106. Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er mwyn cadarnhau telerau'r cytundeb Adran 106.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor ar 7 Tachwedd, 2018 yn nodi "Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn amodol ar gytundeb adran 106 i ymgorffori'r gweithgareddau yn 4 Tai Hirion a'r gweithgareddau yn Rhyd y Delyn yn un uned fusnes a chydag amodau i'w penderfynu gan y Swyddogion**."** Yn ei gyfarfod ym mis Hydref, 2018 roedd y Pwyllgor wedi trafod ymgorffori'r holl fusnesau yn Rhyd y Delyn a Tai Hirion gyda'i gilydd, gan gynnwys y safle

carafanau teithiol a leolir yn Tai Hirion; dyma sut roedd Swyddogion wedi dehongli dymuniadau'r Pwyllgor wrth ddrafftio cytundeb Adran 106. Fodd bynnag, mae llythyr dyddiedig 8 Ionawr, 2020 gan asiant yr ymgeisydd yn nodi bod y cofnodion yn glir mai dymuniadau'r Pwyllgor oedd na ddylai'r cytundeb Adran 106 ond gynnwys yr uned wyliau yn 4 Tai Hirion, sef testun y cais, a hefyd y busnesau yn Rhyd y Delyn.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod, wrth gynnig y cytundeb Adran 106 yn wreiddiol, wedi bwriadu iddo gynnwys y busnesau yn 4 Tai Hirion a Rhyd y Delyn ond nid y safle carafanau teithiol gan mai'r mab oedd perchennog y safle hwnnw. 'Roedd o'r farn fod y cofnodion yn adlewyrchiad cywir o'r hyn a benderfynwyd a chynigiodd y dylid eu hailgadarnhau felly. Eiliodd y Cynghorydd Eric Jones y cynnig.

Penderfynwyd cadarnhau y bydd amodau'r Cytundeb Adran 106 yn golygu'r uned wyliau sydd wedi'i lleoli yn 4 Tai Hirion a'r busnesau Gwely a Brecwast a chynhyrchu caws yn Rhyd y Delyn.

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 22 Ionawr, 2020

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

---

1. 19C1231 – CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI 32 ANNEDD MARCHNAD A 4 ANNEDD FFORDDIADWY, ADEILADU MYNEDFA NEWYDD I GERBYDAU A CHERDDWYR, DARPARU MAN CHWARAE A MANNAU AGORED YNGHYD Â MANYLION LLAWN Y FYNEDFA A'R GOSODIAD AR DIR GER STAD CAE RHOS, FFORDD PORTHDAFACH, CAERGYBI.

Cafwyd esboniad o'r cais ar y safle gan yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiadau. Eglurodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiadau fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi comisiynu ymgynghorwyr i asesu a oedd gan y ffordd sy'n arwain at safle'r cais gapasiti digonol. Gwelwyd nifer o rwydweithiau ffordd cyfagos gan y Pwyllgor a hynny ar gais Aelod Lleol.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **6.1**

Rhif y Cais: 19C1231

Ymgeisydd: Mr David & Mr Tom Nevin & Mrs Barbara Earnshaw

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger / Outline application for the erection of 32 market dwellings and 4 affordable dwellings, construction of new vehicular and pedestrian access, provision of play area and open spaces together with full details of access and layout on land adjacent to

Lleoliad: Cae Rhos Estate, Ffordd Porthdafach Road, Caergybi/Holyhead

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

Argymhelliad: Gohirio / Defer

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan Aelodau Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 1.76 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar yr ochr de-orllewinol wrth ddod am Gaergybi. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Porthdafarch sy'n arwain drwy Henddu Terrace a Mountain View i Ffordd Kingsland (B4545) yn agos at gyffordd 2 o ffordd gyflym yr A55. Mae wal gerrig sych a gwrych ar hyn o bryd ar hyd y ffryntiad gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae terfyn de-orllewinol safle'r cais yn ffinio â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE". Mae safle'r cais yn ffinio i'r

gogledd-ddwyrain ag ystâd breswyl Cae Rhos ac i'r de-orllewin ag eiddo preswyl (Rowen). Mae llwybrau cyhoeddus yr ochr gyferbyn i Ffordd Porthdafarch Road ac i'r de-ddwyrain yn arwain o ystâd Cae Rhos.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn gyda'r fynedfa a'r gosodiad wedi'u cynnwys ar gyfer penderfynu. Mae'n gais ar gyfer 36 annedd yn cynnwys 4 annedd fforddiadwy. Mae cynllun y gosodiad yn dangos mynedfa cyffordd T gyda Ffordd Porthdafarch a ffordd fynediad gylchol fewnol. Fel rhan o'r cais bydd palmant yn cael ei ddarparu ar ffryntiad safle'r cais o boptu'r fynedfa i gerbydau gyda'r briffordd gyhoeddus fydd yn ymestyn at y palmant presennol yn y mynediad i Ystâd Cae Rhos.

Mae ardal chwarae gyda chyfarpar a chae chwarae yng nghornel de-orllewinol y datblygiad ger terfyn yr AHNE a'r eiddo preswyl (Rowen).

O ran deunyddiau allanol mae'r manylion a gyflwynwyd yn dangos y defnyddir toeau llechi naturiol a waliau wedi'u rendro a'u peintio'n wyn gyda manylion UPVC.

Ni chyflwynwyd unrhyw gynlluniau draenio manwl gyda'r cais cynllunio ond mae'r cais yn datgan y byddai dŵr budr o'r datblygiad yn llifo i'r garthffos gyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd Ffordd Porthdafarch. Byddai dŵr ffo'n llifo i gwrs dŵr presennol sydd o fewn safle'r cais sy'n rhedeg ar hyd y terfyn de-ddwyreiniol.

Mae hwn yn brif gais cynllunio sydd wedi bod yn destun trafodaethau statudol cyn cyflwyno'r cais. Wrth ystyried y cais cynllunio diwygiwyd y cynlluniau gan leihau cyfanswm yr anheddau o 2 (o 38 i 36) yn ogystal â chynyddu'r pellter o'r drychiadau cefn i'r ffiniau ar hyd y cefn ar nifer o blotiau. Hefyd newidiwyd un o'r mathau o dai ar y cynllun diwygiedig. Cyflwynwyd hefyd wybodaeth ecolegol ychwanegol a gwybodaeth am y briffordd.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau'r Briffordd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r Amgylchedd a'r AHNE
- Perthynas ag Eiddo Gerllaw
- Ystyriaethau Ecolegol a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
PS 4: Cludiant, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
TAI 1: Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Is-ranbarthol a Gwasanaethau Trefol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth
YN 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) “Canllaw Dylunio CCA”
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 “Cynllun Rheoli AHNE”

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Shaun James Redmond: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Mynegwyd pryder am sefyllfa’r traffig.
Cynghorydd John Arwel Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Gofynnodd fod y cais cynllunio yn cael ei alw i mewn i’r pwyllgor cynllunio oherwydd byddai creu ystâd mor fawr yn cael effaith ddifrifol ar faterion priffordd.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Casgliadau fel a ganlyn:
· Mae’r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn ffurfio safle T11 yn y CDLl ar y Cyd sydd wedi’i ddynodi fel dyraniad tai. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd wedi’u dyrannu o fewn ffiniau datblygu.
· Mae angen ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy’n cyfiawnhau dwysedd is, neu fel arall nid yw’r cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o’r CDLl ar y Cyd.
· Bydd y Gwasanaethau Tai yn gallu eich cynghori er mwyn gallu dod i gasgliad am Bolisi TAI 8 a ph’un ai a yw’r cais yn darparu amrywiaeth briodol o fathau o dai.
· Ar yr amod bod y cais yn cyd-fynd â Pholisi TAI 8, nid oes angen asesiad ffurfiol o’i effaith ar y Gymraeg a diwylliant Cymreig.
· Bydd angen i chi fod yn fodlon bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau mwy cyffredinol sy’n ymwneud, e.e. â thirweddu, mynediad i gerbydau.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Dŵr Cymru/Welsh Water: Caniatâd amodol sy’n gofyn am gyflwyno cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Cadarnhawyd bod y sylwadau hyn yn rhai dilys mewn perthynas â’r cais diwygiedig yn amodol ar yr ail-ymgynghoriad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yn dilyn yr ymgynghoriad cychwynnol gofynnwyd am wybodaeth ecolegol bellach yn cynnwys ystyried ymlusgiaid a gwelliannau ecolegol. Yn sgil cyflwyno adroddiad ecolegol diwygiedig cadarnhawyd nad oedd unrhyw

wrthwynebiad, ar y cyfan, yn amodol ar rwymedigaethau cynllunio a'r amodau a argymhellwyd yn cynnwys: nodweddion draeniau sy'n ystyriol o ymlusgiaid, cadw nodweddion terfynau presennol a darparu datganiad dull trwy amod cynllunio i ailadeiladu/trwsio waliau presennol, gosod ffensys rhwng y gerddi a'r terfyn ac addasu cynlluniau a nodiadau rheoli yn y Cynllun Rheoli a Gwarchod Bioamrywiaeth a symud tyweirch uwchbridd i ardal yng nghanol safle'r cais, tabl yn rhestru pa flychau adar a osodir ar ba dai, diwygio adroddiad ecolegol i gofnodi y bydd llwyni presennol yn cael eu cadw yn cynnwys rheoli llwyni yn y Cynllun Rheoli Cadwraeth, Cynllun Rheoli a Gwarchod Bioamrywiaeth sy'n ofynnol gan amod cynllunio a'i reoli yn ystod oes y datblygiad trwy gytundeb cyfreithiol. Mae angen diwygiad i gynnwys rhestr rhywogaethau llawn yn Atodiad C, a diwygio'r adroddiad ecolegol fel na chaiff unrhyw lystyfiant ei glirio rhwng Mawrth ac Awst.
Gwasanaeth Addysg / Education Service: Pe byddai Cais Cynllunio rhif 19C1231 yn mynd rhagddo, yn unol â'r fformwla, byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad o £113,366.65 tuag at y disgyblion ychwanegol ym Mlwyddyn 12 a 13 yn Ysgol Uwchradd Caergybi.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgirfir yr ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, defnyddio peiriannau niwmatig i dorri creigiau, tir halogedig a sŵn. Mae angen Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CEMP) trwy amod cynllunio.
LlwybrauCyhoeddus / Public Rights of Way: Dim sylwadau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service: O ystyried yr archaeoleg a'r ymchwiliadau a wnaed yn y cyffiniau rhaid ystyried bod posibilrwydd o ddyddodion dan ddaear nad ydynt wedi'u darganfod hyd yma ar safle'r cais. Ni ystyrir bod gwerthusiad archaeolegol graddol cyn penderfynu'n effeithiol ar gyfer datblygiad ar y raddfa yma. Yn ôl canllawiau cynllunio argymhellir gosod amod yn gofyn am gloddio archaeolegol, map a chofnod cyn y gwaith datblygu.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Byddai'r datblygiad arfaethedig tua 500m i'r gorllewin i Felin Wynt Kingsland sy'n adeilad rhestredig gradd II*. Yn fy marn i, er efallai y byddai'n bosibl gweld y datblygiad o'r adeilad rhestredig, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r ased treftadaeth ac o ganlyniad ni fyddai'r cynigion yn effeithio ar osodiad y lb.
Strategol Tai / Housing Strategy: Cadarnheir yr angen am dai fforddiadwy'n seiliedig ar y rhestr sy'n aros am dŷ cyngor a chofrestr Tai Teg. Er mwyn cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol y nod yw sicrhau 10% o unedau fforddiadwy. Felly rydym yn fodlon y bydd 4 o'r 36 annedd yn cael eu datblygu fel unedau fforddiadwy. Rydym yn fodlon â'r amrywiaeth o ran mathau o dai, er nad yw cartrefi sy'n addas i bobl hŷn wedi cael eu hystyried.
Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: I ddechrau cadarnhawyd bod y dyluniad o fewn y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor yn amodol ar osod amodau safonol. Hefyd, bod gwybodaeth annigonol ar ba effaith y byddai'r traffig ychwanegol yn ei sgil yn ei chael ar y rhwydwaith priffyrdd lleol yn arwain i'r safle, yn enwedig ar waelod Ffordd Porthdafarch y tu ôl i Henddu Terrace a Mountain View lle mae cyfyngiadau traffig ar hyn o bryd. Ystyriwyd bod angen datganiad ar drafnidiaeth yn unol â pholisi TRA 1 gan fod hon yn ardal sensitif yn lleol a gallai traffig ychwanegol gael effaith niweidiol ar broblemau presennol.

Mae sylwadau diweddaraf yr Awdurdod Priffyrdd yn cydnabod bod Asesiad Trafnidiaeth wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais ond mae ganddynt bryderon sylweddol o safbwynt y sefyllfa is-safonol bresennol ar y briffordd gyhoeddus sy'n arwain at y safle gan fod cerbydau'n cael eu parcio'n gyson ar hyd y briffordd hon, gan ei gwneud yn ffordd unffrwd am gryn bellter. Mae'r rhan hon o'r briffordd yn orlawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti llawn. Os yw'r ffordd wedi cyrraedd ei chapasiti yna maent yn awgrymu na ddylid cael traffig ychwanegol. Comisiynwyd asesiad trafnidiaeth gan yr awdurdod priffyrdd i ystyried y pryderon hyn. Dylai hwn gymryd hyd at 4 wythnos i'w gwblhau ac yna bydd angen ei ddadansoddi cyn cynnig sylwadau. Os bydd yr adroddiad yn cadarnhau'r pryderon a nodwyd bydd yr awdurdod priffyrdd yn argymell gwrthod y cais oni bai y gall yr ymgeisydd gynnig gwelliant. Os bydd yr adroddiad yn awgrymu nad yw'r capasiti llawn wedi'i gyrraedd yna byddant yn argymell rhoi caniatâd gydag amodau.

Hefyd, gwnaed cais i ddarparu llwybr i gerddwyr ar hyd ffryntiad cyfan y safle a'i fod yn cysylltu â'r rhwydwaith llwybrau presennol sy'n arwain i Gaergybi. Mae hyn y tu allan i'r cynllun llinell goch a gyflwynwyd o fewn y cais hwn. Fodd bynnag, mae'r tir hwn yn Dir Priffordd ac nid yn dir 3ydd parti ac felly ni ddylai fod unrhyw broblem.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Ymhellach i'ch ymgynghoriad ynghylch y cais amlinellol ar gyfer y datblygiad preswyl uchod, gallaf gadarnhau bod y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb fel y maent yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Fodd bynnag, byddai'n ddoeth gofyn i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Risg Llifogydd a Hydrolegol ar gyfer y safle hwn, i ddangos effeithiau rhwystr/diffyg strwythurol yn y cwrs dŵr gyda chylfatiau i lawr yr afon a chadarnhau unrhyw fesurau lliniaru a allai fod eu hangen. Hefyd, pe byddai unrhyw gais dilynol yn cael ei gyflwyno sy'n newid y cynllun draenio neu osodiad y safle, yna byddai angen cais cyfatebol i Gorff Cymeradwyo SuDS yr Awdurdod, yn cynnwys cynllun draenio dŵr wyneb sy'n cydymffurfio â Chanllawiau Statuol SuDS newydd.

Yn dilyn cyflwyno cynlluniau diwygiedig cadarnhawyd bod modd ymdrin â draenio dŵr wyneb trwy amod cynllunio. Hefyd, oni bai bod problemau llifogydd lleol o gwmpas y safle nad wyf yn ymwybodol ohonynt rwy'n cytuno nad oes angen asesiad risg llifogydd ar gyfer y datblygiad.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Yn dilyn yr ymgynghoriad cychwynnol, argymhellwyd bod y mathau o dai'n cael eu hail ystyried mewn perthynas â'u lleoliad cymharol â thopograffi'r safle. Bydd angen mesurau lliniaru ar gyfer terfynau sy'n cael eu heffeithio gan leiniau gweledol a dylai amodau cynllunio gynnwys gwaith tirweddu a chynnal, a manylion am y terfynau. O ran y cynlluniau diwygiedig, cadarnhawyd bod y gosodiad wedi cael gwared ar y tai o'r rhan uchaf o'r safle oedd agosaf at yr AHNE. Caiff tai o fath A a B (unllawr) eu lleoli ar ffiniau'r safle gyda thai math D (deulawr) ar ganol y safle. O ran yr effaith ar yr AHNE ac integreiddio â'r safle, mae'r gosodiad bellach yn rhoi sylw i sylwadau blaenorol (mae gosodiad yn rhan o'r cais Cynllunio Amlinellol). Bydd edrychiad yr adeiladau (deunyddiau a dyluniad) a gwaith tirweddu'n amodol ar gais Materion Wrth Gefn. Hefyd, mae'r cynllun yn cynnig plannu gwrychoedd cynhenid a choed ar hyd terfynau'r safle ac yn yr ardal agored. Mae'r rhywogaethau a'r amrywiaeth y bwriedir eu plannu'n addas. Bydd angen cael manylion terfynol am y niferoedd fel amod cyn-dechrau. Mae'r strategaeth dirweddu ar y cyfan yn addas (yn amodol ar gadarnhau'r mynediad a lleiniau gweledol) ac nid oes angen unrhyw wybodaeth arall ar hyn o bryd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Nid yw'n gwrthwynebu ond gwnaed y sylwadau canlynol ynglŷn â pha mor briodol yw'r gwaith tirweddu a'r terfynau. Ni chodwyd unrhyw faterion o ran rhywogaethau gwarchodedig ac ni ystyriwyd bod y cais yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig "ACA" na'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig "AGA" yng Nglannau Ynys Cybi (gan nad yw safle'r cais o dan reolaeth addas ar gyfer brain coesgoch ac mae'n agos at ddatblygiadau presennol.

O ran y cynlluniau diwygiedig, cadarnhawyd y bydd angen cynllun tirweddu manwl yn y cam materion wrth gefn i sicrhau bod y datblygiad yn integreiddio'n dda â'r AHNE gerllaw a bydd angen ail-edrych ar luniad y trawstoriad o ran rhywogaethau a manylion y gwaith cerrig. Nodir hefyd nad yw'n glir a fydd y llystyfiant presennol ar hyd y terfyn de-ddwyreiniol yn cael ei gadw neu ei dynnu. Byddai llinell o ffens paneli coed yn wynebu'r wlad yn annerbyniol oni bai ei bod yn cael ei gosod y tu ôl i lystyfiant presennol ac o bosibl yn cael ei hatgyfnerthu gan waith plannu newydd, yn cynnwys coed yma ac acw neu wrych newydd. I wneud lle ar gyfer y gwaith plannu newydd efallai bydd angen i derfyn yr ardd gael ei osod yn ôl o leiaf 1 fetr i mewn i'r safle.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd) / Welsh Government (Highways): Dim cyfarwyddyd.
Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr/ Betsi Cadwaladr University Health Board: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hysbysebwyd y cais cynllunio drwy osod llythyr ar y safle a chyhoeddwyd hysbysiad yn y papur. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig diweddaraf a'r wybodaeth ychwanegol i ben ar 11.12.2019.

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd cychwynnol derbyniwyd wyth gwrthwynebiad ar y seiliau canlynol:

- Cynnydd mewn traffig adeiladu a gwaith a pheryglon yn sgil hynny ar y briffordd (yn cynnwys mynediad i gerbydau brys) yn benodol ar hyd Arthur Street a Mountain View lle mae problemau'n barod oherwydd lled y ffordd a'r gwelededd oherwydd ceir sydd wedi parcio ar hyd y stryd. Hefyd, effaith y traffig ar yr amgylchedd. Ni chynigir unrhyw welliannau fel rhan o'r cais cynllunio.

- Mae Ffordd Porthdafarch eisoes mewn cyflwr gwael a bydd traffig ychwanegol yn gwneud hyn yn waeth.
- Dylid bod modd atal y tai rhag cael eu gwerthu fel tai rhent neu dai haf er mwyn bod yn fforddiadwy i deuluoedd lleol.
- Mae'n annheg mai dim ond at gartrefi yn ymyl safle’r cais yr anfonwyd llythyrau.
- Yr angen am y datblygiad o ystyried y datblygiad tai yn Llaingoch lle deellir nad yw’r tai’n gwerthu.
- Dylid ffafrio ailddatblygu yn hytrach na datblygu safle maes gwyrdd.
- Nid yw’r datblygiad arfaethedig yn cynnwys mynediad i dir y sawl sy’n gwrthwynebu, bydd yn dod yn dirgaeedig ac ni fydd ar gael ar gyfer datblygiad preswyl pellach.

Lleisir pryderon a gofynnir am sicrwydd ynghylch y ffos ddraenio ar hyd terfyn presennol Cae Rhos

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Ystyrir Caergybi fel canolfan gwasanaeth trefol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y lefel uchaf o anheddiad ar yr ynys. Yn sgil elfennau cynaliadwyedd yr aneddiadau hyn mae disgwyl y bydd canran uwch (53%) o ddatblygiadau newydd ynddynt.

Mae safle’r cais wedi’i leoli ar safle dyranedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae egwyddor datblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1. Hefyd mae’r UPCC wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn yr anheddiad ac nad oes angen unrhyw Ddatganiad Iaith Gymraeg gyda’r cais cynllunio. Darparwyd cofnod boddhaol o’r modd yr ystyriwyd yr Iaith Gymraeg wrth lunio’r cais cynllunio gyda’r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio.

Cais yw hwn am 36 o unedau (sy’n gyfystyr â dwysedd o 0.26 uned yr hectar) tra amcangyfrifir yn y CDLl ar y Cyd y gallai’r safle dan sylw fod yn addas ar gyfer 53 o unedau (yn seiliedig ar 30 yr hectar). Yn unol â sylwadau’r UPCC, mae angen ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy’n cyfiawnhau dwysedd is neu fel arall nid yw’r cynnig yn unol â pholisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd. Mae’r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio’n esbonio bod y datblygiad wedi’i ddylunio mewn ffordd sy’n gydnaws â’r safleoedd o gwmpas mewn gosodiad lled-wledig ger yr AHNE, na fu’n bosibl sicrhau’r dwysedd sydd yn y CDLl ar y Cyd oherwydd y gofynion i ddarparu man agored ar y safle, gofynion gofod ar gyfer anheddau a safonau mabwysiadu ffordd. Yn ogystal â’r ystyriaethau hyn mae’r ystyriaethau ecolegol a thirweddu a disgrifir yn yr adrannau perthnasol o’r adroddiad isod.

Yn ôl polisi TAI 8 y CDLl ar y Cyd, rhaid i’r amrywiaeth o ran mathau o dai sydd mewn datblygiad fod yn briodol a chyd-fynd â’r angen yn yr ardal. Mae’r amrywiaeth o anheddau’n cynnwys wyth tŷ pâr deulawr gyda 3 ystafell wely (math a), ugain tŷ pâr un llawr a hanner gyda 2 ystafell wely (math b) ac wyth tŷ teras deulawr gyda 2 ystafell wely (math c). Mae’r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn esbonio sut y penderfynwyd ar yr amrywiaeth yma drwy ystyried Amrywiaeth Tai’r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a deuir i’r casgliad bod y cynllun yn diwallu’r angen am anheddau 2 a 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Mae Gwasanaeth Tai’r cyngor yn cadarnhau eu bod yn fodlon â’r amrywiaeth tai y bwriedir ei chynnwys yn y datblygiad, er bod y sylwadau’n nodi nad yw cartrefi addas ar gyfer pobl hŷn wedi’u hystyried fel rhan o’r asesiad.

Yn ôl polisi TAI 15 rhaid i ran o’r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau sy’n gyfystyr â 3.6 o unedau. Mae Gwasanaeth Tai’r cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn seiliedig ar restr aros am dai cyngor a chofrestr Tai Teg. Cadarnhawyd eu bod yn fodlon â 4

Ystyriaethau priffyrdd a chynaliadwyedd Mae’r cais cynllunio wedi’i alw i mewn i’r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol sy’n ystyried y byddai graddfa’r datblygiad yn arwain at broblemau sylweddol o ran y briffordd.

Fel y manylir yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r prif wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud ag addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar waelod Ffordd Porthdafarch yn Arthur Street a Mountain View. Y pryder pennaf yw byddai'r traffig ychwanegol yn sgil y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r tagfeydd presennol ac na fyddai modd gweld cerbydau'n dod tuag atoch oherwydd ei bod yn ffordd unffrwd ar hyd y strydoedd hyn gan fod ceir sy'n eiddo i ddeiliaid y tai teras yn cael eu parcio ar un ochr i'r brifforddd.

Mae o bwys bod safle'r cais yn cael ei ddyrannu i ddibenion preswyl yn y CDLl ar y Cyd ac fel rhan o'r broses hon byddai addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar gyfer y datblygiad wedi'i asesu wrth baratoi'r cynllun. Mae hefyd o bwys bod nifer yr anheddau arfaethedig, sef 36 yn 17 uned (tua 30%) yn llai na'r hyn a ragwelir yn y CDLl ar y Cyd.

Mae gan yr Awdurdod Priffyrdd bryderon sylweddol fod y briffordd gyhoeddus yn arwain at safle'r cais ar hyd Henddu Terrace a Mountain View yn is-safonol oherwydd bod cerbydau wedi parcio yn lleihau lled y ffordd am bellter sylweddol sy'n golygu y gallai fod yn orlawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti llawn. Comisiynwyd Asesiad Trafnidiaeth i ystyried y pryderon hyn. Dylai hwn gymryd hyd at 4 wythnos i'w gwblhau. Os bydd yr adroddiad yn cadarnhau pryderon yr awdurdod priffyrdd yna byddant yn argymell gwrthod y cais oni bai y gall yr ymgeisydd gynnig gwelliant. Os bydd yr adroddiad yn awgrymu nad yw wedi cyrraedd ei gapasiti llawn, yna byddant yn argymell rhoi caniatâd gydag amodau. Argymhellir bod y cais cynllunio'n cael ei ohirio'n rhannol ar y sail hon.

Perthynas â'r Amgylchedd a'r AHNE Mae fin de-orllewinol safle'r cais yn ffinio â'r AHNE. Mae polisi AMG 1 yn datgan bod yn rhaid i gynigion, lle y bo'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol ac mae gofynion statudol hefyd o safbwynt hyn. Yn ôl Cynllun Rheoli'r AHNE rhaid asesu cynigion o fewn 2km i'r AHNE. Mae'r cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd yn rhoi sylw i sylwadau Cynghorydd Tirweddu'r cyngor trwy gael gwared ar ddatblygiadau deulawr o ran uchaf y cais. Mae nifer o faterion manwl mewn perthynas â thirwedd, sef y mynediad i'r datblygiadau ac ar hyd y terfyn de-ddwyreiniol â'r wlad wedi'u cynnwys yn sylwadau Cynghorydd Tirweddu'r cyngor a Cyfoeth Naturiol Cymru. Ystyrir bod modd nodi a rheoleiddio'r gofynion hyn gan amodau cynllunio sy'n gofyn am fanylion llawn am y gwaith tirweddu presennol ac arfaethedig ac amod yn gofyn am fanylion llawn ynglŷn â chreu terfynau. Fodd bynnag mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud y byddai angen i unrhyw ffensys paneli coed ar hyd y terfyn de-ddwyreiniol gael eu gosod y tu ôl i waith tirweddu presennol wedi'i atgyfnerthu, a fyddai efallai'n golygu bod angen gosod terfynau gerddi yn ôl 1 fetr. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae'r pwynt hwn yn cael ei egluro gyda Cyfoeth Naturiol Cymru.

Perthynas â Chartrefi Gerllaw Mae Canllaw Dylunio CCA y cyngor yn darparu canllawiau ar agosrwydd datblygiad at gartrefi eraill a ffiniau i'w hatal rhag edrych dros adeiladau ac effeithiau annerbyniol eraill. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig wrth benderfynu ar y cais cynllunio oedd yn cynyddu'r pellter oddi wrth ddrychiadau cefn yr anheddau at y ffiniau ar waelod eu gerddi cefn. Mae'r pellteroedd yn dderbyniol bellach gan na fydd unrhyw effaith niweidiol ar amwynderau preswyl cartrefi preswyl presennol i'r de-orllewin yn Rowen neu i'r gogledd-ddwyrain yng Nghae Rhos. Mae'r pellteroedd o ddrychiadau cefn yr anheddau ar blotiau 9 a 10 at y terfyn â'r tir amaethyddol i'r cefn tua 6.7 metr tra bod y ganllaw'n rhagnodi 7.5 metr. O ystyried bod y pellter yn llai nag 1 fetr a bod yr anheddau yn cefnu ar dir amaethyddol ystyrir bod hyn yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Mae materion sy'n weddill yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad lle nad yw'r terfynau uchaf ac isaf yn cyfateb â'r cynlluniau a gyflwynwyd mewn perthynas ag un o'r mathau o dai yn sgil cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Rhagwelir y bydd Datganiad Dyluniad a Mynediad yn cael ei gyflwyno i roi sylw i'r mater hwn.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynderau preswyl cartrefi preswyl neu eiddo eraill gerllaw ystyrir bod modd rheoleiddio hyn yn foddhaol trwy ddefnyddio Cynllun CEMP a fydd yn rheoleiddio amseroedd gwaith a gweithgareddau adeiladu eraill fel yr argymhellir yn sylwadau Adran Iechyd yr Amgylchedd y cyngor.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Mae Asesiad Ecolegol yn mynd gyda'r cais cynllunio. Mae hwn yn ystyried effeithiau'r datblygiad ar rywogaethau gwarchodedig yn cynnwys adar ac ymlusgiaid ac mae'n cynnwys

gwelliannau ecolegol. Mae'r asesiad ecolegol hwn wedi'i ddiwygio yn dilyn trafodaethau gyda Chynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor. Ar y cyfan mae Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig ar yr amod y bydd amodau cynllunio a rhwymedigaethau mewn perthynas â materion a restrir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad. Yn yr un modd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon ar y cyfan â'r cynnig yn amodol ar ofynion mewn perthynas â thirweddu, codi waliau a ffensio fel y disgrifir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad.

Ni chodwyd unrhyw faterion gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran rhywogaethau gwarchodedig ac ni ystyriwyd bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig "ACA" na'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig "AGA" yng Nglannau Ynys Cybi.

Byddai cadw ardaloedd o lwyni, gwaith tirweddu cynhenid a darparu blychau adar ar yr anheddau'n sicrhau gwelliant o'r math sy'n ofynnol o dan Ddeddf Yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Materion Eraill Mae polisi ISA 5: o'r CDLl ar y Cyd yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd lle nad yw man agored presennol yn gallu diwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, i ddarparu man agored addas yn unol â'r polisi. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig bydd 972m2 o fan chwarae gyda chyfarpar yn cael ei ddarparu a 1450m2 o fan agored ac mae'r UPPC wedi cadarnhau bod hyn yn bodloni gofynion y polisi.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol o Raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu
archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos hwn mae safle'r cais wedi'i ddyrannu mewn ffordd y byddai'r ystyriaethau y cyfeiriwyd atynt wedi'u hasesu'n systematig fel rhan o'r broses gyffredinol wrth baratoi'r CDLl ar y Cyd.

Mae Adran Addysg y cyngor wedi cadarnhau y bydd angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu capasiti ychwanegol ar gyfer disgyblion blwyddyn 12 a 13 yn Ysgol Uwchradd Caergybi ac ar y sail hon argymhellwyd rhwymedigaeth gynllunio yn gofyn am gyfraniad ariannol o £1113,3666 fel rhan o'r datblygiad.

Bydd angen gwaredu dŵr wyneb o'r datblygiad drwy system SuDS a bydd angen cymeradwyaeth gan Gorff Cymeradwyo SuDS sy'n gangen o'r cyngor. Ar sail yr wybodaeth a roddwyd gan yr asiant mae Cynghorydd Draenio'r cyngor yn fodlon delio â hyn drwy osod amod cynllunio. Yn yr un modd, mae Dŵr Cymru'n fodlon â'r cynnig o ran y sail ar gyfer draenio dŵr wyneb yn amodol ar osod amodau cynllunio sy'n gofyn am ddarparu manylion llawn y cynllun.

Casgliad

O ystyried y materion sy'n weddill yn yr adroddiad mewn perthynas â: Phriffyrdd, darparu terfynau uchaf ac isaf o ran y math o dŷ diwygiedig yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad ac esbonio pwynt tirweddu/ffensio Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â therfyn de-ddwyreiniol safle'r cais, yr argymhelliad yw gohirio'r cais cynllunio. O ystyried yr amserlenni sy'n ofynnol gan Adran Priffyrdd y cyngor i gynnal yr asesiad trafnidiaeth, rhagwelir y gellid cyflwyno adroddiad llawn ar y cais cynllunio i bwyllgor cynllunio mis Mawrth.

Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei ohirio.

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2019/84

Ymgeisydd: Rupert Paget

Bwriad: Cais o dan Adran 73a i ddiwygio amod (02) (Dim gwaith i'w wneud adeg tymor nythu), amod (03) (Dim datblygiad tan bod mesurau lliniaru wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo) , amod (04)(Dim datblygiad tan bod datganiad dull wedi cael ei gyflwyno) ac amod (07) (Dim datblygiad tan bod cofnod ffotograffig wedi cael ei gyflwyno) o ganiatâd cynllunio 21C169/ Application under Section 73a for variation of condition (02) (No work to be done during nesting season), condition (03) (No development until mitigation measures have been submitted and approved by the Local Planning Authority), condition (04) (No development shall take place until Method Statement is delivered) and condition (07) (No development shall commence until full photographic record of the building has been submitted) of planning permission 21C169

Lleoliad: Rhos Bothan, Llanddaniel, Gaerwen

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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Mae’r cais cynllunio yn wyriad oddi wrth y cynllun datblygu y mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei ganiatáu.

Y Cynnig a’r Safle

Mae caniatâd cynllunio (21C169) wedi ei roi er mwyn addasu adeilad presennol sydd wedi’i leoli mewn lleoliad cefn gwlad i fod yn un annedd. Mae’r datblygiad eisoes wedi dechrau ond nid yw’r amodau

cynllunio canlynol o ganiatâd cynllunio 21C169 wedi eu dileu yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

(02) Ni fydd unrhyw waith i addasu'r adeiladau a ganiateir yma'n cael ei wneud yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn) oni bai bod y safle wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sydd wedi cadarnhau nad oes unrhyw adar yn nythu yno a bod adroddiad ar y canfyddiadau wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

(03) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd mesurau lliniaru ar gyfer colli safleoedd lle mae adar yn nythu, ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu, wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

(04) Ni fydd unrhyw waith addasu'n cael ei wneud hyd oni fydd datganiad dull ynghylch y modd y bwriedir gwneud y gwaith lliniaru a amlinellwyd yn Adroddiad Clwydian Ecology ar yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir dyddiedig 22 Mawrth 2016, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, clirio neu stripio'r safle) hyd oni fydd cofnod ffotograffaidd llawn o'r adeilad wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn ei adneuo yn y Swyddfa Cofnodiadau Amgylchedd Hanesyddol Ranbarthol.

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

Cyflwynir y cais cynllunio hwn o dan adran 73a o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) er mwyn rheoleiddio'r sefyllfa a'r wybodaeth sydd ei hangen er mwyn dileu'r amodau cynllunio uchod sy'n cyd-fynd â'r cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu mewn perthynas ag addasu throsi adeiladau presennol yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd
- Derbynioldeb y wybodaeth a gyflwynwyd er mwyn rhyddhau'r amodau cynllunio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011 - 2026

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017) "JLDP"

TRA 2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TWR 2: Llety Gwyliau
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
YN 3: Asedau Treftadaeth Dynodedig Heb Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru (10fed Argraffiad)

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Eric Wyn Jones: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Dafydd Roberts: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Priffyrdd / Highways: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
CNC: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
GCAG / GAPS: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Rhoddwyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais. Roedd hyn drwy osod rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac anfon hysbysiadau personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06.01.19. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i mewn i'r adran ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C169 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i fod yn annedd, gwelliannau i'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth – Caniatâd amodol 21.07.2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas ag addasu adeiladau presennol yng nghefn gwlad at ddefnydd preswyl – Mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaeth PCYFF1 y CDLlC. O dan y cynllun datblygu blaenorol roedd addasu adeiladau presennol yng nghefn gwlad i fod yn anheddau preswyl fel yr hyn sy'n cael ei ymgeisio amdano yma yn cael ei ganiatáu yn amodol ar y meini prawf a restrir. Cafodd y CDLlC ei fabwysiadu ar 31.07.17 gan ddisodli'r cynllun datblygu blaenorol. Yn unol â darpariaethau polisi TAI 7 (Addasu adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl) o'r CDLlC nid yw addasu adeiladau presennol at ddibenion preswyl ond yn cael ei ganiatáu lle gellir dangos tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ac yna dim ond at ddibenion tai fforddiadwy neu fel elfen eilaidd ynghlwm â datblygiad ehangach. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r elfennau hyn ac felly mae wedi'i hysbysebu fel gwyriad oddi wrth y cynllun datblygu presennol sef y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd – Mae'r ffurflen gais yn nodi i'r datblygiad ddechrau ar 30.09.19 sydd o fewn y cyfnod o bum mlynedd statudol o ganiatâd cynllunio 21C169 ond sydd ar hyn o bryd yn torri amodau (02), (03), (04) ac (07). Gan nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r CDLlC fel a ddisgrifir uchod, gellir ond ei ystyried yn dderbyniol os yw caniatâd cynllunio 21C169 wedi ei weithredu'n gyfreithlon a bod yr hyn a ddisgrifir fel "sefyllfa wrth gefn" yn parhau. Er mwyn penderfynu a yw'r

datblygiad a weithredwyd yn gyfreithlon mae angen rhoi ystyriaeth i wahanol achosion cyfraith achos y cafwyd y pwyntiau canlynol ohonynt a'u gweithredu yn eu trefn:

1. A yw'n rag-amod i ddatblygiad cyfreithlon ac os felly, a fu modd cydymffurfio;
2. Os methwyd â chydymffurfio, a fedr y datblygwr uniaethu gydag un o'r eithriadau cydnabyddedig mewn cyfraith achos, e.e. nid yw'r amod a dorrwyd yn ganolog i'r datblygiad, nid yw anghydymffurfiaeth yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai penderfyniad i ddechrau camau gorfodi yn destun adolygiad barnwrol e.e. oherwydd y byddai'n afresymol neu'n gamddefnydd o bŵer.

O ran y maen prawf cyntaf sy'n gysylltiedig ag amodau cynllunio (02), (03), (04) ac (07) maent i gyd yn amodau cynsail nad ydynt wedi eu cydymffurfio â nhw. Gan symud ymlaen i faen prawf 2, nid oes unrhyw un o'r amodau sydd wedi eu torri yn ganolog i'r datblygiad a ganiatawyd i'r fath raddau fel y byddai methu â chydymffurfio yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon ac o'r herwydd, ystyrir bod caniatâd cynllunio 21C169 yn gyfreithlon.

Derbynioldeb y wybodaeth a gyflwynwyd er mwyn gallu dileu'r amodau cynllunio – Nid oes angen felly gweithredu'r trydydd maen prawf wrth ystyried cyfreithlondeb caniatâd cynllunio 21C169. Mae gwybodaeth wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn er mwyn rheoleiddio'r amodau cynllunio (02), (03), (04) ac (07) ac roeddem yn disgwyl am sylwadau ynghylch derbynioldeb y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Roedd caniatâd cynllunio 21C169 yn cynnwys amodau a oedd yn golygu bod angen mynedfa weithredol i gerbydau fel rhan o'r datblygiad yn unol ag amodau cynllunio (05) (llain welededd) ac (06) (manylion ffiniau'r llain welededd) ac roedd yr amod diwethaf yn golygu bod angen i'r manylion hyn gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mae gwaith i'r fynedfa wedi'i gwblhau ac mae lleiniau gweledėdd wedi eu darparu ac mae uchder y cloddiau sydd y naill ochr i'r fynedfa i gerbydau wedi cael ei ostwng. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd sylwadau Adran Briffyrdd y Cyngor am dderbynioldeb y gwaith a weithredwyd mewn perthynas â'r amodau cynllunio hyn wedi dod i law eto.

Casgliad

I grynhoi felly, mae'n ymddangos bod caniatâd cynllunio 21C169 wedi ei weithredu yn gyfreithlon a gan fod "sefyllfa wrth gefn" yn parhau fe ystyrir y cais yn dderbyniol serch darpariaethau TAI 7. Yn amodol ar sylwadau'r ymgyngoreion sy'n weddill mewn perthynas â derbynioldeb y wybodaeth a gyflwynwyd er mwyn rheoleiddio caniatâd cynllunio (02), (03), (04) ac (07) ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn unrhyw sylwadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru, yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol, Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd a'r Adran Briffyrdd bod y caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio canlynol:

(01) Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol, fel y cawsant eu diwygio gan yr amodau y mynnwyd arnynt:

ERW Consulting Datganiad Prosiect (DAS) Ebrill 08, 2016:
Datganiad Dull Lliniaru (Tachwedd 2019) York Associates
Cynllun yn dangos graddfa'r Gwaith Dymchwel yn Rhosbothan, Llanddaniel Fab ERW/ 14.03.2016;
Rhosbothan, Llanddaniel Fab – Cynllun Lleoliad y Fynedfa ERW/21.06.2016;
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.1 – Llawr Gwaelod;
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.2 – Llawr Cyntaf;
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.3 – Drychiadau b
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.4 – Cynllun Bloc Diwygiad E

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(02) Ymgymerir â'r datblygiad yn unol â'r argymhellion a gynhwysir yn y Datganiad Dull Lliniaru (Tachwedd 2019) York Associates a'i gyflwyno o dan gyfeirnod cynllunio 21C169.

Rheswm Diogelu rhywogaethau a warchodir a sicrhau gwelliannau bio-amrywiaeth.

Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben. 'Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: TRA 2, PS 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 7, AMG 3, AMG 5, AT 3.

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

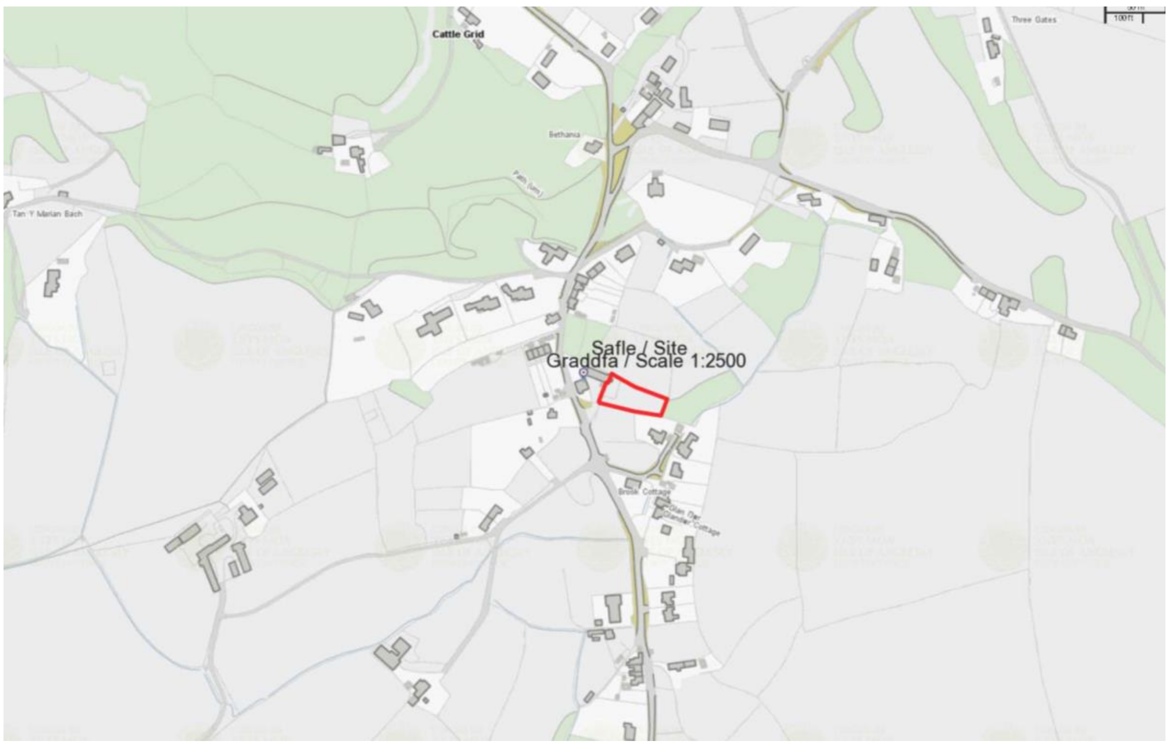
Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2019/87

Ymgeisydd: Mr & Mrs Roberts

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) (Cynlluniau a gymeradwyd) o caniatâd cynllunio rhif 35C237D/VAR (Codi annedd) er mwyn diwygior dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (12) (Approved plans) of planning permission reference 35C237D/VAR (Erection of a dwelling) so as to allow amended design at

Lleoliad: Isfryn, Glanrafon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir cymeradwyo'r cais sy'n groes i Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddiad Glanrafon sydd wedi'i restru fel clwstwr o dan ddarpariaethau'r CDLlC. Ar hyn o bryd mae'r safle'n ardd gyda mynediad iddi. Mae coed aeddfed yn y cefn ac mae gwrych sy'n diffinio'r ffin. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ar y safle o dan 35C237D / VAR sy'n annedd ddeulawr. Gwneir y cais i newid dyluniad yr annedd a ganiatawyd.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod cais 35C237D / VAR.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Sylwadau
Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts: Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C237D/VAR - Cais o dan Adran 73 i diwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 35C237C (full application for the erection of a dwelling) er mwyn rhoi estyniad 5 mlynedd i ddechrae y datblygiad yn Isfryn, Glanrafon, Llangoed. Approved 16/9/2015

35C237E/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd yn / Isfryn, Llangoed. EIA NOT REQUIRED 20/8/2015.

35C237B - Adnewyddu cais cynllunio 35C237A cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol yn / Renewal of planning permission 35C237A Former Coal Yard,Glanrafon,Llangoed. Approved 21/6/2010.

35C237C - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol yn Former Coal Yard,Glanrafon,Llangoed. Approved 18/8/2010.

35C237 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn Coal Yard, Llangoed. Approved 30/9/2004.

35C237A - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a addasu'r fynedfa presennol yn Former Coal Yard,Llangoed. Approved 2/8/2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor annedd yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu o dan ganiatâd cynllunio blaenorol 35C237D / VAR a ganiatawyd ar 16/09/2015 ac felly'n ddilys tan 16/09/2020.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Glanrafon wedi'i nodi fel Pentref Clwstwr o dan ddarpariaeth Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes rhaid ystyried y canlynol: -

· A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cyfredol.
· A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cyfeirnod cais llawn 35C237D / VAR ar 16/09/2015 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Newidiadau

Roedd gan y cynnig gwreiddiol arwynebedd llawr allanol cyfan o 181m2 yn rhychwantu dau lawr tra bod gan y cynllun arfaethedig hwn gyfanswm arwynebedd llawr allanol o 157m2 sydd eto'n rhychwantu dau lawr.

Bydd dyluniad y cynnig yn cael ei foderneiddio gydag ardaloedd gwydrog a balconi i'r drychiad blaen. Yn anheddiad Glanrafon mae amrywiaeth gyfoethog o wahanol ddyluniadau tai gan gynnwys dyluniadau cyfoes modern felly ni chredir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu strydwedd yr ardal.

Mwynderau Preswyl

Mae'r eiddo cyfagos yn agos at y ffin ac mae 19 metr i ffwrdd o ffenestr gegin yr annedd newydd. Mae'r pellter hwn yn cydymffurfio â'r gofynion yn y canllawiau cynllunio atodol sy’n nodi bod raid sicrhau pellter o 15 metr ac felly ystyrir y byddai unrhyw edrych drosodd posib wedi ei gyfyngu i lefel dderbyniol ac na fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ni fydd y balconi llawr cyntaf sy'n gwasanaethu ystafell wely 2 yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan na fyddai ond modd gweld y dreif o’r balconi oherwydd yr ongl.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Casgliad

Ystyrir bod y cais blaenorol 35C237D / VAR yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Rhoddir amod ar y caniatâd a fydd yn atal gweithredu'r caniatâd blaenorol.

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 / S723.01**
- **Cynllun Safle Bwriedig / D723.03**
- **Cynlluniau Llawr Bwriedig / D711.06**
- **Edrychiadau Bwriedig / D711.07**

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

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswylio yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Pe deuid ar draws llygredd yn ystod y gwaith datblygu, nad oedd gynt wedi ei nodi a hwnnw'n dod o le gwahanol i'r rheini yn y "Cynigion Llygredd" yna bydd raid cyflwyno "Cynigion Llygredd" diwygiedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi llygru'r amgylchedd dwr.

(07) Pe deuid ar draws llygredd ar y safle yn ystod y gwaith datblygu, mewn mannau yr oedd disgwyl iddynt fod yn lan, yna bydd raid gwneud gwaith glanhau yn unol a'r "Cynigion Llygredd" y cytunwyd arnynt.

Rheswm: I osgoi llygru'r amgylchedd dwr.

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

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

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

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

(10) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, TAI 6.

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

This page is intentionally left blank

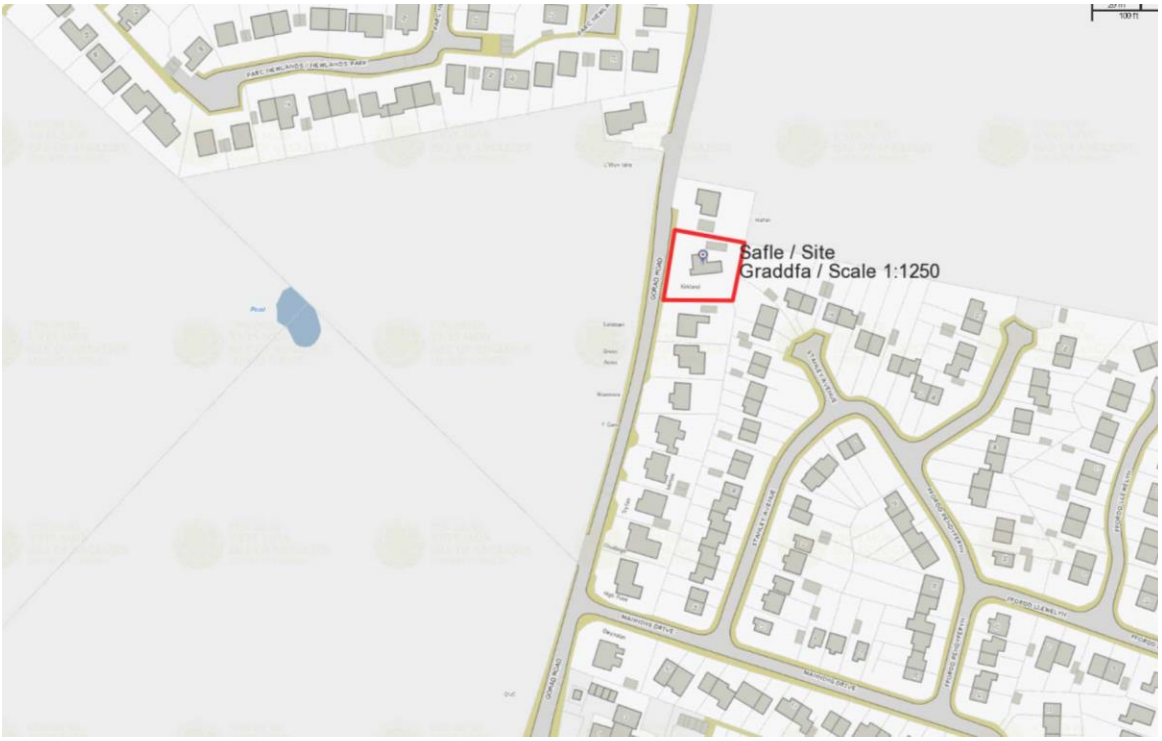
Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2019/295

Ymgeisydd: Mr. Anthony Wyn Pursglove

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

Lleoliad: Kirkland, Gorad Road, Valley



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i uwch swyddog yn y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos estyniad un llawr ar hyd ochr yr eiddo gyda tho ar oleddf a phortsh i'r drychiad blaen. Dim ond y portsh a ddangosir ar y cynlluniau sydd angen caniatâd cynllunio gan fod y drychiad ochr yn ddatblygiad a ganiateir nad oes angen caniatâd cynllunio.

Byddai portsh wedi'i leoli yn ganolog ar ddrychiad blaen yr annedd ddeulawr a byddai'r dyluniad yn cynnwys to llechi ar ongl. Mae'r portsh yn mesur 2.1 metr wrth 1.5 metr, gan roi ôl troed o 3.15 metr sgwâr. Byddai portsh o 3 metr sgwâr neu lai yn ddatblygiad a ganiateir.

Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb o ran graddfa a dyluniad ac unrhyw effaith ar amwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Cyngor Technegol Nodyn 12: Dylunio (2016)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle ac fe hysbyswyd yr eiddo cyfagos yn ysgrifenedig, daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 05.02.20. Nid oes unrhyw sylwadau wedi dod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 3 yn nodi bod angen i estyniadau ac addasiadau i adeiladau presennol arddangos dyluniad o safon uchel sy'n cymryd i ystyriaeth y meini prawf perthnasol.

Mae'r eiddo sy'n destun y cais cynllunio wedi'i leoli o fewn y setliad lle mae cymysgedd o eiddo o wahanol oedran a math. Byddai'r portsh wedi'i leoli ar ddrychiad blaen yr annedd a byddai i'w weld o Ffordd Gorad sy'n rhedeg ar hyd tu blaen yr eiddo.

Ystyrir dyluniad a graddfa'r portsh yn briodol yn y cyd-destun hwn ac mae'n alinio â gofynion polisi PCYFF 3 o ran ei fod yn ategu ac yn ehangu cymeriad ac ymddangosiad yr eiddo ac yn parchu ei gyd-destun.

Mae Polisi PCYFF 2 yn nodi na ddylai'r estyniad gael effaith andwyol annerbyniol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos. O gofio bod yr estyniad o raddfa gymedrol ac yn un llawr o uchder, nid ystyrir y bydd hyn yn cael unrhyw effaith megis gorgysgodi neu yn nhermau'r olygfa o eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw ffenestri a fyddai'n edrych dros eiddo cyfagos ar y naill ochr o'r estyniad na'r llall. Mae'r estyniad hwn fodd bynnag yn ddatblygiad a ganiateir.

Casgliad

Ystyrir fod graddfa a dyluniad y cais yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn ac nad oes effeithiau annerbyniol ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae ystyriaeth wedi'i rhoi i ofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwy'n ystyried fod y penderfyniad yn unol ag egwyddor datblygiad cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlynol a gwydn.

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.
• Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1773-A3-01
• Cynllun Llawr Presennol 1773-A3-04
• Drychiadau Presennol 1773-A3-03
• Cynllun Bloc Lleoliad Arfaethedig 1773-A3-02
• Cynllun Llawr Arfaethedig 1773-A3-06
• Drychiadau Arfaethedig 1773-A3-05

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

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

This page is intentionally left blank

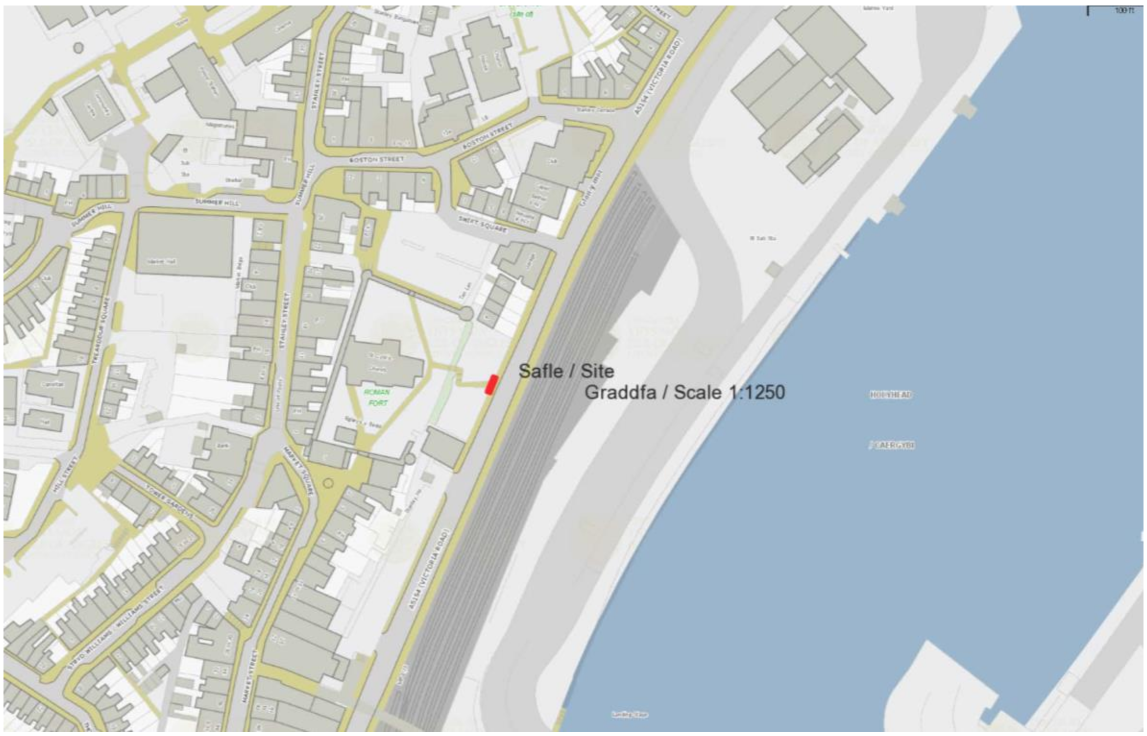
Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **12.1**

Rhif y Cais: LBC/2019/45

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

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:
- A yw’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau a’r ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw’r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.
- A yw’r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Mae paragraff 6.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

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

Mae paragraff 6.5.8 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

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

Mae paragraff 6.5.9 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

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

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu.

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

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

CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Caergybi (2005).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

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

Cynllun Lleoliad / 10/12/19
Cynllun Safle / 12/12/19
Edrychiad Arfaethedig / SCLA.01
Datganiad Effaith Treftadaeth / Rhagfyr 2019

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, and PS 20.

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **12.2**

Rhif y Cais: OP/2019/16

Ymgeisydd: Mr. Wyn Jones

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

Lleoliad: Beecroft, Station Road, Y Fali / Valley

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refuse

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Lleoliad

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

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

Cyd-destun Polisi

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

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

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

Cyfraniad Addysg

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

Parth Llifogydd

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

Profion TAN 15:

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

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

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

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

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

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

Effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos

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

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

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

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

Ecoleg a Bioamrywiaeth

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

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

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

Casgliad

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

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

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

Argymhelliad

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2019/253

Ymgeisydd: Mr Paul Wharmby

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

Lleoliad: Penfor, Porth Swtan / Church Bay

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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd "JLDP"

TRA 2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TWR 2: Llety Gwyliau
PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth
AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyngor Technegol Nodyn 5 (Cymru) Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Cyngor Technegol Nodyn 6 (Cymru) Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
Cynghori Technegol Nodyn 18 (Cymru) Trafnidiaeth

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

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015 -2020

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galwodd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio am y rhesymau a ganlyn:
- Pryderon lleol ynghylch cyflwr y ffordd at safle'r cais.
- Edrych drosodd.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn: Mae cynghorwyr yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio ac yn falch y bydd y felin wynt yn cael ei hailadeiladu. Tra bod hyn yn digwydd, y farn oedd bod hwn yn gyfle gwych i ymestyn y tarmac ar hyd y briffordd gyhoeddus o'r man y mae'n gorffen ar hyn o bryd i fynedfa'r felin wynt er mwyn lliniaru'r aflonyddwch i drigolion lleol wrth adeiladu'r datblygiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Ceir disgrifiad o’r prif ystyriaethau polisi mewn perthynas â pholisi TWR 2, ystyriaethau adeiladau rhestredig a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
Ymgynghorydd Treftadaeth: Ystyrir bod y ddau adeilad rhestredig mewn cyflwr gwael fel yr amlygwyd yn yr adroddiad strwythurol ac, ym marn yr Ymgynghorydd Treftadaeth, mae brys mawr i’w hatgyweirio fel nad ydynt yn dirywio ymhellach ac, yn y pen draw, yn debygol o syrthio - rhywbeth a fyddai'n arwain at golli adeiladau hanesyddol pwysig. O safbwynt adeilad rhestredig, cadarnhawyd bod y bwriad yn dderbyniol a bod graddfa, ffurf, uchder a chynllun yr estyniad unllawr, arfaethedig i'r felin yn parchu strwythur y felin. Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau cyfoes, arfaethedig yn onest ac yn dryloyw a byddai gwahaniaeth clir rhwng yr hen a'r newydd. Roedd gan yr Ymynghorydd Treftadaeth bryderon mewn perthynas â dyluniad arfaethedig cap y felin - dim eglurder ynghylch y ffenestri arfaethedig a dim lluniadau manwl mewn perthynas â chlymu'r estyniad i'r felin.

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

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

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

rhestredig. Nid ystyrir bod yr adeilad ar wahân, cymedrol, presennol y bwriedir ei ddymchwel, o ddiddordeb hanesyddol na phensaernïol sylweddol a chefnogir ei ddymchwel.
Swyddog Cefn Gwlad a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Ymgynghorydd Tirwedd: Mae'r sylwadau am y dirwedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cynnwys ystyriaethau o ran AMG1: Cynlluniau Rheoli’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Yr Amgylchedd Adeiledig a Heddwch a Llonyddwch yw ansawdd diddordeb arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn y lleoliad hwn. O ran y cyntaf, mae sylwadau’r swyddog cadwraeth mewnol (Treftadaeth) yn berthnasol ac rydym yn disgwyl am gynlluniau pellach cyn rhoi sylw i’r sylwadau. O ran yr olaf, mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, dyddiedig 26.11.19, yn nodi y rhoddwyd sylw i’r sylwadau blaenorol ar Heddwch a Llonyddwch (ystyriaethau awyr dywyll) trwy ostwng, o bosib, y golau a ddaw o'r felin wynt.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd, mae'n fodlon â'r bwriad ar sail y canfyddiadau mewn perthynas ag ystlumod ac adar. Nodir y canfuwyd bod brain coesgoch yn defnyddio'r twr melin i glwydo ac er nad oes unrhyw reswm i amau’r casgliad y daethpwyd iddo, sef na cheid unrhyw effaith negyddol ar y brain yno, yn wyneb cynefin dynodedig yr Ardal Gwarchodaeth Arbennig mewn man arall yn lleol (Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi) cynghorir y dylid rhoi cyfle i Gyfoeth Naturiol Cymru wneud sylwadau i sicrhau nad oes unrhyw faterion posibl mewn perthynas â hyn, nac unrhyw faterion eraill ynghylch rhywogaethau a warchodir. Argymhellir rhoi amodau cynllunio wrth fesurau bioddiogelwch ac amddiffyn ymlusgiaid mewn perthynas â wal sych.
Priffyrdd a Chludiant: Er ei bod yn amlwg na wneir fawr ddim defnydd o’r ffordd ac na fydd fawr ddim defnydd arfaethedig ohoni chwaith, yn ôl pob tebyg, bydd y defnydd arfaethedig yn creu cynnydd sylweddol o gymharu â’r sefyllfa bresennol. Ystyrir y bydd cynnydd sylweddol mewn traffig ar hyd y briffordd ddiddosbarth i'r gyffordd T gyda'r briffordd ddosbarthiadol yn arwain at Borth Swtan. Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddangos y gall rhwydwaith priffyrdd presennol y cyffiniau ddarparu gymryd y datblygiad. Os nad oes modd gweld yn ddigon da yn y gyffordd T o ran cwrdd â’r canllawiau cenedlaethol, argymhellir cynnal arolwg cyflymder i ddarganfod beth yw cyflymder y traffig, yna bydd tystiolaeth wrth law ynghylch beth ddylai'r llain weld fod. Cadarnhawyd bod y Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon gosod amodau ar barcio ceir a’i gwneud yn ofynnol cael Cynllun Teithio.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol: Mynegwyd pryderon yn wreiddiol ynghylch rhai o'r nodweddion dylunio sef agoriadau'r felin wynt yn ogystal â'r cap ar ei phen a hynny, yn arbennig, o ran faint o wydr y bwriedir ei ddefnyddio, ond maent bellach yn fodlon ar y cynlluniau diwygiedig. Gan y bydd y datblygiad arfaethedig hefyd yn arwain at golli’n rhannol wead, gosodiadau a ffitiadau gwreiddiol, ynghyd â'r posibilrwydd o darfu ar ddeunydd dan wyneb strwythur amaethyddol hanesyddol, argymhellir gosod amod cynllunio sy'n gofyn am gofnod ffotograffig o'r adeilad a chynllun lliniaru archeolegol er mwyn asesu'r gweddillion posibl sy'n goroesi dan y ddaear.
Draenio Gwynedd: Argymhellir nodyn er gwybodaeth o ran y gofyn i Gymeradwyo System Draenio Gynaliadwy dan ofynion deddfwriaethol ar wahân gan Gorff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy.
Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiadau fel a ganlyn:
Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - Byddai'r addasiadau arfaethedig i'r adeiladau’n cadw ffurf a chymeriad unigryw'r felin wynt segur. O’r herwydd, nid oes unrhyw bryderon ynghylch yr effeithiau yn ystod y dydd ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynlluniau diwygiedig sy'n defnyddio paneli heb wydr a phaneli gwydr ar gymhareb o 2: 1 yn rhoi sylw i bryderon blaenorol ynghylch gofynion goleuo a byddant yn gymorth i warchod awyr dywyll yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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

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

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

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

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

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

* Effaith y datblygiad ar gymdogion o ran sŵn ac aflonyddwch cyffredinol.
* Byddai'r panel gwydr yn edrych drosodd yn annerbyniol ar yr eiddo i'r gogledd. Byddai gwydr gweadog neu batrwm yn lliniaru'r effaith.
* Mae nifer o letyau gwyliau presennol eisoes ym Mhorth Swtan sy'n arwain at dagfeydd / problemau parcio ac nid oes angen y datblygiad.
* Mae dau o'r eiddo sydd yno gan gynnwys yr eiddo preswyl ar y cais eisoes wedi'u rhentu at ddibenion gwyliau a chredir na chânt eu cynnal a'u cadw'n dda ac y byddant yn ychwanegu at nifer y ceir fydd yno.
* Mae'r defnydd dros dro at ddibenion gwyliau'n gwanhau'r gymuned leol ac yn cael effaith ar gymeriad yr ardal ac ansawdd bywyd preswylwyr yr ardal wledig hon.
* Nid yw'r tai presennol wedi'u cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Dylai unrhyw ganiatâd cynllunio sicrhau eu bod.
* Disgrifir darpariaethau statudol mewn perthynas ag adeiladau rhestredig a nodir ynddynt na fyddai rhoi caniatâd cynllunio am y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r rhain.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Cynllun Teithio ysgrifenedig wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. "Cynllun Teithio a Gymeradwywyd"
ii. Bydd y "Cynllun Teithio a Gymeradwywyd" yn cynnwys, fel gofyn sylfaenol, y materion canlynol:
1. Darpariaeth/darpariaethau i annog y defnydd o gludiant cyhoeddus, cerdded a beicio a lleihau'r defnydd o geir preifat lle nad oes ond y gyrrwr yn teithio ynddynt.
2. Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.

iii. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r felin wynt at y dibenion a gymeradwyir yma cyn gweithredu'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd, neu cyn gweithredu'r rhannau ohono y bwriedir eu gweithredu cyn i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel arall, bydd y Cynllun Teithio a Gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn unol â'r Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.
iv. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r granar at y dibenion a gymeradwyir yma cyn gweithredu'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd, neu cyn gweithredu'r rhannau ohono y bwriedir eu gweithredu cyn i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel arall, bydd y Cynllun Teithio a Gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn unol â'r Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.
v. Bydd Darpariaeth/darpariaethau'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd y rhagwelir y byddant yn parhau mewn grym yn ystod y defnydd o'r datblygiadau a gymeradwyir yma yn aros mewn grym ac yn effeithiol am gyhyd ag y bo'r datblygiadau a gymeradwyir yma yn parhau i gael eu defnyddio.

Rheswm: Lleihau dibyniaeth y datblygiad ar gerbydau modur preifat.

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2019/275

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

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

Lleoliad: 14 Maes William Williams, Amlwch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Ystyriaethau Tai

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

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

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

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

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

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

Treftadaeth:

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

Cymeriad yr Ardal:

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

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

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

Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

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

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

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

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

Materion eraill:

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder

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

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

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

Rheswm: Er budd rhywogaethau a warchodir

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

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2019/278

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

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

Lleoliad: Llanfachraeth Primary School, Caergybi / Holyhead

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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd "JLDP"

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

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

Safonau Parcio CCA, 2008.
Dylunio CCA yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 “Canllaw Deign SPG”
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 “Cynllun Rheoli AHNE”

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd John Griffith: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council: Yn wreiddiol, cadarnhaodd y cyngor cymuned ei fod yn anhapus iawn â’r cais cynllunio. Pan gynhaliwyd cyfarfod gyda’r swyddog trafodwyd adeiladu byngalos ar gyfer yr henoed. Ystyrir nad oes angen am 8 tŷ o’r math hwn yn y pentref a bod hwn yn gyfle i gael 4 byngalo?
Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Mewn perthynas â’r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol, nodwyd bod angen dangos y llain welededd yn y fynedfa i gerbydau ar y cynllun, yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18, Trafnidiaeth. Gwnaed sylwadau manwl hefyd ar osodiad mewnol y briffordd a oedd yn golygu, fel yr esboniwyd, na fyddai modd i’r Awdurdod Priffyrdd ei mabwysiadu.
Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad ariannol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd / Gwynedd Archaeological Planning Service:
Mewn astudiaeth gymharol o fapiau hanesyddol, mae ysgol gynradd Llanfachraeth i’w gweld yn gyntaf ar argraffiad 1af y map OS 1:2500 (1889) sy’n awgrymu dyddiad adeiladu rhywbryd o ganol i ddiwedd y 19eg ganrif. Mae’r adeilad wedi cadw llawer o’i nodweddion allanol gwreiddiol ac ymddengys ei bod wedi goroesi yn dda, ac ar y sail hynny argymhellir amod cynllunio yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal arolwg ffotograffig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Ni chanfu’r adroddiad ecolegol unrhyw dystiolaeth o ystlumod. Cynghorir na ddylid gwneud unrhyw waith dymchwel yn ystod y tymor nythu adar. Dylid ychwanegu bocsys nythu i’r cynllun drychiadau, fel rhan o gynllun gwella bioamrywiaeth, a gwnaed hyn ar y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd gyda’r cais. Mae’n argymell hefyd bod angen cynllun plannu meddal drwy amod gynllunio i sicrhau nad yw’r datblygiad yn arwain at leihad cyffredinol mewn llystyfiant. Mae’r cyngor hwn yn unol â dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth, ac wrth wneud hynny hyrwyddo cadernid ecosystemau wrth ymgymryd â’i swyddogaethau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Ni fydd nifer yr anheddau a gynigir yn uwch na’r trothwy dangosol a bennir yn y CDLl ar y Cyd ar gyfer yr anheddiad ac nid oes angen datganiad iaith Gymraeg, er y bydd angen cadw cofnod o’r ystyriaeth a roddwyd i’r iaith Gymraeg wrth baratoi’r cynllun. Bydd angen i ugain y cant o’r unedau fod yn dai fforddiadwy ac mae hynny gyfystyr â 1.4 uned. Disgrifir polisïau ac ystyriaethau eraill mewn perthynas â sicrhau bod y gymysgedd dai yn briodol a chadarnheir y bydd hyn yn cael ei asesu gan y Gwasanaethau Tai. Mae’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) wedi cadarnhau bod Gwasanaethau Eiddo’r cyngor wedi cadarnhau nad oes mynediad cyhoeddus i hen gae chwarae’r ysgol ac, ar y sail honno, ni fyddai ailddatblygu’r safle’n arwain at golli llecyn agored fel y diffinnir ym mholisi ISA 4.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Cydnabod sylwadau CNC na fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr AHNE a bod y wybodaeth a roddwyd ganddynt yn ymwneud â gofynion dylunio a siapio lle dan ddarpariaethau polisi PCYFF 3.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd, mae’r datblygiad arfaethedig yn llai o risg i ystlumod ac, oherwydd hynny, nid ystyrir y byddai’r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar gynnal y boblogaeth o’r rhywogaeth dan sylw, sydd â statws cadwraeth ffafriol, yn ei diriogaeth naturiol. Yn ogystal, argymhellir cynnwys bocsys ar gyfer ystlumod ac adar a chynghorir y dylid defnyddio ffelt bitwmen yn hytrach na memrwn â thyllau mân ynddo.

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

golygfa wledig braf oherwydd natur wasgaredig a chynnil ar anheddiad gwledig hwn a leolir ar ochr y ffordd ac wedi'i leoli ymysg caeau. Mae presenoldeb waliau cerrig, gwrychoedd a choed aeddfed yn ychwanegu at y cymeriad gwledig. Mae llawer o'r stoc tai lleol gwreiddiol yn dyddio o ddiwedd y 19eg ganrif a dechrau'r 20fed ganrif. Fodd bynnag, mae rhywfaint o fewnlenwi ychydig i'r gogledd o'r safle yn llai sympathetig, gyda thai o ddiwedd yr 20fed ganrif a nodweddion mwy maestrefol. Mae'r ysgol ei hun yn adeilad o statws - sydd yn amlwg o'i graddfa, ei phrif ddrychiad sydd yn weledol ddiddorol, gydag amrywiaeth o broffiliau to, rhannau o'r adeilad wedi eu gosod yn ôl ac ardaloedd gyda choed, gwrychoedd a waliau cerrig. O'r herwydd efallai y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ystyried mynd ar ôl cynllun diwygiedig i gyd-fynd yn well â pholisïau dylunio, hynodrwydd lleol ac ansawdd datblygiad ei Gynllun Datblygu Lleol. Ategwyd y sylwadau hyn yn dilyn ymgynghori ar y cynllun diwygiedig. Argymhellir rhoi cyngor mewn perthynas â'r caniatâd amgylcheddol fydd yn angenrheidiol wrth adeiladu'r datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru/Welsh Water: Argymhellir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun draenio dŵr budr a chyngor mewn perthynas â gofynion derbyn caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) mewn perthynas â dŵr wyneb.
Strategol Tai / Housing Strategy: Er mwyn cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol, y nod yw cyflawni 20% o unedau fforddiadwy, sydd gyfystyr â 1.6 uned. O'r herwydd, mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon y bydd o leiaf dau o'r anheddau yn cael eu datblygu fel unedau fforddiadwy. O'r wybodaeth a restrir uchod o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol, Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg ac arolwg y Swyddog Galluogi Tai Gwledig, ymddengys bod angen am dai fforddiadwy yn Llanfachraeth. Mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon bod y datblygiad hwn yn cynnig cymysgedd dda o eiddo, gyda byngalos un a dwy ystafell wely'n cael eu darparu ar gyfer pobl hŷn a thai pâr dwy ystafell wely ar gyfer teuluoedd bach a chyplau ifanc. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai yn nodi bod angen am dai llai ar Ynys Môn. Mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon y bydd unrhyw unedau rhent cymdeithasol yn cael eu dyrannu drwy Bolisi Dyrannu Cyffredin y Cyngor, ac y bydd unrhyw unedau rhent canolig/rhannu ecwiti ayb yn cael eu hysbysebu ar wefan Tai Teg a'u cynnig/dyrannu i bobl leol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Mae'r ymateb i'r ymgynghoriad yn disgrifio gofynion mewn perthynas ag oriau gweithredu, dirgryniad, rheoli adeiladu a chael gwared ar asbestos wrth adeiladu'r datblygiad. Argymhellir hefyd bod amod ynghylch tir wedi'i lygru yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.
Cynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Mae'n debyg bod yr ysgol yn dyddio o ganol i ddiwedd y 19eg ganrif. Er bod safon bensaernïol sydd o ddiddordeb lleol wedi cael ei gadw, ni fyddwn yn ystyried ei bod o ansawdd na diddordeb digonol i deilyngu rhestru'r adeilad. Ni fyddai'r safle ailddatblygu arfaethedig yn cael effaith ar osodiad unrhyw adeilad rhestredig, gyda'r agosaf wedi'i leoli dros 200m i'r De. Mae elfennau o'r wyneb presennol sy'n wynebu'r briffordd wedi cadw digon o rinwedd/gwerth hanesyddol a fyddai, yn fy marn i, werth ei ymgorffori mewn dyluniad diwygiedig. Mewn perthynas â'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd, nid ystyriwyd bod y teils to arfaethedig a'r deunydd cladio o goed cedrwydd yn adlewyrchu'r cyd-destun lleol.

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

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd gwreiddiol, derbyniwyd dau wrthwynebiad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ar y sail ganlynol:
- Mae'r ysgol bresennol yn un o'r adeiladau hynaf ar yr ynys a byddai ei dymchwel yn arwain at golli adeilad y mae gan drigolion y pentref gysylltiadau â hi.
- Mae'r ardal yn AHNE a byddai dymchwel yr ysgol yn warthus. Mae adroddiadau a baratowyd gan y cyngor yn dangos bod yr ysgol mewn cyflwr ardderchog.
- Dylid diogelu'r adeilad drwy roi statws Adeilad Rhestredig iddo a'i addasu ar gyfer defnydd priodol.

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae CNC wedi mynegi pryderon ar sail y dirwedd ynghylch priodoldeb y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun gwledig safle'r cais oherwydd y bydd yr adeilad ysgol presennol, y maent o'r farn bod iddo ddiddordeb a statws gweledol, yn cael ei golli, drwy iddo gael ei ddymchwel, am y rhesymau a restrir yn eu hymgynghoriad.
Mae CNC yn awgrymu y dylid mynd ar ôl cynllun diwygiedig i gyd-fynd yn well â pholisiau'r CDLl ar y Cyd ynghylch dyluniad, hynodrwydd lleol ac ansawdd datblygiad. Ategwyd y sylwadau hyn hefyd yn dilyn ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig a oedd, yn benodol, yn cyflwyno gwaith cerrig naturiol a thoeau llechi i'r datblygiad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

(03) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd fel a ddangosir ar ddarlun rhif 2542:18:P3g yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) neu'r rhan or datblygiad y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd 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.

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

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

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

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

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

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

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

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

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

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

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

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

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

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

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

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

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

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;
ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)

iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS 1, PS 2, PS 4, PS 5,

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/02/2020 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2019/337

Ymgeisydd: Mr David Cooil

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

Lleoliad: Stad Diwydiannol Mona Industrial Estate, Gwalchmai

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

Argymhelliad: Heb Benderfyniad / Not yet Determined

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

trwm barcio hefyd ar yr arwynebau solet i ffwrdd o'r briffordd gyhoeddus tra bod y gwaith papur angenrheidiol yn cael ei brosesu gan yr awdurdod porthladd yng Nghaergybi. Mae'r datganiad ategol yn cadarnhau bod Llywodraeth Cymru wedi cychwyn gweithio ar y ffordd fynediad ar 14 Hydref 2019 ac wedi cwblhau'r gwaith ar 25 Hydref 2019. Deellir bod y gwaith hwn wedi'i ysgogi ar y pryd oherwydd y posibilrwydd o adael yr UE heb gytundeb.
Eglurir nad yw'r cais cynllunio hwn ond yn ymwneud ag adeiladu'r ffordd fynediad a gwaith cysylltiedig a byddai unrhyw ddefnydd a wneir o'r arwynebau solet i barcio ar yr hen faes awyr ar sail dros dro, gan olygu y gellid elwa o ddarpariaethau datblygiad a ganiateir ar yr amod y glynir wrth ofynion Dosbarth B, Rhan 4, Adeiladau a Defnydd Dros Dro o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

PS 4 Trafnidiaeth, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
PS 5 Datblygu Cynaliadwy
TRA 1 Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth
TRA 4 Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
Ffiniau Datblygu PCYFF1
Meini Prawf Datblygu PCYFF2
Dylunio a Siapio Lle PCYFF3
Dylunio a Thirlunio PCYFF4
AMG5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 (2018) "PPW"
Nodyn Cynghori Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Nicola Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Y Cynghorydd Dylan Rees: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Y Cynghorydd Bob Parry: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Bodffordd Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Collwyd peth cynefin o ganlyniad i'r datblygiad ac o ystyried dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, cynghorir gweithredu cynllun plannu coed / llwyni os oes modd mewn ardal gyfagos.
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding: Dim sylwadau ynghylch diogelwch.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit: Dim sylwadau.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Cadarnhawyd nad yw'r datblygiad yn effeithio ar neilltuo safle'r cais i bwrpas cyflogaeth
GCAG / GAPS: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyfoeth Naturiol Cymru: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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