

# 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

<b>RHYBUDD O GYFARFOD</b>	<b>NOTICE OF MEETING</b>
<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION</b>	<b>PLANNING AND ORDERS COMMITTEE</b>
<b>DYDD MERCHER, 4 MAWRTH 2020 am 1.00 o'r gloch y. p.</b>	<b>WEDNESDAY, 4 MARCH, 2020 at 1:00 p.m.</b>
<b>SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI</b>	<b>COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI</b>
<b>Swyddog Pwyllgor</b>	<b>Mrs Mairwen Hughes 01248 752516 Committee Officer</b>

## **AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

## **R h a g l e n**

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

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

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

### **Mynegai**

#### **1 YMDDIHEURIADAU**

#### **2 DATGANIAD O DDIDDORDEB**

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

#### **3 COFNODION Y CYFARFOD BLAEANOROL\_(Tudalennau 1 - 8)**

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gochrmynton a gynhaliwyd ar 5 Chwefror, 2020.

#### **4 YMWELIADAU SAFLE\_(Tudalennau 9 - 10)**

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 19 Chwefror, 2020.

#### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

#### **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO\_(Tudalennau 11 - 18)**

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

#### **7 CEISIADAU'N CODI\_(Tudalennau 19 - 30)**

7.1 FPL/2019/253 – Penfor, Porth Swtan

#### **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 gweddarllodiad 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 CEISAIDAU'N GWYRO\_(Tudalennau 31 - 34)**

10.1 VAR/2019/92 – Glan Morfa, Gaerwen

## **11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION\_(Tudalennau 35 - 38)**

11.1 FPL/2020/3 – Parciau, Llanddaniel

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU\_(Tudalennau 39 - 54)**

12.1 HHP/2019/301 – Tan y Fron, Pentraeth

12.2 FPL/2019/341 – Safle Hen Ysgol Gynradd Llaingoch, Caergybi

## **13 MATERION ERAILL**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

## Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

### Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2020

- YN BRESENNOL:** Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)  
Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
- Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes,  
Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts  
a Robin Williams.
- Cynghorydd R A Dew – Aelod Portffolio – Cynllunio
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),  
Uwch Swyddog Cynllunio (GJ),  
Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR),  
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),  
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Cynghorydd T LI Hughes MBE
- HEFYD YN  
BRESENNOL:** Dim
- 

#### 1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

#### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

#### 3 MINUTES

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 8 Ionawr, 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gofnod cywir.

#### 4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 22 Ionawr, 2020 fel cofnod cywir.

#### 5 SIARAD CYHOEDDUS

Ni chafwyd unrhyw siaradwyr cyhoeddus yn y cyfarfod hwn.

## **6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

### **6.1 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 Estate, Ffordd Porthdafach, Caergybi.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw mewn i'r Pwyllgor gan Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod ar 8 Ionawr 2020, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 22 Ionawr 2020.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i adnabod at ddibenion preswyl ond fod gan yr Awdurdod Priffyrdd bryderon sylweddol o ran sefyllfa israddol bresennol y briffordd gyhoeddus sy'n arwain at y safle.

Adroddodd yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) bod Aseiad Trafnidiaeth wedi ei gomisiynu gan yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â'r safle hwn a fydd yn cael ei gynnal dros gyfnod o 24 awr er mwyn gweld prysurdeb y traffig yn yr ardal; mae canlyniadau'r Aseiad Traffig yn dal i gael eu disgwyl amdanynt. Cyflwynwyd Aseiad Trafnidiaeth fel rhan o'r cais gan yr ymgeisydd ond cafodd ei ymgymryd ag ef yn ystod symudiadau traffig yn gynnar yn y bore ac yn hwyr yn y prynhawn.

Yr argymhelliad i'r Pwyllgor oedd i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais.

**PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol â'r rhesymau a nodwyd ac argymhelliad y Swyddog.**

## **7 CEISIADAU'N CODI**

Ni ystyriwyd unrhyw achosion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Ni ystyriwyd unrhyw achosion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY**

Ni ystyriwyd unrhyw achosion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

### **10.1 VAR/2019/84 - 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 yn Rhos Bothan, Llanddaniel, Gaerwen.**

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn wyriad oddi wrth y cynllun datblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gan y cais ganiatâd sydd eisoes yn bodoli er mwyn addasu adeilad presennol sydd wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad i fod yn un annedd ond nid yw amodau caniatâd y cais wedi cael eu glynu atynt a cais yw hwn er mwyn ceisio caniatâd o dan yr amodau perthnasol sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad. Dywedodd fod y datblygwr wedi cyflwyno manylion lliniaru er mwyn bodloni mesurau ecolegol rhywogaethau a warchodir ac mae cofnod ffotograffig o'r adeilad wedi'i gyflwyno er mwyn bodloni gofynion archeolegol. Fodd bynnag, mae'r Swyddog Ecoleg wedi gofyn am fanylion pellach o ran gwarchod rhywogaethau ar y safle. Adroddodd y Swyddog ymhellach ei bod yn ymddangos fod y fynedfa i'r safle i weld wedi ei hadeiladu yn unol â chaniatâd blaenorol y cais ond disgwylir sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â manylion y fynedfa. Roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar dderbyn manylion boddhaol.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

#### **10.2 VAR/2019/87 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 35C237D/VAR (Codi annedd) er mwyn diwygio'r dyluniad yn Isfryn, Glanrafon.**

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr argymhelliad yn un o ganiatáu, sy'n groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod ardal Glanrafon bellach yn cael ei hadnabod fel Clwstwr o dan ddarpariaethau Polisi TAI 6 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sydd ddim yn cefnogi'r ddarpariaeth o dai marchnad agored. Fodd bynnag, mae gan y safle ganiatâd cynllunio eisoes a'r cais gerbron y Pwyllgor hwn yw i newid dyluniad yr annedd ac mae'r cais wedi lleihau o ran maint. Ystyrir y cais yn dderbyniol o fewn ei gyd-destun ac o fewn yr ardal AHNE. Mae cais sgrinio wedi ei gyflwyno ar gyfer ei asesu. Dywedodd y Swyddog hefyd bod angen cysylltu amod ychwanegol â'r cais sy'n gwahardd gweithrediad y caniatâd blaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac y dylid cynnwys amod ychwanegol sy'n gwahardd gweithrediad y caniatâd blaenorol.**

## **11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

### **11.1 HHP/2019/295 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Kirkland, Ffordd Gorad, Y Fali.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Swyddog perthnasol. Yn unol â chyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer estyniad un llawr ar hyd ochr yr eiddo gyda tho ar oledd 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 yw angen caniatâd cynllunio. Nododd fod y Cyngor Cymuned lleol bellach wedi nodi nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 5 Chwefror, 2020 a gofynnodd am i'r Swyddogion gael yr hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol os nad oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais a rhoi'r grym i Swyddogion weithredu ar ôl i'r cyfnod o ymgynghori statudol cyhoeddus ddod i ben.**

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 LBC/2019/45 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i giât yr eglwys ym Mynwent Isaf St Cybi's Lower Church Yard, Ffordd Victoria Road, Caergybi.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan y Cyngor ar dir preifat.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais hwn yn gais am ganiatâd adeilad rhestredig i symud y giâtiau haearn bwrw i weithdy arbenigol am gyfnod dros dro er mwyn trin rhwd ac atgyweirio ac adfer nodweddion.

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



**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

- 12.2 OP/2019/16 - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel annedd presennol ynghyd â chodi 4 annedd yn ei le (un fforddiadwy) sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa a'r gosodiad yn Beecroft, Ffordd yr Orsaf/Station Road, Y Fali.**

**Adroddwyd fod y cais hwn wedi ei dynnu'n ôl.**

- 12.3 FPL/2019/253 - Cais llawn ar gyfer trosi adeiladau allanol i ddwy uned wyliau sydd yn cynnwys addasu ac ehangu ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth yn Penfor, Porth Swtan.**

Cyfeiriwyd y cais hwn at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dyweddodd y Cynghorydd K P Hughes, gan mai ef oedd wedi cyfeirio'r cais at y Pwyllgor, ei fod yn cynnig y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn gadael i Aelodau'r Pwyllgor weld y safle o ganlyniad i bryderon lleol sy'n bodoli mewn perthynas ag edrych drosodd a chyflwr y ffordd tuag at safle'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

**PENDERFYNWYD ymweld â'r safle ar gais yr Aelod Lleol ac yn unol â'r rhesymau a roddwyd.**

- 12.4 FPL/2019/275 - Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger 14 Maes William Williams, Amlwch.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys anheddau un llawr sy'n cynnwys dau flocc o ddau annedd. Darperir yr holl anheddau â manau parcio dynodedig a manau amwynder preifat a gellir cael mynediad i'r safle o ffordd bresennol y Stad. Adroddodd, er ei bod yn cael ei dderbyn fod y cais yn cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol am lety fforddiadwy, bydd angen gosod amodau ychwanegol ar gyfer y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ynghyd ag amod am gynnal a chadw ffordd y stad yn y dyfodol.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ac**

**amodau ychwanegol mewn perthynas â chynnal a chadw ffordd y stad yn y dyfodol a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy.**

**12.5 FPL/2019/278 Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau ysgol presennol a chodi 8 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth, Caerdybi.**

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un 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. Nododd fod y gymysgedd o anheddau ar gyfer eu datblygu yn cael eu hystyried yn dderbyniol a'i fod yn sicrhau darpariaeth fforddiadwy ym mhentref Llanfachraeth. Mae pryderon wedi eu mynegi yn lleol am ddyluniad yr anheddau arfaethedig a mewn perthynas â'r AHNE gyferbyn â'r safle ond mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno ac mae'r Swyddog Cadwraeth yn fodlon â'r cynlluniau diwygiedig gan eu bod yn cymryd y cyd-destun lleol a'r defnydd o waith cerrig a thoeau llechi i ystyriaeth. Cafwyd llythyr pellach yn gwrthwynebu dymchwel yr adeilad ond nid yw'r Swyddog Cadwraeth yn ystyried y dylid cofrestru'r adeilad fel Adeilad Rhestredig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd fod Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd wedi argymhell y dylid gosod amod y sicrhau arolwg ffotograffig o'r safle cyn iddo gael ei ddymchwel ac mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cynnig cynnwys amod tir halogedig ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais. Dywedodd fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi dweud y bydd y fynedfa i'r safle yn welliant sylweddol i'r fynedfa bresennol i'r safle. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 13 Chwefror, 2020 a gofynnodd am i'r Swyddog gael y pŵer i weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben os nad oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn.

Dywedodd y Cyngorydd K P Hughes y cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus yn ardal Llanfachraeth yn 2018 er mwyn canfod anghenion llety yn yr ardal. Cadarnhawyd fod diffyg anheddau fforddiadwy ac anheddau i'r henoed yn y pentref ac fel Aelod Lleol roedd yn falch bod yr awdurdod lleol wedi gwrando ar y trigolion lleol wrth gyflwyno'r cais hwn. Nododd nad oedd yn ymwybodol o unrhyw wrthwynebiadau i ddymchwel yr ysgol a cynigiodd y dylai'r cais gael ei ganiatáu, eiliwyd y cynnig gan y Cyngorydd John Griffith.

**PENDERFYNWYD:-**

- **cymeradwyo'r cais a rhoi'r pŵer i Swyddogion weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben;**
- **bod amodau ychwanegol yn cael eu cysylltu i'r caniatâd o'r cais o ran y dylid sicrhau arolwg ffotograffig o'r adeilad ac amod tir halogedig.**

## **12.6 FPL/2019/337 - Cais ôl-weithredol ar gyfer creu lôn mynediad yn Stad Diwydiannol Mona, Gwalchmai.**

Cyfeiriwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ôl-weithredol 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. 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. Nodwyd hefyd, mewn achos o 'Brexit heb gytundeb', byddai cyfleuster parcio loriau HGV yn cael ei ddarparu ar y llain galed er mwyn lliniaru traffig ar yr A55. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, mewn ymateb i gyngor gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol, ei fod yn cael ei argymhell bod tir y safle yn cael adael i ail dyfu'n naturiol ac na ddylid gorfodi plannu unrhyw goed ar y safle er mwyn lliniaru effeithiau ar y maes awyr o ddenu adar i'r safle. Nododd ymhellach nad yw'r cyfnod ymgynghori yn dod i ben tan 5 Chwefror 2020 a gofynnodd am i'r Swyddogion gael y grym i weithredu yn dilyn diwedd y cyfnod ymgynghori os nad oedd unrhyw gynrychioliadau wedi eu derbyn.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais a rhoi'r grym i Swyddogion weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.**

## **13 MATERION ERAILL**

Ni ystyriwyd unrhyw achosion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS  
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

## YMWELIADAU SAFLE CUNLLUNIO

### Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Chwefror, 2020

<b>YN BRESENNOL:</b>	Cynghorydd Richard O Jones – Is-gadeirydd  Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts,
<b>WRTH LAW:</b>	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiadau (DPJ).
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Cynghorwyr Vaughan Hughes, Bryan Owen, Nicola Roberts, Robin Williams.
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Dim

---

**1. FPL/2019/253 – CAIS LLAWN AR GYFER TROSI ADEILADAU ALLANOL YN DDWY UNED WYLIAU SY’N CYNWYS ADDASU AC EHANGU YNGHYD Â GOSOD CYFLEUSTER TRIN CARTHFFOSIAETH YN PENFOR, PORTH SWTAN.**

Cafwyd esboniad o’r cais cynllunio a disgrifiad o’r cynigion ar gyfer pob un o’r adeiladau rhestredig gan yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiadau.

Gwelwyd safle’r cais a’r ffyrdd yn arwain tuag at y safle.

**CYNGHORYDD RICHARD O JONES  
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR**

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2020

6.1

Rhif y Cais: 19C1231

Ymgeisydd: Mr David &amp; Mr Tom Nevin &amp; 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 manau agored ynghyd â manylion llawn y fnyedfa 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 ffyrntiad 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 gywbodaeth 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

### **Polisiau**

#### **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 Llundio 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 Cyhoedduswydd**

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 CDLI 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 CDLI 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 thirwedd, 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 cychwynol 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 £110,366 tuag at y disgyblion ychwanegol ym Mlwyddyn 12 a 13 yn Ysgol Uwchradd Caerdybi.

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 drafndiaeth 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 unffrd am gryn bellter. Mae'r rhan hon o'r briffordd yn orlawn ac wedi cyrraedd ei capasiti llawn. Os yw'r ffordd wedi cyrraedd ei capasiti yna maent yn awgrymu na ddylid cael traffig ychwanegol. Comisiynwyd asesiad trafndiaeth 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 argymhell 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 argymhell rhoi caniatâd gydag amodau. Ers i'r cais cynllunio gael ei ystyried gan y pwyllgor cynllunio ym mis Chwefror mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod arolwg fideo wedi'i gynnal ar 4 Chwefror 2020 rhwng cyffordd Kingsland Road ac Ystâd Tan yr Efail i gofnodi unrhyw broblemau traffig ar y rhan hon o y ffordd gan gynnwys unrhyw giwio cerbydau.

Ymhellach cofnodwyd faint o geir oedd yn

ciwio a hyd yr amser a gymerwyd wrth giwio, cofnodwyd hefyd a oedd yn angenrheidiol i gerbydau osod y palmant basio'i gilydd. Ymhellach, dylai'r dadansoddiad o'r arolwg fideo hwn ddigwydd erbyn yr wythnos sy'n dod i ben ar 21.02.20 ac y dylai argymhelliad fod ar gael erbyn diwedd mis Chwefror 2020.

Mae Priffyrdd hefyd angen darpariad llwybr i gerddwyr ar hyd ffyrntiad 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 gweledd 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 gweledd) 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 gwarchoddedig 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.

Yn dilyn sylwadau manwl ar y cynllun tirlunio, cadarnhawyd bellach bod CNC yn fodlon ar y cynnig yn ddarostyngedig i'r gofyniad am gynllun tirlunio manwl a chynllun rheoli. Ymhellach eu bod yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig wedi ystyried AHNE Ynys Môn a chyd-destun gwledig.

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 cyhoedduswydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig diweddaraf a'r wybodaeth ychwanegol i ben ar 11.12.2019.

Yn dilyn y cyhoedduswydd 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 gweledd 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.
- Lleisr 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 CDLI 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 CDLI 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 CDLI 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 thirweddau a disgrifir yn yr adrannau perthnasol o'r adroddiad isod.

Yn ôl polisi TAI 8 y CDLI 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 briffordd.

Mae o bwys bod safle'r cais yn cael ei ddyrannu i ddibenion preswyl yn y CDLI 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 CDLI 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 argymhell gwrthod y cais oni bai y gall yr ymgeisydd gynig gwelliant. Os bydd yr adroddiad yn awgrymu nad yw wedi cyrraedd ei gapasiti llawn, yna byddant yn argymhell rhoi caniatâd gydag amodau. Argymhellir bod y cais cynllunio'n cael ei ohirio'n rhannol ar y sail hon, er y deallir ar adeg ysgrifennu'r adroddiad y dylai eu hargymhelliad fod ar gael cyn i'r pwyllgor cynllunio ystyried y cais cynllunio ym mis Mawrth 2020.

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. Ers adroddiad diwethaf y pwyllgor ym mis Chwefror mae CNC wedi cadarnhau eu bod yn fodlon ar y cynigion yn ddarostyngedig i ofyniad am gynllun tirlunio a rheoli manwl y gall yr Awdurdod Cynllunio lleol ddrafftio ei ofynion i gyflwr cynllunio.

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 ynglyn a'r terfynau uchaf ac isaf yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ddim yn cyfateb i'r cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd bellach wediei datrys.

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 gwarchoddedig 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 thirwedd, codi waliau a ffensio fel y disgrifir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad.

Ni chodwyd unrhyw faterion gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran rhywogaethau gwarchoddedig 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 tirwedd 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 CDLI 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 972m<sup>2</sup> o fan chwarae gyda chyfarpar yn cael ei ddarparu a 1450m<sup>2</sup> 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 CDLI 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**

Argymhellir gohirio'r cais cynllunio oherwydd bod disgwyl am argymhelliad y Gwasanaeth Prifffyrdd er dylai eu hargymhelliad fod ar gael cyn i'r pwyllgor cynllunio ystyried y cais cynllunio ym mis Mawrth 2020.

## **Argymhelliad**

Bod y cais cynllunio'n cael ei ohirio.

**Pwyllgor Cynllunio:** 04/03/2020

7.1

**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.

Penderfynwyd cynnull ymweliad safle ym Mhwyllgor Cynllunio mis Chwefror.

### **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

### **Polisiâu**

#### **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 Cyhoedduswydd**

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 Ymgynghorydd 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 Ymgynghorydd 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 wyllo â gwydr tywyll fydd yn lleihau llygredd golau a phryderon ynghylch edrych drosodd a bydd to metel llwyd tywyll, cylchranog, 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: Mae'r cynllun diwygiedig ac adroddiad y peirianwyr trafniadaeth yn foddhaol ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig gan y bydd yr effaith ar y rhwydwaith ffyrdd presennol yn fach iawn. Cadarnheir hefyd fod cyffordd T y briffordd annosbarthedig a'r briffordd ddosbarthedig sy'n arwain at Porth Swtan yn foddhaol. Argymhellir caniatâd cynllunio amodol.

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 gollu'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 gwyr yn edrych drosodd yn annerbiniol ar yr eiddo i'r gogledd. Byddai gwyr 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 argymhellid 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 argymhellid 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 aildefnyddio 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 bolisiau 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 bolisiau 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 polisiâu cynllunio cenedlaethol fodd bynnag, oherwydd bod safle'r cais yn y cefn gwlad, i ffordd o isadeilwaith lleol, gyda mynediad at gyfleusterau / gwasanaethau a dibyniaeth ar gerbydau preifat, byddai hyn yn pwysu 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 disgwylledig 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 phroffion 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 argymhell 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 polisiâu cynllunio, mae Polisi Cynllunio Cymru'n esbonio bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeilad rhestredig a'i lleoliad. 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 gollu 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 gwyrar'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 polisiâu'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 cwrtel 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** Yn dilyn cyflwyno asesiad trafndiaeth, mae Adran Briffyrdd y cyngor wedi cadarnhau y bydd effaith y datblygiad ar y rhwydwaith ffyrdd amgylchynol yn fach iawn. At hynny, eu bod yn fodlon ar y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n cynnwys gofynion ar gyfer cynllun teithio ac ar gyfer parcio ceir i'w darparu cyn dechrau'r defnydd.

**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 Ystumod Rhywogaethau Gwarchoddedig 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 mewnlenni 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 ffotograffaid o'r adeilad(au) wedi cael ei gynnal yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffaid 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 (ClfA).



(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.

(13) Rhaid cwblhau'r llefydd parcio ceir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm Galluogi cerbydau i dynnu, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
  - (ii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.
  - (iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn cynnwys rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.
  - (iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
  - (v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
  - (vi) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.

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

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:** 04/03/2020

**10.1**

**Rhif y Cais:** VAR/2019/92

**Ymgeisydd:** Mr Alan Hardman

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (08) o caniatâd cynllunio rhif 33C265 (Trosi adeilad allanol) er mwyn diwygio'r dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (08) of planning permission reference 33C265 (Conversion of outbuilding) so as to allow amended design at

**Lleoliad:** Glan Morfa, Gaerwen



## **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permit

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn gais y mae'r Swyddogion Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (08) yng nghaniatâd cynllunio 33C265 (Trosi tŷ allan) er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig yn Glan Morfa, Gaerwen.

### **Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod cais 33C265.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

#### Joint Local Development Plan

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF3 - Dylunio a Chynllunio Lleoedd

Polisi TAI7 - Trosi Adeiladau Traddodiadol yn y cefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Polisi Strategol PS19 - Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwarchod yr amgylchedd naturiol

Polisi AMG5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol – Anheddau Amnewid a Throsi Adeiladau Gwledig yn y Cefn Gwlad Agored

#### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Dim sylwadau
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Cefnogi y cais cynllunio.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Cadarnhad gan yr Adran Draenio y bydd posib angen cais SUDS cyn cychwyn gwaith ar y safle.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad

Codwyd rhybuddion ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/2/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

#### Hanes Cynllunio Perthnasol

33C265 - Trosi'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gosod tanc septig yn Glan Morfa, - Cymeradwywyd 21/4/09

33C265A / VAR - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (08) yng nghaniatâd cynllunio 33C265 er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig yn Glan Morfa, Pentre Berw - Tynnwyd yn ôl 27/9/18

#### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 33C265 lle rhoddwyd caniatâd i drosi adeilad allanol yn annedd ar 21/04/09. Dechreuodd y gwaith ar y fynedfa newydd yn Awst

2010 a chaewyd y fynedfa a oedd yn gwasanaethu'r safle. Mae'r fynedfa yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac ystyrir bod caniatâd cynllunio blaenorol 33C265 wedi'i ddiogelu.

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi mai dim ond at ddefnydd cyflogaeth y caniateir trosi adeiladau traddodiadol at ddefnydd preswyl. Os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes, rhaid ystyried y canlynol: -

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd presennol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais 33C265 ar 21/04/09 ac mae wedi cael ei ddiogelu trwy gau'r hen fynedfa ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

Mae'r diwygiadau a gynigir yn y cais cynllunio cyfredol fel a ganlyn: -

\* Mae'r diwygiadau'n cynnwys tynnu rhai ffenestri, gosod rhai ffenestri newydd a newid math rhai ffenestri a gymeradwywyd yn flaenorol. Ystyrir bod y diwygiadau yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad gwreiddiol.

\* Codi estyniad bach i'r adeilad allanol sy'n mesur 2.7m o hyd x 4.6m o led x 4.3m o uchder. Mae'r estyniad yn ychwanegiad bach i dalcen y Gogledd Ddwyrain.

Mae'r adeilad allanol presennol 291.42 metr sgwâr; nid yw'r estyniad ond 12.42 metr sgwâr, sef cynnydd o 4.2%. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol gan nad oedd y caniatâd gwreiddiol yn cynnwys unrhyw estyniadau i'r adeilad allanol.

Ystyrir bod y diwygiadau yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allanol gwreiddiol ac nad yw'n gwaethygu nodweddion y cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 33C265.

### **Eiddo preswyl cyfagos**

Mae eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/02/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

### **Casgliad**

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer trosi adeilad allanol yn annedd sydd wedi'i ddiogelu trwy adeiladu mynediad newydd i gerbydau.

Nid ystyrir bod y diwygiadau yn gwaethygu'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd blaenorol.

### **Argymhelliad**

**(01) Rhaid i'r lle parcio ceir gydymffurfio gyda Safonau Parcio'r Awdurdod gyda'r manylion yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn derbyn ei ganiatâd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(02) Mae darpariaethau Erthygl 3, Rhan 1 Dosbarth A, B, C, Dac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad

**(03) Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol ag argymhellion Adran 7 yr Adroddiad Arolwg Ystlumod Cyfnos a baratowyd gan yr Ymgynghorydd Ecolegol Alison Johnston dyddiedig Mehefin, 2019 wedi ei ddiwygio Chwefror 2020 a gyflwynwyd o dan gyfeirnod VAR/2019/92.**

Rheswm - Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchoddedig a allai fod yn bresennol ar y safle

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

\*Drychiadau Arfaethedig - 1574: 07: 9b - derbyniwyd 13/2/20

\* Cynllun Llawn Gwaelod Arfaethedig - 1574: 07: 10b

\* Cynllun Safle Arfaethedig - 1574: 07: 2a

\* Cynllun Llawn Cyntaf Arfaethedig - 1574: 07: 11b

\* Adroddiad Strwythurol - Datrys - dyddiedig Mai 2019

\* Arolwg Ystlumod Cyfnos wedi ei ddiwygio - Ymgynghorydd Ecolegol Alison Johnston - dyddiedig Mehefin 2019 wedi ei ddiwygio Chwefror 2020

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

**(05) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ol hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatâd canlynol: [33C265 - Newid defnydd yr adeilad allannol i annedd yn Glan Morfa, Pentre Berw].**

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

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 04/03/2020

**11.1**

**Rhif y Cais:** FPL/2020/3

**Ymgeisydd:** Mr & Mrs D P & N Jones

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs ynghyd a ymestyn cwrtil yn / Full application for alterations and extensions including annex together with extension to curtilage at

**Lleoliad:** Parciau, Llanddaniel



## **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permit

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

Mae'r ymgeiswyr yn gweithio yn y Gwasanaeth Cynllunio. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r cyfansoddiad.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion pentref Llanddaniel Fab a hwn yw'r olaf o "res" o anheddau mawr, ar wahân sydd wedi'u lleoli yn y cefn gwlad agored ac ar hyd ochr y ffordd sy'n mynd i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain tuag at Groesffordd Star. Mae'r eiddo sy'n destun y cais yn un deulawr, wedi'i orffen gyda rendr ac arno do llechi a garej ddwbl wedi ei chladio gyda charreg.

Mae'r eiddo yn sefyll mewn gardd lawnt ac mae llecyn llawr caled sylweddol o'i flaen i ddarparu lle i gerbydau barcio a throi. Wal gerrig yw ffin flaen y safle ac mae ffens pyst a rheiliau yn ffurfio'r ffin gyda'r cae ar ochr ogledd-ddwyreiniol y safle.

Mae'r cais yn cynnig ymestyn y rhan o'r annedd sy'n wynebu'r gogledd-ddwyrain er mwyn darparu anecs. Oherwydd prinder lle i'r gogledd ddwyrain, o gofio'r ffin gyda'r cae, cynigir ymestyn cwrtil yr annedd i mewn i'r cae cyfagos er mwyn gwneud lle ar gyfer cynnal a chadw'r adeilad. Codir ffens pyst a gwifrau i greu'r ffin newydd a gwneir gwaith tirlunio gyda rhywogaethau cynhenid er mwyn sgrinio.

### **Mater(ion) Allweddol**

Mae materion allweddol y cais yn ymwneud â pha mor briodol yw lleoliad a dyluniad y datblygiad arfaethedig, sut mae'n integreiddio â'r ardal gyfagos ac a yw'n cael unrhyw effeithiau andwyol.

### **Polisiâu**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	<p>Yn cadarnhau bod y rhywogaeth a'r fanyleb a gynigir ar gyfer y gwaith plannu i farcio'r ffin yn dderbyniol, ond yn cynghori y dylid plannu 1m yn bellach i ffwrdd o'r ffens nag a gynigir os defnyddir ffens pyst a gwifrau i ddiffinio'r ffin, a hynny er mwyn atal pori.</p> <p>Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar rywogaethau gwarchoddedig, ond dylid cymryd gofal pan fo raid symud / tynnu nodweddion yn y to a allai guddio ystlumod; mae hyn yn cynnwys teils, byrddau / ffasadau pren, nodweddion awyru ac ati. Pe bai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod y gwaith, yna dylid cysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru i ofyn am gyngor cyn gwneud gwaith pellach.</p> <p>Pe bai'r gwaith yn dod o hyd i nyth(od) sy'n cael eu defnyddio, dylid gadael lonydd iddynt a gohirio gwaith nes bod y nythu wedi gorffen.</p>
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Yn dweud, yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd, nad ydynt o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrir yn eu



	Pynciau Ymgynghori ac felly nad oes ganddynt unrhyw sylw i'w wneud ar y datblygiad arfaethedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy ysgrifennu at gymdogion a chodi rhybudd ger y safle. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Chwefror 2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythrau.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

21C162 - Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda manylion llawn am y mynedfa ynghyd a dileu defnydd cyfreithlon o dir fel lard Glo o dan rhif cais cynllunio a ganiatawyd A\2792 yn / Outline application with some matters reserved for the erection of two dwellings together with full details of the access in lieu of the lawful use of land as a Coal Yard granted under full planning application reference A\2792 at Parciau, Llanddaniel – Gwrthod / Refused 01/02/2016

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

#### ***Lleoliad a Dyluniad***

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig i ystyriaeth yn llawn. Mae'n nodi hefyd bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, maint, uchder, mas a thriniaeth y drychiad. Er bod yr estyniad yn un deulawr ac yn gymharol fawr, mae'n gymesur â'r annedd bresennol. Mae'r deunyddiau y cynigir eu defnyddio yn cydweddu â rhai'r annedd bresennol, hynny yw, to llechi a ffenestri, drysau a nwyddau dŵr glaw uPVC. Er bod y rendr a roddwyd ar yr annedd bresennol yn gerrig chwipio du a gwyn, bydd tu blaen yr estyniad yn cael ei orffen gyda rendr sment o liw gwenithfaen, gyda chladin carreg i gydweddu â'r garej. Bydd hyn yn ychwanegu diddordeb ac yn cyferbynnu'n dda â gweddill yr eiddo, ac felly'n amrywio'r hyn a fyddai fel arall yn ffasâd hir, unffurf pe bai'r gorffeniad yr un fath drwyddo draw.

#### ***Tirlunio***

Yn yr un modd, mae Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirlunio yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio i'w amgylchedd, ac y gwrthodir cynigion sy'n methu â dangos sut y cymerwyd materion tirlunio i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynigion dylunio. Mae'r cwrtill estynedig yn rhoi cyfle i wneud gwaith plannu ychwanegol a fydd, pan fydd wedi aeddfedu, yn sgrinio'r safle ac yn lleihau'r effaith weledol wrth edrych ar yr eiddo o'r tu allan i'r safle ac yn cynnig preifatrwydd i ddeiliaid yr eiddo.

#### ***Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos***

O ystyried lleoliad yr estyniad o'i gymharu ag anheddau preswyl eraill yn yr ardal, nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo yn yr ardal sydd union gyfagos neu'r ardal ehangach. I atgyfnerthu hyn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn erbyn y cynnig yn sgil yr ymgynghoriadau statudol.

### **Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, argymhellir caniatáu'r cais cynllunio gydag amod sy'n cyfyngu'r defnydd o'r anecs i ddiobenion sy'n ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd o'r enw Parciau.

### **Argymhelliad**

Caniatáu'r cais gyda'r amodau canlynol:

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

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

**(02) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r anecs y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd a adnabyddir fel Parciau.**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

- Cynllun Lleoliad 1735-A3-01
- Drychiadau Arfaethedig 1749-A3-05 a 1749-A3-06
- Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig 1749-A3-07
- Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig 1749-A3-08
- Cynllun Bloc Arfaethedig 1629-A3-02

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.

**Pwyllgor Cynllunio:** 04/03/2020

12.1

**Rhif y Cais:** HHP/2019/301

**Ymgeisydd:** Barry Lowe

**Bwriad:** Cais ol-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys ardal terras, pwll nofio, ystafell gemau ynghyd a codi sied domestic yn / Retrospective application for alterations and extensions including terraced area, swimming pool and games room together with erection of domestic shed at

**Lleoliad:** Tan y Fron, Pentraeth



## **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permit

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

Mae aelod lleol wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon ynghylch maint y datblygiad. / The application was called in by a local member to be determined by the planning committee amid concerns over the scale of the development.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr ardal arfordirol o harddwch naturiol eithriadol yn ardal Pentraeth. Mae golygfeydd lleol o'r safle wedi'u cyfyngu i lwybr troed sy'n rhedeg ar hyd gwaelod y mynediad i'r safle a golygfeydd o bell o Draeth Coch. Ceir mynediad i'r safle trwy gyfres o draciau diddosbarth a lôn breifat sydd hefyd yn rhoi mynediad i eiddo arall. Gwneir y cynnig yn ôl-weithredol ar gyfer dymchwel yr estyniadau a'r adeiladau amaethyddol ac i godi sied storio ddomestig, estyniadau i'r annedd, ystafell gemau a llecyn teras gyda lle ar gyfer pwll nofio a llecyn gyda decin.

## **Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol ydi a yw dyluniad y cynllun yn dderbyniol mewn perthynas â lleoliad y safle yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

## **Polisiau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

**Cynghorydd Vaughan Hughes:** Dim ymateb  
**Cynghorydd Ieuan Williams:** Dim ymateb  
**Cynghorydd Margaret Murley Roberts:** Wedi galw'r cais i mewn  
**Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council:** Pryderon ynghylch maint  
**Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor:** Dim niwed i'r AHNE  
**Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor:** Sylwadau  
**Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:** Cynnig cyngor  
**Cynghorydd Nicola Roberts:** Wedi galw'r cais i mewn

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

FPL/2019/292 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys ardal teras ac pwll nofio ynghyd a codi sied amaethyddol yn / Full application for alterations and extensions including terraced area and swimming pool together with the erection of an agricultural shed at - Tan y Fron, Pentraeth - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 18/12/2019

FPL/2018/16 - Cais llawn i dymchwel yr annedd presennol a sied gyfagos, codi annedd newydd yn ei le ynghyd a thirlunio caled a meddal cysylltiedig yn / Full application for demolition of the existing dwelling and adjoining shed, the erection of a replacement dwelling together with associated hard and soft landscaping at - Tan Y Fron, Pentraeth - Caniatáu / Permit 19/02/2019

42C269 - Full Planning - Cais llawn i dymchwel yr annedd presennol, codi annedd newydd yn ei le ynghyd â thirlunio caled a meddal cysylltiedig yn / Full application for demolition of the existing dwelling and the erection of a replacement dwelling together with associated hard and soft landscaping at Tan y Fron, Traeth Coch / Red Wharf Bay. Refused 30/5/2018.

42C269A/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr annedd presennol, codi annedd newydd yn ei le ynghyd â thirlunio caled a meddal cysylltiedig yn / Screening opinion for the demolition of the existing dwelling and the erection of a replacement dwelling together with as - Tan y Fron, Traeth coch / Red Wharf Bay. No EIA required 31/1/2018.

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r safle mewn lle cymharol ynysig felly ni ragwelir y byddai'r cynllun yn cael effaith negyddol ar fwynderau unrhyw un o ddeiliaid eiddo cyfagos i raddau a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Prif ystyriaethau'r cynllun yw ei faint a'i ddyluniad. Mae cynllun yn un mawr, gan nad yw ond yn cadw 49% o'r adeilad gwreiddiol. Fodd bynnag, rhaid ystyried yr adeilad gwreiddiol yr oedd ganddo ôl troed o 186m<sup>2</sup>, o'i gymharu ag ôl troed 227m<sup>2</sup> ar gyfer y cynnig hwn (cynnydd o 22%). Ystyrir bod y cynnydd hwn yn dderbyniol oherwydd cedwir ffurf yr adeilad gwreiddiol ac mae Ymgynghorydd Tirwedd yr Awdurdod o'r

farn bod y dyluniad yn dderbyniol. Yn unol â chanllawiau cynllunio atodol yr awdurdod ar faterion dylunio, mae llinell grib yr estyniadau yn is na'r llinell grib bresennol er mwyn sicrhau bod yr estyniadau yn edrych fel rhai atodol. Ystyrir bod y deunyddiau gorffenwaith yn cydweddu â'r adeilad gwreiddiol a'r AHNE ac felly bydd y cynnig yn integreiddio'n llyfn i'r dirwedd heb ymddangos yn ymwithiol yn weledol.

Er gwaethaf bod y cynllun yn cynnwys llawer o elfennau, ni ragwelir y byddai'r cwrtil yn cael ei orddatblygu gan fod gan yr ymgeisydd ddigon o le i ddarparu ar eu cyfer. Bydd y sied storio wedi'i lleoli yn y cwrtil ac yn cael ei defnyddio ar gyfer storio domestig. Mae'r ymgynghorydd tirwedd wedi gofyn am i'r sied gael ei gorffen gyda dalennau haearn gwyrdd yn hytrach na phroffil rhychog er mwyn sicrhau nad yw'n edrych yn fasnachol. Codwyd ymholiadau gan rai ddeiliad eiddo cyfagos mewn perthynas â gollwng dŵr o'r pwll. Cafwyd arweiniad gan CNC ar y mater, sef y byddai angen trwydded pe bai lefel y dwr a ryddheir yn uwch na throthwy penodol.

## **Casgliad**

Mae'r cynllun wedi'i gynllunio'n briodol, gan ganiatáu i'r annedd wreiddiol gael ei hadnabod yn glir a'r deunyddiau arfaethedig sy'n cynrychioli'r siediau diangen a oedd ar y safle o'r blaen.

## **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 / 101
- Edrychiadau Bwriedig/ 121
- Cynllun Llaur Bwriedig / 111
- Trawstoriad Safle / 128
- Adeilad Storfa Domestig Bwriedig/ 125
- Cynllun Safle Bwriedig / 103

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, AMG 1.

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

Rhif y Cais: FPL/2019/341

Ymgeisydd: DU Construction

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 26 annedd (3 fforddiadwy), addasu mynedfa presennol i gerbydau ynghyd a chreu gwaith cystylliedig yn / Full application for the erection of 26 dwellings (3 affordable), alterations to existing vehicular access together with associated works at

**Lleoliad:** Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caergybi / Holyhead



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

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permit

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Gwneir y cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais yn cynnwys hen adeilad ysgol na ddefnyddir bellach ers i ysgol fwy agor, sef Ysgol Cybi. Mae hen adeilad yr ysgol ar safle'r cais wedi cael ei ddymchwel ac mae ffens ddiogel tua 2.4 metr o uchder wedi cael ei chodi ar hyd ffyrntiad y safle gyda South Stack Road.

Mae tai preswyl sy'n ffinio â'r ffin orllewinol (Waun Fawr a Brighton Terrace) a ffin ddwyreiniol (Gwêl-y-Mynydd) y cais ac ar ochr arall y ffordd (Trehfa Crescent).

Mae caniatâd cynllunio ar y tir amaethyddol sy'n ffinio â ffin ogleddol safle'r cais ar gyfer 46 o unedau preswyl (o dan ganiatâd cynllunio FPL/2018/57) a fyddai'n ffurfio rhan o ddatblygiad Tyddyn Bach. Mae Rhan 1 wrthi'n cael ei adeiladu Mae rhannau o'r tir amaethyddol hwn yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd fel manau storio ar gyfer gwaith adeiladu datblygiad Rhan 1.

Mae hwn yn brif gais cynllunio a fu'n destun ymgynghoriad cyn-ymgeisio a chyhoedduswyd o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

Cynnig yw hwn ar gyfer 26 o unedau preswyl sy'n cynnwys y cymysgedd canlynol:

- Wyth o fflatiau un ystafell wely mewn dau floc pâr deulawr (2 bâr).
- Dau fyngalo pâr gyda 2 ystafell wely (1 pâr).
- Pedwar ar ddeg o dai pâr deulawr gyda 2 ystafell wely (7 pâr).
- Dau dŷ deulawr sengl gyda 4 ystafell wely.

Mae mynediad i'r datblygiad ar gyfer cerbydau drwy gyffordd T gyda South Stack Road, sydd yn yr un lleoliad i raddau helaeth â'r fynedfa bresennol i'r ysgol. Fel rhan o'r datblygiad mae mynediad i gerddwyr yn cael ei ddarparu o ystâd Waen Fawr lle mae'r briffordd gyhoeddus yn ffurfio 'hammerhead' ger ffin orllewinol safle'r cais ac yna ar hyd palmant a throedffordd drwy'r datblygiad arfaethedig i'r mynediad i South Stack Road. Hefyd mae lleoedd parcio i gerbydau yn cael eu darparu ar ddiwedd yr 'hammerhead' hwn ar gyfer trigolion Ystâd Waunfawr.

Mae'r cynllun lleoliad yn dangos y byddai gan yr eiddo arfaethedig ar y naill ochr a'r llall i'r fynedfa gerbydau ddrychiadau blaen a fyddai'n wynebu South Stack Road. O fewn y datblygiad mae'r holl anheddau'n wynebu'r briffordd arfaethedig sy'n ymestyn i orllewin a dwyrain safle'r cais at lecynnau troi a rennir.

Fel rhan o'r cynigion, darperir 1434M2 o fan agored anffurfiol sy'n cynnwys man agored ar gyfer gweithgareddau hamdden anffurfiol. Mae'r man agored anffurfiol hwn ar y cyd a lle troi ar ran orllewinol y datblygiad hefyd yn fasn arafu mewn digwyddiad eithafol ar gyfer draenio dŵr wyneb mewn cysylltiad â'r datblygiad. Er mwyn darparu ar gyfer y gwaith peirianyddol angenrheidiol, bydd pedair coeden bresennol yn yr ardal hon yn cael eu symud, ond bydd y coed eraill yn y gornel fwyaf gogleddol yn cael eu cadw. Byddai dŵr wyneb yn cael ei ollwng i gwrs dŵr bach ar y cae amaethyddol sy'n ffinio â ffin ogledd-ddwyreiniol safle'r cais. Bydd dŵr budr yn cael ei gysylltu â'r garthffos gyhoeddus.

### **Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau'r Briffordd a Chynaliadwyedd
- Perthynas y Datblygiad â Defnyddiau Tir Cyfagos
- Amwynder Preswyl

### **Polisiau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026 "JLDP"

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

ISA 4: Diogelu Mannau Agored Presennol

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 Llundio 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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10)

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)

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

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

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

Cynghorydd Glyn Haynes: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Roedd yr Aelodau am gael eglurhad ynghylch p'un ai a oedd yr eiddo yn dai cyngor ai peidio. Mynegodd Aelodau eu pryderon am effaith y datblygiad ar seilwaith priffyrdd, y garthffosiaeth a thynnwyd sylw at y diffyg gwasanaethau iechyd a'r posibilrwydd o orlenwi ysgolion.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Gofynnwyd i ddechrau am ddiweddariad ynghylch gwahanol agweddau o'r Arolwg Ecolegol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, tir halogedig, dymchwel a'r defnydd o beiriannau torri creigiau niwmatig, lechyd a Diogelwch ac Asbestos.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Rydym yn aros am sylwadau gan yr Adran Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond o ystyried y defnydd cyfreithlon presennol fel ysgol, deallir



nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar ofyniad i ddarparu croesfan i gerddwyr ar y briffordd ar ffyrntiad safle'r cais. Rydym yn disgwyl am gynlluniau diwygiedig yn dangos y ddarpariaeth hon ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Cyflwynwyd argymhellion ynglŷn â chwifert presennol ar y ffin ogledd-ddwyreiniol ac mewn perthynas â gofynion cymeradwyo SDCau ar wahân ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Dŵr Cymru/Welsh Water Mae carthffosydd cyhoeddus 150mm o ddŵr budr a 450mm o ddŵr wyneb yn croesi'r safle. Mae gan Dŵr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei gyfarpar bob amser, ac felly byddai'n ofynnol cael parth diogelu 3m ar y naill ochr a'r llall i linell ganol y pibellau hyn yn ystod oes y datblygiad. Pe bai unrhyw anheddau newydd a/neu adeileddau cysylltiedig yn cael eu lleoli o fewn parth diogelu croesfannau'r garthffos, byddai angen dargyfeirio'r carthffosydd cyhoeddus. Gellir gwneud cais amdanynt o dan Adran 185 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Dim gwrthwynebiad i'r pwynt cysylltu dŵr budr mewn egwyddor. Disgrifir gofynion statudol mewn perthynas â chymeradwyaeth SDCau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit:

1] Darpariaeth ddangosol o ran Tai - Erbyn hyn mae gwybodaeth Monitro Tai 2019 ar gael. Mewn perthynas â Chaergybi, cwblhawyd 48 o unedau eraill yn 2019 (20 ar safleoedd dyranedig a 28 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ym mis Ebrill 2019 yn 249 o unedau (188 ar safleoedd dyranedig a 61 ar safleoedd ar hap) ac mae hyn yn golygu y gellir cefnogi'r cynnig o ran bodloni'r ddarpariaeth tai a nodwyd ar gyfer yr anheddiad.

2] Tai Fforddiadwy - Mae Paragraff 3.3 o'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y bydd pob un o'r unedau yn cydymffurfio â Safonau DQR ac mae hyn i'w gefnogi. Mae'r tair uned fforddiadwy yn fwy na'r 10% disgwyliedig o ddarpariaeth fforddiadwy, cefnogir hyn o fewn polisi TAI 15 yn amodol ar yr angen am ddarpariaeth fforddiadwy o fewn yr ardal. Bydd y Gwasanaeth Tai yn gallu cadarnhau'r angen hwn.

3] Mae diffyg yn y categori Chwaraeon Awyr Agored o fannau agored yn yr ardal. Mae Paragraff 3.2.1 o Fannau Agored CCA mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn nodi bod cyfleusterau chwaraeon awyr agored yn cynnwys y canlynol:

- Cyfleusterau fel lleiniau, lawntiau, cyrtiau, traciau athletaidd a safleoedd amrywiol megis lawntiau croquet ac ardaloedd hyfforddi ym mherchenogaeth llywodraeth leol, ar bob haen.
- Cyfleusterau fel y disgrifiwyd uchod o fewn y sector addysgol sydd ar gael i'w defnyddio gan y cyhoedd drwy gytundeb ysgrifenedig. Nid yw'r defnydd anffurfiol neu anawdurdodedig o gyfleusterau o'r fath gan y cyhoedd yn gymwys.
- Cyfleusterau a ddisgrifir uchod o fewn y sectorau gwirfoddol, preifat, masnachol sy'n gwasanaethu anghenion hamdden ar gyfer chwaraeon a hamdden awyr agored eu haelodau, neu'r cyhoedd.

Felly nid oedd y JPPS yn cynnwys cae chwarae'r hen ysgol gan nad oes cytundeb ysgrifenedig ffurfiol bod y safle ar gael i'r cyhoedd ei ddefnyddio. Cadarnhawyd hyn gan Adran Eiddo'r Awdurdod sydd wedi datgan nad oes mynediad cyhoeddus bellach i unrhyw un o'r ysgolion a gaewyd ar yr ynys. Ymhellach Mae'r JPPS yn nodi nad yw'r Cyngor Tref wedi gwrthwynebu'r cais.

Mewn sylwadau pellach cydnabyddir bod 1434M2 o fan agored anffurfiol yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad sy'n fwy na'r cyfanswm sydd ei angen ar gyfer y datblygiad. Mae'r diffyg yn y categori lleiniau chwarae ac argymhellir bod yr ymgeisydd yn dechrau trafod gyda Chyngor Tref Caergybi y ddarpariaeth oddi ar safle o 688.64 m2 sy'n cyfateb i gyfraniad ariannol o £8050.20.

4] Cymysgedd Tai - Cyfeirir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad at y cytundeb ymlaen llaw gan y Gwasanaeth Tai yn ystod y cam cyn-ymgeisio ynglŷn â'r cymysgedd arfaethedig ar y safle. Dylid ceisio cadarnhad o'r sefyllfa hon gyda'r cais hwn gan y Gwasanaeth Tai.

5] Yr Iaith Gymraeg - Mae angen ystyried a yw'r cynllun arfaethedig yn mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw, os nad ydyw, yn unol â maen prawf (1C) polisi PS 1, byddai'n rhaid i'r cais gael ei ategu gan Ddatganiad Iaith Gymraeg. Dylai safbwyntiau'r Gwasanaeth Tai mewn perthynas â'r Cymysgedd Tai alluogi'r Swyddog Achos i benderfynu a yw hyn yn wir ai peidio.

Fodd bynnag, hyd yn oed os nad oes angen datganiad Iaith Gymraeg o dan feini prawf (1C), yn unol â Diagram 10 o'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy', dylid darparu cofnod o'r modd y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion sydd angen sylw. Gallai'r dulliau gynnwys llythyr yn cyd-fynd â'r cais cynllunio, datganiad cynllunio, datganiad dylunio a mynediad neu ddatganiad iaith neu adroddiad ar yr asesiad effaith iaith.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu cynllun tirwedd sydd hefyd yn cyd-fynd â gofynion Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:

Rhywogaethau a warchodir gan Ewrop - Gan fod y risg i ystumod yn yr achos hwn yn is, credwn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei gynefin naturiol. Ar ben hynny, cynghorwn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystumod neu eu safleoedd bridio a'u manau gorffwys ar y safle hwn, ar yr amod y caiff y mesurau lliniaru ar gyfer ystumod cyffredin, sy'n clwydo mewn holltau a ddisgrifir yn adroddiad ystumod eu gweithredu a'u cynnwys yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: O safbwynt treftadaeth adeiledig, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw ased treftadaeth dynodedig na'i leoliad. Hefyd, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol sylweddol ar y golygfeydd i mewn neu allan o'r ardaloedd cadwraeth cyfagos, y mae pob un ohonynt tua 0.5 km i ffwrdd.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service: Dim argymhelliad ar gyfer mesurau lliniaru yn yr achos hwn. Mae'n dal yn bosibl bod deunydd archeolegol yn yr ardal hon, yn enwedig mewn perthynas â nodweddion cyfagos fel y'u cofnodir yn yr ardal. Fodd bynnag, gan fod y rhan fwyaf o'r safle penodol hwn eisoes wedi'i ddatblygu mewn perthynas â'r ysgol, a gan nad oes deunydd archeolegol o bwys wedi'i ganfod mewn caeau i'r gogledd-ddwyrain pan gawsant eu harchwilio yn 2016, nid oes angen mesurau lliniaru yn yr achos hwn.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Pe bai cais cynllunio Rhif FPL/2019/341 yn mynd rhagddo, yn ôl y fformiwla, byddai Gwasanaeth Dysgu Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfanswm cyfraniad o £18,469 tuag at y disgyblion blwyddyn 12 a 13 ychwanegol yn Ysgol Uwchradd Caerdybi. Cadarnhawyd wedi hynny nad oes angen y taliad hwn gan fod digon o capasiti i ddarparu ar gyfer y datblygiad pan gyflwynwyd y cais cynllunio.

Strategol Tai / Housing Strategy: Darperir tystiolaeth o'r angen am dai yn seiliedig ar restr aros y Cyngor am dai cymdeithasol ac yna ar gofrestr Tai Teg. Cadarnheir eu bod yn fodlon â'r 3 uned tai fforddiadwy a ddarperir, a bod galw am dai fforddiadwy yng Nghaerdybi.

Mae Gwasanaethau Tai yn fodlon â'r cymysgedd arfaethedig, gan ei fod yn cynnig amrywiaeth o wahanol fathau o dai (fflatiau un ystafell wely, byngalos gyda dwy ystafell wely a thai pedair ystafell wely), a fydd yn diwallu anghenion y gymuned gyfan. Mae Cymysgedd Tai y CCA yn nodi y gallai darparu fflatiau un ystafell wely helpu i ddiwallu anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc, tra bydd darparu tai dwy ystafell wely yn cynyddu'r dewis i deuluoedd bach, cyplau ifanc neu aelwydydd hŷn sy'n dymuno symud i dai llai.

Chwaraeon Cymru: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel prif gais cynllunio trwy hysbysiad i'r wasg, hysbysiad safle a thrwy anfon llythyrau unigol i eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysu yn dod i ben ar 29.01.20. Derbyniwyd un sylw ar y sail ganlynol:

- Cais i gadw draenen wen fawr o ystyried ei hoed ac am ei bod yn sgrinio i roi preifatrwydd. Os caiff ei dadwreiddio gallai ddifrodi eiddo'r sawl sy'n gwrthwynebu.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

DEM/2019/14 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel ysgol bresennol yn / Application to determine whether prior approval is required for the demolition of the existing school at Datblygiad a Ganiateir

FPL/2019/289 - Cais llawn ar gyfer codi ffens 2.4 metr uchder dros dro yn/ Full application for the erection of a temporary 2.4 meter high fence Caniatâd aamodol Rhagfyr 2019.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Egwyddor Datblygiad Preswyl: Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf, ac fel y'i diwygiwyd adran 38 (6) o Ddeddf 2004 a Deddf 2015 Cymru, os rhoddir sylw i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad sydd i'w wneud o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys y CDLI ar y Cyd.

Mae'r cynigion ail-ddatblygu'n ymwneud ag ysgol bresennol a'i thiroedd. Mae'r Polisi ISA 2 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi na ddylid colli cyfleusterau cymunedol presennol oni bai bod cyfleuster arall ar gael ac yn hygyrch drwy ddulliau heblaw defnyddio car neu y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu nad oes ei angen bellach. Caeodd yr ysgol gynradd o ganlyniad i resymoli ysgolion y cyngor, a darparwyd cyfleuster arall yn Ysgol Cybi mewn lleoliad cynaliadwy y gellir cerdded a seiclo iddo neu ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus. Mae hyn yn bodloni gofynion polisi ISA 2

Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle nad yw wedi ei ddyrannu o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1. Yn y CDLI ar y Cyd nodir Caergybi fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan PS 17 sef y categori uchaf ar Ynys Môn yn seiliedig ar strategaeth yr anheddiad, lefel y ddarpariaeth, gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) a rhagwelir y bydd mwyafrif o 53% o dwf y CDLI ar y Cyd yn y prif ganolfannau hyn. Mae Polisi TAI 1 yn caniatáu datblygiad preswyl ar safleoedd ar hap fel safle'r ymholiad yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y CDLI ar y Cyd. Darpariaeth ddangosol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gyfer Caergybi yn 833 o unedau ac fel yr eglurwyd yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar hyn o bryd mae capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer Caergybi.

Mae'r cymysgedd arfaethedig o fathau o dai wedi'i restru yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn. Mae'r Gwasanaethau Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd yn y datblygiad yn foddhaol ac felly mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r angen a nodwyd yn 'Cymysgedd Tai' y CCA ar gyfer cartrefi llai. Er y deallir y bwriedir i'r cynllun hwn gael ei ddatblygu'n gyfan gwbl at ddibenion tai fforddiadwy gan y Cyngor, byddai angen darparu 3 uned yn y datblygiad fel arfer at ddibenion tai fforddiadwy yn y datblygiad. Byddai hyn fel arfer yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol, ond gan na all y Cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol ar dir sydd o fewn ei berchnogaeth, mae amod cynllunio wedi'i argymhell i sicrhau'r cyfraniad hwn o dai fforddiadwy.

Gan ystyried sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd cadarnheir bod cofnod boddhaol o sut yr ystyriwyd y Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio wedi ei ddarparu gyda'r cais cynllunio a gan fod y cymysgedd tai a ddisgrifiwyd yn y paragraff blaenorol yn dderbyniol nid oes angen cyflwyno datganiad iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae polisi strategol PS 5 a Pholisi Cynllunio Cymru yn rhoi blaenoriaeth i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen lle bynnag y bo modd. O

ystyried bod y defnydd o'r safle fel ysgol wedi dod i ben a bod modd ystyried bod y rhan fwyaf o'r safle yn dod o fewn y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen o dan Bolisi Cynllunio Cymru, mae hyn yn cefnogi'r datblygiad.

Furf a Pherthynas y Datblygiad â'r Amgylchedd: Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio yw'r prif bolisiâu sy'n cynnwys ystyriaethau mewn perthynas â defnyddio tir yn effeithlon, sy'n gofyn am ddatblygiadau o ansawdd uchel fel y manylir ac sy'n gofyn am dirweddau lle bo'n berthnasol.

Mae maen prawf (3) polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn defnyddio tir yn y modd mwyaf effeithlon, gan gynnwys sicrhau dwyseddau o 30 o unedau tai o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiadau preswyl. Mae dwysedd y datblygiad yn cyfateb i tua 35 o anheddau fesul hectar sy'n cyd-fynd â'r gofynion polisi hyn.

Nid yw'r ardal gynhenid drefol yn y cyffiniau yn unffurf ar hyd South Stack Road, ceir cymysgedd o dai teras traddodiadol yn ogystal â datblygiadau mwy modern a adeiladwyd yn ddiweddar. Mae'r datblygiadau mwy modern hyn yn cynnwys Ystâd Gwêl y Mynydd gerllaw, Llain Westbury ac Ystâd Tyddyn Bach sy'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd. Bydda gan yr anheddau yn y cais cynllunio hwn edrychiad modern tebyg, gyda'r waliau allanol wedi'u gorffen â rendr hunan-liw a'r to wedi'i orchuddio â llechi naturiol. Fel y datblygiadau mwy modern eraill, bydd yr unedau agosaf at South Stack Road y naill ochr i'r fynedfa gerbydau â drychiadau blaen fydd yn wynebu'r briffordd gyhoeddus. Mae'r datblygiad hefyd yn darparu cysylltedd i gerddwyr gydag Ystâd Waun Fawr a lleoedd parcio ychwanegol ar gyfer preswylwyr y datblygiad presennol hwn y gellir priodoli budd cadarnhaol iddo. Ystyrir bod y datblygiad yn y cais yn briodol yn y cyd-destun hwn a byddai'n cynnwys datblygiad o ansawdd uchel o'r math a geisir yn y polisiâu cynllunio a restrwyd.

Derbyniwyd un sylw yn gofyn am gadw draenen wen bresennol gerllaw cartref yr awdur. Er bod y cais eisoes yn cynnwys manylion tirweddau dangosol adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, disgwylir am gynllun tirweddau manwl sy'n dangos y coed a'r llystyfiant i'w cadw fel rhan o'r datblygiad. Hefyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am eglurhad ynglŷn â delio â'r ffin bresennol ac arfaethedig mewn perthynas â'r datblygiad. Disgwylir am y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Amwynder Preswyl: Mae Canllaw Dylunio'r CCA yn darparu canllawiau ynglŷn â'r pellter sy'n cael ei argymhell rhwng anheddau presennol ac arfaethedig ac mae'n dangos bod angen 10.5 metr at y ffin cefn a 21 metr o'r prif ddrychiadau (sydd yn yr achos hwn, yn golygu cefn yr anheddau arfaethedig a'r rhai presennol sy'n ffinio â'r datblygiad). Argymhellir y pellter yma er mwyn atal lefel annerbiniol o oredrych ac effeithio ar yr eiddo dan sylw). Ar y cyfan mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r pellter yma gyda dau eithriad.

Plotiau 3 a 4 - Mae'r pellter i'r ffin gefn yn fwy na'r hyn a bennir yng Nghanllaw Dylunio CCA, fodd bynnag, mae'r pellter i ddrychiad cefn yr annedd bresennol yn Brighton Terrace yn llai na 16 metr gan fod gan y cartrefi presennol hyn erddi cefn bach iawn.

Plotiau 5/6 a 7/8 - Mae'r rhain yn cynnwys fflatiau ac mae'r pellter i'r ffiniau cefn tua 8.5 metr. Ar ei bwynt agosaf mae tua 17 metr (mewn llinell syth) rhwng drychiadau cefn y cartref agosaf yn Brighton Terrace.

Gofynnwyd am gynlluniau diwygiedig i ail-leoli'r plotiau fel bod mwy o bellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo presennol.

Plotiau 18 a 19 – Mae'r pellter i'r ffin gefn tua 8.5 metr. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol yn yr achos hwn gan fod y ffin gefn yn ffinio ag ardal fynediad a lle troi ar gyfer Ystâd Gwêl-y-Mynydd, felly ni fydd unrhyw niwed o ran goredrych neu ychydig llai o bellter.

O ystyried yr ystyriaethau a ddisgrifiwyd yn sylwadau lechyd yr Amgylchedd y Cyngor a'r ffaith fod eiddo preswyl yn ffinio, argymhellir gosod amod cynllunio sy'n gofyn am Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i gyd-fynd â'r caniatâd cynllunio.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chludiant Cynaliadwy Rydym yn aros am sylwadau gan yr Adran Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond deallir nad oes unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i ailddatblygu safle'r cais gan fod ganddo ddefnydd presennol fel ysgol.

Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n manylu ar y defnydd presennol ac arfaethedig ac mae'n ystyried teithio ac eithrio drwy gyfrwng car preifat yn unol â TAN 18. Mae hefyd yn cynnwys mesurau i wella a hyrwyddo cysylltedd. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys mynedfa i gerddwyr o Lôn Newydd i South Stack Road, gan mai hwn fydd y llwybr mwyaf uniongyrchol i ganol y dref.

Materion Eraill: Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais cynllunio. Yn ychwanegol at sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor, disgwylir yr wybodaeth ddiweddaraf am hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hefyd, mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yn nodi'r math o welliannau ar gyfer bioamrywiaeth y byddai angen eu cynnwys fel rhan o'r cynigion, fel blychau ystlumod. Gall gwelliannau o'r fath gynnwys tirweddu cynhenid hefyd. Disgwylir cynllun tirweddu manwl ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Lleolir yr AHNE tua 1 km i'r gorllewin i safle'r ymholiad. Mae polisi AMG 1 yn nodi bod yn rhaid i gynigion ystyried y cynllun rheoli AHNE perthnasol lle bo hynny'n briodol, ac mae yna hefyd ofynion statudol yn hyn o beth. Mae cynllun rheoli'r AHNE yn gofyn am asesiad o gynigion o fewn 2km i'r AHNE. Yn yr achos hwn o gofio'r pellter oddi wrth yr AHNE a'r defnydd trefol yn y canol rhwng y datblygiad a'r AHNE ni chredir bod y cynnig yn effeithio ar leoliad yr AHNE.

Mae cae chwarae ar safle'r cais ac mae'r polisi ISA 4 yn ceisio diogelu'r mannau agored presennol drwy gymhwyso'r meini prawf a restrwyd. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, o ystyried sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nad oes mynediad cyhoeddus i'r maes chwarae hwn, ni chredir bod angen cymhwyso'r polisi gan na fydd y cynnig yn arwain at golli mannau agored presennol.

Mae Polisi ISA 5: o'r CDLI ar y Cyd yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion tai newydd ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd lle na all mannau agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu mannau agored addas yn unol â'r polisi. Fel rhan o'r cynigion, darperir 1434M2 o fannau agored anffurfiol. Fel yr eglurwyd yn sylwadau Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor, mae'r diffyg yn y categori lleiniau chwarae o 688.64 m2 sy'n cyfateb i gyfraniad o £8050.20 yn lle darparu llain chwarae sy'n cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad.

Byddai'r cyfraniad ariannol uchod fel arfer yn cael eu sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol ond yn yr achos hwn nid yw hyn yn bosibl gan mai'r Cyngor yw'r tiffeddiannwr ar hyn o bryd ac ni all gwblhau cytundeb ag ef ei hun. Yr argymhelliad isod yw bod yr arian yn cael ei dalu i'r Cyngor cyn rhoi caniatâd cynllunio.

Yn ôl Polisi PCYFF 6 o'r CDLI ar y Cyd dylai Datganiad Cadwraeth Dŵr gyd-fynd â chynigion ar gyfer 10 annedd neu fwy, ceir mwy o fanylion yn y testun esboniadol.

Mae Dŵr Cymru wedi nodi bod carthffos dŵr budr a dŵr wyneb yn croesi'r safle ac na ddylai'r datblygiad gael ei adeiladu o fewn 3 metr i linell ganol y cyfarpar hwn. Mae cynllun y datblygiad arfaethedig o fewn 3 metr i'r cyfarpar hwn ac mae hyn yn cael ei holi gyda Dŵr Cymru ar adeg ysgrifennu. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad fel arall i'r pwynt cysylltu arfaethedig â'r system garthffosiaeth dŵr budr.

Mae cynlluniau ar gyfer y trefniadau draenio dŵr wyneb wedi'u darparu gyda'r cais cynllunio sy'n dangos y bydd dŵr wyneb yn cronni mewn digwyddiad eithafol mewn basn arafu a leolir yn yr ardal amwynder i'r gogledd i'r datblygiad ac yn y deunydd gronynnog mewn lle cyn troi i'r gorllewin i'r datblygiad. Bydd dŵr wyneb yn llifo drwy arllwysfa i nant ar dir amaethyddol ar hyd ffin ogledd-ddwyreiniol safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad cwestiynir yr angen i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i berchnogion y tir

amaethyddol hwn. Bydd angen cymeradwyaeth SDCau ar wahân ar gyfer y cynllun draenio dŵr wyneb hwn.

## Casgliad

Mae'r ymgeisydd wedi hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei bod yn hollbwysig o safbwynt cyllid Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy fod y cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth. Er ei bod yn amlwg bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol, mae nifer o faterion sy'n dal heb eu datrys:

- Cynllun tirweddu manwl sy'n dangos y coed a'r llystyfiant presennol a gedwir fel rhan o'r datblygiad ac eglurhad ynglŷn â delio â'r ffin bresennol ac arfaethedig mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.
- Gofynnwyd am gynlluniau diwygiedig i ail-leoli'r plotiau fel bod mwy o bellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r cartrefi presennol yn Brighton Terrace.
- Disgwylir sylwadau ffurfiol gan Adran Priffyrdd y Cyngor.
- Disgwylir am ddiweddariad o'r adroddiad ecolegol.
- Cyfraniad ariannol o £8050.20 yn lle darparu llain chwarae fel rhan o'r datblygiad.
- Mae edrych fel bod y datblygiad o fewn 3 metr i'r cyfarpar Dwr Cymru ac mae hyn yn cael ei edrych ar yr adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
- Bydd dŵr wyneb yn llifo drwy arllwysfa i nant ar dir amaethyddol ar hyd ffin ogledd-ddwyreiniol safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r ysgrifennu'r adroddiad, cwestiynir yr angen i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i berchnogion y tir amaethyddol hwn.
- Deellir hefyd bod yr ymgeisydd yn dymuno darparu'r holl wybodaeth a allai fod yn ofynnol drwy amod cynllunio gyda'r cais cynllunio fel na fydd unrhyw amodau'n rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Felly, efallai na fydd rhai o'r amodau cynllunio a argymhellwyd yn ofynnol neu efallai y bydd angen eu hailddrafftio.

Bydd yn angenrheidiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymgynghori a hysbysebu'r wybodaeth ychwanegol a'r cynlluniau diwygiedig uchod y disgwylir amdanynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r adroddiad hwn yn gofyn am bwerau dirprwyedig i gyflwyno caniatâd cynllunio ar gyfer datrys y materion hyn.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy cydnerth a chydlynol o ran y buddiannau economaidd a fydd yn deillio o ganlyniad i adeiladu'r annedd ac o ran diwallu anghenion tai yn y gymuned ond na fyddai ffurf annerbyniol y datblygiad yn cyd-fynd â'r nod o geisio cymunedau cydlynus a Chymru fwy cydnerth.

## Argymhelliad

(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:

(rhif cynllun i'w lenwi)

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianeg a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a

fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirluni Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraidd neu galed.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 3, 4, 18, 19, 20, 21, 22.

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

(05) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd fel a ddangosir ar ddarlun rhif (rhif cynllun i'w lenwi) yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddu) 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.

(06) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif (rhif cynllun i'w lenwi) 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.

(07) 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.

(08) 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 godfodi'r meini prawf hyn

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

09) Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu Man Agored Cyhoeddus fel rhan o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys y canlynol o leiaf:

Amserlen ar gyfer cwblhau a darparu Man Agored Cyhoeddus i'w ddefnyddio at y dibenion hyn.

i. Manylion am gynnal a chadw a rheoli tymor hir y Mannau Agored Cyhoeddus gan gynnwys y ffiniau cysylltiedig.

Bydd datblygu a darparu'r Man Agored Cyhoeddus yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn a bydd wedi hynny'n cael ei gadw fel Man Agored Cyhoeddus yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Mae Mannau Agored Cyhoeddus o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn yn golygu'r ardal amwynder cyhoeddus a ddynodwyd fel y cyfryw ar gyfeirnod lluniadu: (rhowch y cyfeirnod).

Rheswm dros sicrhau bod digon o fannau agored cyhoeddus yn cael eu darparu i ddiwallu anghenion meddianwyr y datblygiad yn unol â darpariaethau polisi ISA 5 o CDLI ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017).

(10) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

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

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

(12) Ni fydd y fflat (iau) a'r annedd (au) a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu nes bod y lle (oedd) parcio ar gyfer y fflat (iau) a'r annedd (au) hynny wedi'u cwblhau. Rhaid cadw'r lleoedd (oedd) parcio ceir at y dibenion hyn yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

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

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

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

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio



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

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

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

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

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

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

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