Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 1 GORFFENNAF 2020 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 1 JULY, 2020 at 1:00 p.m.
CYFARFOD RHITHIOL (Ar hyn o bryd, nid oes modd i'r cyhoedd fynychu'r cyfarfod)	VIRTUAL MEETING (At present, members of the public are unable to attend)
Swyddog Pwyllgor Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei wê-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

R h a g l e n

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

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

AELODAU O'R PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cynghorwyr:

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

MYNEGAI – ***Mae linc i'r Rhestr Gyhoeddus yn cael ei ddangos ar gyfer pob cais unigol***

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 4)

Cyflwyno, er gwybodaeth, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 20 Mai, 2020.

4 YMWELIADAU SAFLE

Dim wedi'u cynnal ers y cyfarfod blaenorol.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei wê-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 5 - 16)

6.1 FPL/2019/223 – Pen-Wal Bach, Pen Lon, Niwbwrch

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Jt1YBUAZ/fpl2019223?language=cy

6.2 19C1231 – Stâd Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G5800000HzFxcEAF/19c1231?language=cy

7 CEISIADAU'N CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 17 - 34)

10.1 VAR/2020/7 – 8 Ger y Mor, Rhosneigr

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000M6D4CUAV/var20207?language=cy

10.2 VAR/2020/8 – Bryn y Felin, Niwbwrch

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000IzgU9UAJ/var20208?language=cy

10.3 VAR/2020/6 – Tan Rallt, Carmel

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000LqKbUUAV/var20206?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 35 - 46)

12.1 HHP/2020/37 – Y Bwthyn, Llanddaniel

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Izfh2UAB/hhp202037?language=cy

12.2 FPL/2020/71 – Ysgol Gyfun Llangefni, Ffordd Cildwrn, Llangefni

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MffKUUAZ/fpl202071?language=cy

12.3 FPL/2020/70 – Ysgol Llanfawr, Caergybi

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MffEMUAZ/fpl202070?language=cy

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 47 - 50)

13.1 LBC/2020/1 – Goleudy Trwyn Du, Penmon

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Iy1OnUAJ/lbc20201?language=cy

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 20 Mai 2020

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio Cynllunio
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Richard Owain Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dirprwy Brif Weithredwr, Pennaeth Gwasanaethau Democrataidd.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Dim.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2020, fel cofnod cywir.

4 DIRPRWYO I'R PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO HAWLIAU'R PWYLLGOR I WNEUD PENDERFYNIADAU DROS GYFNOD Y PANDEMIG COVID-19

Cyflwynwyd – adroddiad gan y Cyfarwyddwr Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro mewn perthynas â'r uchod.

Adroddodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yn sgîl yr argyfwng iechyd cyhoeddus a achosir gan y coronafeirws a'r cyfyngiadau ar gynnal cyfarfodydd cyhoeddus, mae dal yr angen i geisio cynnal y gwasanaeth cynllunio a gwneud penderfyniadau ar faterion cynllunio. Mae angen sefydlu dirprwyaeth er mwyn rhoi

pwerau'r Pwyllgor i'r Prif Swyddog Cynllunio er mwyn gallu gwneud penderfyniadau yn ystod cyfnod y pandemig hwn ac yn ystod unrhyw ail don o'r pandemig yn y dyfodol, gyda'r posibilrwydd o salwch neu adleoli staff allweddol o'r Gwasanaeth Cynllunio, a fyddai'n ei gwneud yn anodd cynnal gwasanaeth cynllunio llawn yn ystod y misoedd nesaf. Bydd y ddirprwyaeth a gynigir yn galluogi Swyddogion i wneud penderyniadau ar geisiadau cynllunio y byddai'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi eu penderfynu yn y gorffennol. Byddai hyn hefyd yn cynnwys adegau pan na fyddai'n bosibl galw cyfarfod o'r Pwyllgor h.y. o ganlyniad i fethu â chael cworwm oherwydd salwch neu ddiffyg argaeledd Aelodau'r pwyllgor. Nododd hefyd y byddai'r ddirprwyaeth arfaethedig yn cael ei adolygu yn fisol gan y Prif Swyddog Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Arweinyddion Grwpiau ac Uwch Swyddogion er mwyn sicrhau bod y ddirprwyaeth yn cael ei defnyddio'n rhesymol ac er mwyn gweld sut mae'n cael ei weinyddu a pha mor effeithiol ydyw. Mae'r ddirprwyaeth arfaethedig hefyd yn amddiffyn hawliau aelodau lleol, sydd wedi galw cais i mewn i Bwyllgor, o ran eu bod yn cael cyfle rhesymol i wneud sylwadau penodol yn ysgrifenedig erbyn dyddiad penodol cyn y gall y Prif Swyddog Cynllunio wneud penderfyniad ar y cais hwnnw.

Nododd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ymhellach yn lle siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor bydd y Prif Swyddog Cynllunio yn hysbysu'r aelodau o'r cyhoedd sydd wedi gwneud sylwadau ar gais o'i fwriad i'w ddyfarnu o dan yr hawl hwn ac yn gwahodd yr aelodau hynny o'r cyhoedd i wneud sylwadau ysgrifenedig pellach cyn y gwneir penderfyniad. Er bod hynny eisoes o fewn Cyfansoddiad y Cyngor, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, lle mae gan y Prif Swyddog Cynllunio yr hawl i ddyfarnu cais o dan y dirprwyiaeth yma fe all, fodd bynnag ag am unrhyw reswm, ddewis peidio ag ymarfer yr hawl yna ac mewn achosion o'r fath bydd rhaid dyfarnu'r cais gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Tra nad yw'r ddirprwyaeth arfaethedig yn atal y pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion rhag cyfarfod, mae'n rhoi hyblygrwydd er mwyn sicrhau bod darpariaeth yn ei lle er mwyn galluogi'r Gwasanaeth Cynllunio i barhau i brosesu ceisiadau cynllunio pan efallai y bydd y gwasanaeth o dan bwysau neu os nad yw'n bosibl trefnu cyfarfod o'r pwyllgor am ba bynnag reswm. Nodwyd ymhellach y byddai Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor yn cael eu hysbysu mewn modd amserol o unrhyw benderfyniadau a wneir o dan y ddirprwyaeth yma.

Dywedodd y Cynghorydd Dafyd Roeberts ei fod yn gwerthfawrogi ei bod wedi bod yn bosibl trefnu'r cyfarfod hwn yn rhithiol a holodd a oedd modd i gyfarfodydd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gael eu cynnal yn rhithiol bob mis yn y dyfodol. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol gan ddweud nad yw'r adroddiad gerbron y Pwyllgor yn cyfeirio at y materion ymarferol o gynnal cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. O ganlyniad i'r pandemig, mae llwyth gwaith y Gwasanaeth Cynllunio, fel nifer o wasanethau eraill, wedi ei effeithio arno. Mae angen cynnal trafodaethau â'r Swyddogion Cynllunio o ran ymarferoldeb pa geisiadau sy'n barod i'w trafod ac sydd angen penderfyniad,. Mynegodd, tra nad oedd yn gweld unrhyw reswm pam na fyddai modd cynnal Pwyllgor yn rhithiol, nododd y byddai angen cynnal hyfforddiant digonol cyn trefnu cyfarfod rhithiol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er mwyn penderfynu ar geisiadau cynllunio.

Holodd y Cadeirydd am yr ymarferoldeb o gynnal Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ym mis Gorffennaf. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio gan

ddweud, er bod y Gwasanaeth Cynllunio yn dymuno gweld y broses ddemocrataidd o ddelio â chesiadau cynllunio yn parhau mewn modd agored a thryloyw, bod rhai cyfyngiadau wedi bod ar rai elfennau o'r broses gynllunio megis y gallu i gynnal ymweliadau safle ac i gydymffurfio â'r gofynion o ran cyhoeddusrwydd; o ganlyniad, bydd cyfyngiad i ddechrau ar y nifer o geisiadau cynllunio sy'n barod i'w cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer eu penderfynu. Bydd Swddogion Cynllunio angen cyfnod o amser i allu delio â'r ôl-groniad o geisiadau o'r fath. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yna elfennau o'r gweithdrefnau statudol sydd wedi bod yn anodd o ganlyniad i'r cyfyngiadau oherwydd y Pandemig Covid-19 ac y bydd yna elfen o orfod dal i fyny ag ymgynghorai statudol cyn y gellir cyflwyno ceisiadau cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer eu penderfynu.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn ystyried bod angen i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gyfarfod er mwyn i'r Pwyllgor allu gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaethau mai'r argymhellion gerbron y Pwyllgor yw i alluogi sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni petai sefyllfa yn codi lle na fyddai modd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gyfarfod oherwydd nad oedd cworwm neu na fyddai Swyddogion Cynllunio ar gael i wasanaethu'r pwyllgor oherwydd salwch.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn derbyn y byddai nifer y ceisiadau gerbron y Pwyllgor yn gyfyngedig o ganlyniad i'r ôl-groniad o ddelio â cheisiadau o'r fath. Roedd yn derbyn mai sefyllfa wrth gefn oedd yr argymhellion a gyflwynwyd i'r Pwyllgor, fel yr eglurwyd gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol.

Cynigiodd y Cynghorydd K P hughes y dylid cymeradwyo'r argymhellion yn amodol ar wellaint bod cyfarfod rhithiol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael ei gynnal yn fisol, cyn gynted â bo hynny'n ymarferol bosibl. Eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD y byddai cyfarfodydd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael ey cynnal yn rhithiol, bob mis, cyn gynted â bo hynny'n ymarferol bosibl ond yn y cyfamser:-

- **I ddirprwyo i Brif Swyddog Cynllunio'r Cyngor yr hawl i wneud yr holl benderfyniadau sydd wedi eu neilltuo i'r Pwyllgor o dan Gyfansoddiad y Cyngor, bo hyn un ai o dan baragraffau 3.4.3.1 i 3.4.3.16 (yn gynwysedig) neu yn rhywle arall;**

- **Bod y ddirprwyaeth i aros mewn grym tra bod y cyfyngiadau ar gynnal cyfarfodydd cyhoeddus yn parhau mewn lle ond ei fod yn cael ei adolygu bob mis gan y Prif Swyddog Cynllunio mewn ymgynghoriad ag Arweinyddion y Grwpiau (neu eu dirprwyon) ag uwch swyddogion er mwyn mesur ei effeithiolrwydd;**

- **Ar gyfer y ceisiadau rheini sydd eisoes wedi eu galw i mewn i'r Pwyllgor gan aelodau lleol, ni wneir penderfyniad arnynt o dan y ddirprwyiaeth yma hyd nes bod yr aelodau lleol yna wedi cael cyfle rhesymol pellach i wneud sylwadau penodol mewn ysgrifen ar y ceisiadau hynny cyn dyddiad**

penodol. Bydd rhaid i'r Prif Swyddog Cynllunio gymeryd ystyriaeth priodol o'r sylwadau hynny cyn ymarfer ei hawliau dirprwyiedig ar y ceisidau hynny;

- **Yn lle siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor bydd y Prif Swyddog Cynllunio yn hysbysu'r aelodau o'r cyhoedd sydd wedi gwneud sylwadau ar gais o'i fwriad i'w ddyfarnu o dan yr hawl hwn. Bydd yn gwahodd yr aelodau hynny o'r cyhoedd i wneud sylwadau ysgrifenedig pellach erbyn dyddiad penodol ag i gymeryd ystyriaeth priodol o'r sylwadau ysgrifenedig pellach yna cyn iddo ymarfer ei hawl dirprwyiedig ar y cais yna;**

- **Ble mae gan y Prif Swyddog Cynllunio yr hawl i ddyfarnu cais o dan y dirprwyiaeth yma fe all, fodd bynnag ag am unrhyw reswm, ddewis peidio ag ymarfer yr hawl yna ac mewn achosion o'r fath bydd rhaid dyfarnu'r cais gan y Pwyllgor. Bydd y Prif Swyddog Cynllunio yn cymeryd i ystyriaeth barn y rheini y cyfeirir atynt ym mharagraff 2.2 uchod tra'n dod i benderfyniad o dan y paragraff hwn;**

- **Bod y ddirprwyaeth yn dirymu yn awtomatig unwaith mae gwŷs yn cael ei gyhoeddi i'r Pwyllgor nesaf gyfarfod drwy ymgynnull yn Siambr y Cyngor, ond, os yw cyfarfod o'r fath yn cael ei ohirio neu'i ddileu am ba bynnag reswm yna yr adfywir y ddirprwyaeth yma a'i weithredu arno gan y Prif Swyddog Cynllunio hyd nes y bydd cyfarfod o'r fath yn cael ei gynnal;**

- **Bod Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor yn cael eu hysbysu mewn modd amserol o unrhyw benderfyniadau a wneir o dan y ddirprwyaeth yma;**

- **Bod cyfarfodydd o'r pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael eu cynnal yn rhithiol cyn gynted â bo hynny'n ymarferol bosibl, tan yr amser y bydd modd i gyfarfodydd y Cyngor barhau fel arfer yn Swyddfeydd y Cyngor;**

- **Bod sesiwn hyfforddiant i'w drefnu cyn y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor yn bersonol yn y Siambr er mwyn i aelodau a swyddogion gael ail-ymgyfarwyddo eu hunain efo trefn arferol y Pwyllgor a'r gofynion perthnasol.**

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/223

Ymgeisydd: Mrs J Usher

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn faes gwersylla pebyll tymhorol ar dir ger / Full application for change of use of agricultural land into a seasonal tent camping site on land adjacent to

Lleoliad: Pen-Wal Bach, Pen Lon, Niwbwrch / Newborough

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

Argymhelliad: Gohirio / Defer

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae aelodau lleol wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio.

Casgliad

Mae cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno sy'n cynnig mynediad gerbydau ychwanegol i'r briffordd gyhoeddus i'r gorllewin i oresgyn â gwrthwynebiadau priffyrdd i'r pwynt mynediad sengl i'r A4080. Mae swyddogion angen cyflau i asesu oblygiadau'r newid yma ac mae hefyd angen ei ail hysbysebu ond mae cyfyngiadau cyfredol Covid 19 wedi oedi hyn.

Argymhelliad

Gohirio.

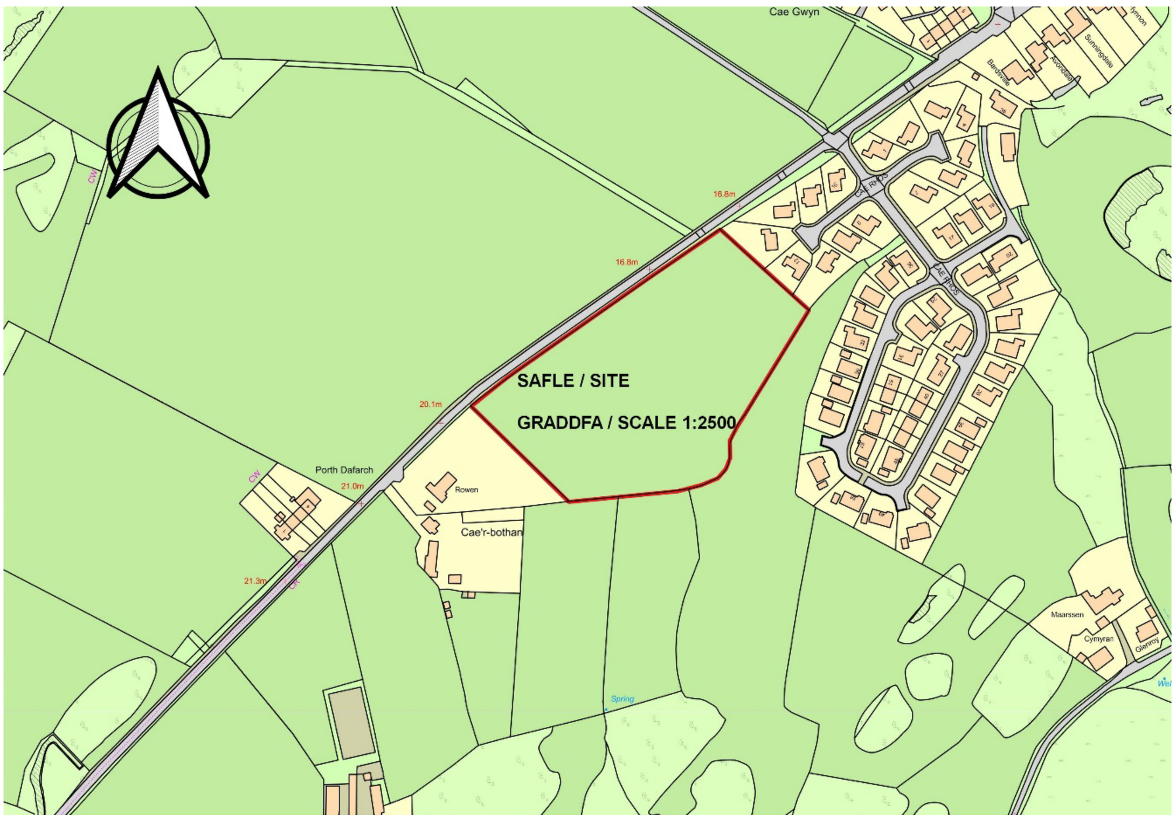
Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **6.2**

Rhif y Cais: 19C1231

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

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

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



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

Argymhelliad: Gohirio / Defer

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 1.76 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar yr ochr de-orllewinol wrth ddod am Gaergybi. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Porthdafarch sy'n arwain drwy Henddu Terrace a Mountain View i Ffordd Kingsland (B4545) yn agos at gyffordd 2 o ffordd gyflym yr A55. Mae

wal gerrig sych a gwrych ar hyn o bryd ar hyd y ffryntiad gyda’r briffordd gyhoeddus. Mae terfyn de-orllewinol safle’r cais yn ffinio â’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol “AHNE”. Mae safle’r cais yn ffinio i’r gogledd-ddwyrain ag ystâd breswyl Cae Rhos ac i’r de-orllewin ag eiddo preswyl (Rowen). Mae llwybrau cyhoeddus yr ochr gyferbyn i Ffordd Porthdafarch Road ac i’r de-ddwyrain yn arwain o ystâd Cae Rhos.

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

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

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

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

Mae hwn yn brif gais cynllunio sydd wedi bod yn destun trafodaethau statudol cyn cyflwyno’r cais. Wrth ystyried y cais cynllunio diwygiwyd y cynlluniau gan leihau cyfanswm yr anheddau o 2 (o 38 i 36) yn ogystal â chynyddu’r pellter o’r drychiadau cefn i’r ffiniau ar hyd y cefn ar nifer o blotiau. Cyflwynwyd hefyd wybodaeth ecolegol ychwanegol a gwybodaeth am y briffordd fel a ddisgrifir ym mhrif gorff yr adroddiad.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth
YN 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

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

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

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Shaun James Redmond: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Mynegwyd pryder am sefyllfa’r traffig.

Cynghorydd John Arwel Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Gofynnodd fod y cais cynllunio yn cael ei alw i mewn i’r pwyllgor cynllunio oherwydd byddai creu ystâd mor fawr yn cael effaith ddifrifol ar faterion priffordd.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Casgliadau fel a ganlyn:
· Mae’r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn ffurfio safle T11 yn y CDLl ar y Cyd sydd wedi’i ddynodi fel dyraniad tai. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd wedi’u dyrannu o fewn ffiniau datblygu.
· Mae angen ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy’n cyfiawnhau dwysedd is, neu fel arall nid yw’r cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o’r CDLl ar y Cyd.
· Bydd y Gwasanaethau Tai yn gallu eich cynghori er mwyn gallu dod i gasgliad am Bolisi TAI 8 a ph’un ai a yw’r cais yn darparu amrywiaeth briodol o fathau o dai.
· Ar yr amod bod y cais yn cyd-fynd â Pholisi TAI 8, nid oes angen asesiad ffurfiol o’i effaith ar y Gymraeg a diwylliant Cymreig.
· Bydd angen i chi fod yn fodlon bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau mwy cyffredinol sy’n ymwneud, e.e. â thirweddu, mynediad i gerbydau.

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru/Welsh Water: Caniatâd amodol sy'n gofyn am gyflwyno cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Cadarnhawyd bod y sylwadau hyn yn rhai dilys mewn perthynas â'r cais diwygiedig yn amodol ar yr ail-ymgynghoriad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yn dilyn yr ymgynghoriad cychwynnol gofynnwyd am wybodaeth ecolegol bellach yn cynnwys ystyried ymlusgiaid a gwelliannau ecolegol. Yn sgil cyflwyno adroddiad ecolegol diwygiedig cadarnhawyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad, ar y cyfan, yn amodol ar rwymedigaethau cynllunio a'r amodau a argymhellwyd yn cynnwys: nodweddion draeniau sy'n ystyriol o ymlusgiaid, cadw nodweddion terfynau presennol a darparu datganiad dull trwy amod cynllunio i ailadeiladu/trwsio waliau presennol, gosod ffensys rhwng y gerddi a'r terfyn ac addasu cynlluniau a nodiadau rheoli yn y Cynllun Rheoli a Gwarchod Bioamrywiaeth a symud tyweirch uwchbridd i ardal yng nghanol safle'r cais, tabl yn rhestru pa flychau adar a osodir ar ba dai, diwygio adroddiad ecolegol i gofnodi y bydd llwyni presennol yn cael eu cadw yn cynnwys rheoli llwyni yn y Cynllun Rheoli Cadwraeth, Cynllun Rheoli a Gwarchod Bioamrywiaeth sy'n ofynnol gan amod cynllunio a'i reoli yn ystod oes y datblygiad trwy gytundeb cyfreithiol. Mae angen diwygiad i gynnwys rhestr rhywogaethau llawn yn Atodiad C, a diwygio'r adroddiad ecolegol fel na chaiff unrhyw lystyfiant ei glirio rhwng Mawrth ac Awst.

Cyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio, tynnwyd sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol at bresenoldeb y set moch daear gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Heddlu Gogledd Cymru ac ar sail y wybodaeth newydd hon fe benderfynwyd y dylid cynnal arolwg pellach er mwyn hysbysu'r achos, gan ystyried yr amddiffyniadau cyfreithiol sy'n berthnasol i foch daear a setiau moch daear ac o bolisi (TAN 5) Llywodraeth Cymru ar gyfer sicrhau bod dealltwriaeth ecolegol drylwyr o'r safle. Mae bellach wedi'i gadarnhau bod y wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a oedd yn cynnwys y wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r ddaear moch daear ger safle'r cais yn dderbyniol yn amodol ar amod cynllunio.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Gan ystyried sylwadau'r ymgeisydd sy'n nodi bod capasiti addysgol ar gael yn ardal leol y Cyngor, mae'r Gwasanaeth Addysg bellach wedi cadarnhau mai lefel gostyngedig o £73,542 fydd bellach ei angen tuag at ddarpariaeth addysg yn Ysgol Kingsland.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgirfir yr ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, defnyddio peiriannau niwmatig i dorri creigiau, tir halogedig a sŵn. Mae angen Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CEMP) trwy amod cynllunio.

LlwybrauCyhoeddus / Public Rights of Way: Dim sylwadau.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service: O ystyried yr archaeoleg a'r ymchwiliadau a wnaed yn y cyffiniau rhaid ystyried bod posibilrwydd o ddyddodion dan ddaear nad ydynt wedi'u darganfod hyd yma ar safle'r cais. Ni ystyrir bod gwerthusiad archaeolegol graddol cyn penderfynu'n effeithiol ar gyfer datblygiad ar y raddfa yma. Yn ôl canllawiau cynllunio argymhellir gosod amod yn gofyn am gloddio archaeolegol, map a chofnod cyn y gwaith datblygu.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Byddai'r datblygiad arfaethedig tua 500m i'r gorllewin i Felin Wynt Kingsland sy'n adeilad rhestredig gradd II*. Yn fy marn i, er efallai y byddai'n bosibl gweld y datblygiad o'r adeilad rhestredig, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r ased treftadaeth ac o ganlyniad ni fyddai'r cynigion yn effeithio ar osodiad y lb.

Strategol Tai / Housing Strategy: Cadarnheir yr angen am dai fforddiadwy'n seiliedig ar y rhestr sy'n aros am dŷ cyngor a chofrestr Tai Teg. Er mwyn cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol y nod yw sicrhau 10% o unedau fforddiadwy. Felly rydym yn fodlon y bydd 4 o'r 36 annedd yn cael eu datblygu fel unedau fforddiadwy. Rydym yn fodlon â'r amrywiaeth o ran mathau o dai, er nad yw cartrefi sy'n addas i bobl hŷn wedi cael eu hystyried.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: I ddechrau cadarnhawyd bod y dyluniad o fewn y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor yn amodol ar osod amodau safonol. Hefyd, bod gwybodaeth annigonol ar ba effaith y byddai'r traffig ychwanegol yn ei sgil yn ei chael ar y rhwydwaith priffyrdd lleol yn arwain i'r safle, yn enwedig ar waelod Ffordd Porthdafarch y tu ôl i Henddu Terrace a Mountain View lle mae cyfyngiadau traffig ar hyn o bryd. Ystyriwyd bod angen datganiad ar drafnidiaeth yn unol â pholisi TRA 1 gan fod hon yn ardal sensitif yn lleol a gallai traffig ychwanegol gael effaith niweidiol ar broblemau presennol.

Mae'e Awdurdod Priffyrdd yn flaenorol wedi cydnabod bod Asesiad Trafnidiaeth wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais ond mae ganddynt bryderon sylweddol o safbwynt y sefyllfa is-safonol bresennol ar y briffordd gyhoeddus sy'n arwain at y safle gan fod cerbydau'n cael eu parcio'n gyson ar hyd y briffordd hon, gan ei gwneud yn ffordd unffrwd am gryn bellter. Mae'r rhan hon o'r briffordd yn orlawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti llawn. Os yw'r ffordd wedi cyrraedd ei chapasiti yna maent yn awgrymu na ddylid cael traffig ychwanegol. Comisiynwyd asesiad trafnidiaeth gan yr awdurdod priffyrdd i ystyried y pryderon hyn. Dylai hwn gymryd hyd at 4 wythnos i'w gwblhau ac yna bydd angen ei ddadansoddi cyn cynnig sylwadau. Os bydd yr adroddiad yn cadarnhau'r pryderon a nodwyd bydd yr awdurdod priffyrdd yn argymell gwrthod y cais oni bai y gall yr ymgeisydd gynnig gwelliant. Os bydd yr adroddiad yn awgrymu nad yw'r capasiti llawn wedi'i gyrraedd yna byddant yn argymell rhoi caniatâd gydag amodau. 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 angen llwybr i gerddwyr ar hyd ffryntiad cyfan y safle a'i fod yn cysylltu â'r rhwydwaith llwybrau presennol sy'n arwain i Gaergybi. Mae hyn y tu allan i'r cynllun llinell goch a gyflwynwyd o fewn y cais hwn. Fodd bynnag, mae'r tir hwn yn Dir Priffordd ac nid yn dir 3ydd parti ac felly ni ddylai fod unrhyw broblem.

Mae sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd yn nodi eu bod wedi comisiynu arolwg traffig a pharcio ar hyd Ffordd Porthdafarch, o'r man y mae'n cychwyn ar gyffordd y B4545/Ffordd Kingsland i gyffordd Tan yr Efail. Cwblhawyd yr arolwg ar ddydd Mawrth 4 Chwefror 2020 ac fe'i cynhaliwyd am gyfnod o 24 awr a roedd yn cynnwys dadansoddiad o giwiau traffig, cyfradd llenwi mannau parcio a hyd arosiadau ac achosion o wrthdaro symud cerbydau (bagio, mynd ar y pafin, tynnu mewn tu ôl i geir wedi parcio).

Ar sail yr hyn a nodwyd yn yr arolwg ac yn dilyn darparu'r ymgeisydd â'r cyfle i wneud sylwadau a chynnwys asesiad eu hunain o ganlyniadau'r arolwg, mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dod i'r canlyniad bod y cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad yn sylweddol ar briffordd lle mae perygl eisoes yn bodoli a'i fod yn annerbyniol heb welliant a fyddai'n lleihau'r perygl hwn.

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 gwelededd 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 gwelededd) ac nid oes angen unrhyw wybodaeth arall ar hyn o bryd.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Nid yw'n gwrthwynebu ond gwnaed y sylwadau canlynol ynglŷn â pha mor briodol yw'r gwaith tirweddu a'r terfynau. Ni chodwyd unrhyw faterion o ran rhywogaethau gwarchodedig ac ni ystyriwyd bod y cais yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig "ACA" na'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig "AGA" yng Nglannau Ynys Cybi (gan nad yw safle'r cais o dan reolaeth addas ar gyfer brain coesgoch ac mae'n agos at ddatblygiadau presennol.

Mae CNC hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a oedd yn cynnwys y wybodaeth ychwanegol mewn perthynas a'r ddaear moch daear ger safle'r cais.

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

Mae'r cais cynllunio wedi ei hysbysebu fel cais cynllunio sylweddol ar dri achlysur fel a ganlyn:

Yn dilyn cyhoeddusrwydd cychwynnol ym mis Tachwedd 2018 cafwyd wyth gwrthwynebiad yn seiliedig ar y canlynol:

- Cynnydd mewn traffig adeiladu a gwaith a pheryglon yn sgil hynny ar y briffordd (yn cynnwys mynediad i gerbydau brys) yn benodol ar hyd Arthur Street a Mountain View lle mae problemau'n barod oherwydd lled y ffordd a'r gwelededd oherwydd ceir sydd wedi parcio ar hyd y stryd. Hefyd, effaith y traffig ar yr amgylchedd. Ni chynigir unrhyw welliannau fel rhan o'r cais cynllunio.
- Mae Ffordd Porthdafarch eisoes mewn cyflwr gwael a bydd traffig ychwanegol yn gwneud hyn yn waeth.
- Dylid bod modd atal y tai rhag cael eu gwerthu fel tai rhent neu dai haf er mwyn bod yn fforddiadwy i deuluoedd lleol.
- Mae'n annheg mai dim ond at gartrefi yn ymyl safle'r cais yr anfonwyd llythyrau.
- Yr angen am y datblygiad o ystyried y datblygiad tai yn Llaingoch lle deellir nad yw'r tai'n gwerthu.
- Dylid ffafrio ailddatblygu yn hytrach na datblygu safle maes gwyrdd.
- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys mynediad i dir y sawl sy'n gwrthwynebu, bydd yn dod yn dirgaeedig ac ni fydd ar gael ar gyfer datblygiad preswyl pellach.

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

Ym mis Rhagfyr 2019 cafodd cynlluniau diwygiedig eu cyflwyno a oedd yn lleihau nifer yr anheddau o 2 (o 38 i 36), yn cynyddu'r pellteroedd o'r drychiadau cefni I'r ffiniau cefn ar nifer o blotiau a cafodd un o'r mathau o dai eu newid. Darparwyd Asesiad trafnidiaeth hefyd. Hysbysebwyd y wybodaeth hon ym mis Tachwedd 2019 a cafwyd ** gwrthwynebiad yn seiliedig ar y pethau isod:

- Mae materion yn cael eu codi mewn perthynas â phroblemau presennol, faint o draffig sy'n debygol o godi o ganlyniad i'r datblygiad, difrod i gerbydau wedi'u parcio, lefel y traffig, cyflymder, mynediad i gerbydau brys ar hyd Ffordd Porthdafarch gan ystyried yr asesiad trafnidiaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio.
- Colli golau yn y byngalos cyfagos yn Cae Rhos.
- Ecoleg yn cynnwys ystlumod yn bresennol ar safle'r cais
- Angen am dai ychwanegol ar y safle tir glas hwn o ystyried y datblygiadau preeswyl eraill sy'n digwydd yn yr ardal.
- Mae'r cynllun Morlais wedi dewis Porthdafarch – llwybr Mill Road ar gyfer ceblau ar y tir, bydd claddu ceblau (cable Trenching) yn golygu problemau traffig ychwanegol.

Ar adeg ysgrifennu mae gwybodaeth ychwanegol yn cynnwys diweddariad ar yr adroddiad ecoleg ac ymateb yr ymgeisydd ar ffurf nodyn technegol i'r Adroddiad Arup a gynhyrchwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd yn cael eu hysbysebu. Mae'r wybodaeth hon yn cael ei hysbysebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac fe ddaw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 01.07.20, does dim sylwadau wedi'u derbyn ar yr adeg ysgrifennu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Yn ôl polisi TAI 8 y CDLl ar y Cyd, rhaid i'r amrywiaeth o ran mathau o dai sydd mewn datblygiad fod yn briodol a chyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Mae'r amrywiaeth o anheddau'n cynnwys wyth tŷ pâr deulawr gyda 3 ystafell wely (math a), ugain tŷ pâr un llawr a hanner gyda 2 ystafell wely (math b) ac wyth tŷ teras deulawr gyda 2 ystafell wely (math c). Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn esbonio sut y penderfynwyd ar yr amrywiaeth yma drwy ystyried Amrywiaeth Tai'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a deuir i'r casgliad bod y cynllun yn diwallu'r angen am anheddau 2 a 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Mae

Gwasanaeth Tai'r cyngor yn cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amrywiaeth tai y bwriedir ei chynnwys yn y datblygiad, er bod y sylwadau'n nodi nad yw cartrefi addas ar gyfer pobl hŷn wedi'u hystyried fel rhan o'r asesiad.

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

Ystyriaethau priffyrdd a chynaliadwyedd Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol sy'n ystyried y byddai graddfa'r datblygiad yn arwain at broblemau sylweddol o ran y briffordd. Fel y manylir yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r prif wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud ag addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar waelod Ffordd Porthdafarch yn Arthur Street a Mountain View. Y pryder pennaf yw byddai'r traffig ychwanegol yn sgil y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r tagfeydd presennol ac na fyddai modd gweld cerbydau'n dod tuag atoch oherwydd ei bod yn ffordd unffrwd ar hyd y strydoedd hyn gan fod ceir sy'n eiddo i ddeiliaid y tai teras yn cael eu parcio ar un ochr i'r briffordd.

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

Fel yr eglurwyd yn yr adran ymgynghori o'r adroddiad mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi comisiynu arolwg ac yn dilyn darparu'r ymgeisydd â chyfle i wneud sylwadau a chyflwyno asesiad eu hunain o ganlyniadau'r arolwg mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dod i'r casgliad bod y cynnydd yn y traffig o ganlyniad i'r datblygiad yn sylweddol ar briffordd lel mae perygl eisoes yn bodoli a'I fod yn annerbyniol heb welliant a fyddai'n lleihau'r perygl. Mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais i'r cais cynllunio gael ei ohirio gan iddynt ond dderbyn cadarnhad yn ddiweddar o safbwynt yr Awdurdod priffyrdd a bod angen amser ychwanegol arnynt i hwyluso trafodaethau pellach gan eu bod yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau priffyrdd a bod y gwelliannau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio (sef ffurfioli mannau pasio ar ochr gorllewinol Ffordd Porthdafarch) yn gallu cael eu darparu drwy amod cynllunio. Ar y sail hwnnw, argymhellir y gellir gohirio'r cais cynllunio.

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.

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 Yn flaenorol, cafodd ei dynnu at sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan Gyfoeth Naturiol Cymru, yn dilyn adroddiad gan aelod o'r cyhoedd bod set moch daear yn agos i safle'r cais ac sydd heb ei adnabod yn yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Darparwyd gwybodaeth ecolegol ychwanegol gan yr ymgeisydd ac mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon, yn amodol ar amodau bod y datblygiad hwn yn cael ei ymgymryd ag ef yn gwbl unol â'r wybodaeth hon gan gynnwys mesurau lliniaru angenrheidiol.

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

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

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

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

Mae Adran Addysg y cyngor wedi cadarnhau y bydd angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu capasiti ychwanegol ar gyfer disgyblion blwyddyn 12 a 13 yn Ysgol Uwchradd Caergybi ac ar y sail hon argymhellwyd rhwymedigaeth gynllunio yn gofyn am gyfraniad ariannol o £73, 542 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

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais i'r cais cynllunio gael ei ohirio gan iddynt ond dderbyn cadarnhad yn ddiweddar o safbwynt yr Awdurdod priffyrdd a bod angen amser ychwanegol arnynt i hwyluso trafodaethau pellach gan eu bod yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau priffyrdd a bod y gwelliannau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio (sef ffurfioli mannau pasio ar ochr gorllewinol Ffordd Porthdafarch) yn gallu cael eu darparu drwy amod cynllunio. Ar y sail hwnnw, argymhellir y gellir gohirio'r cais cynllunio.

Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei ohirio.

Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2020/7

Ymgeisydd: Mr. Alan Kelly

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwyd) (03)(Cynllun rheoli a chynnal a chadw) (15)(Sgrin derfyn) o caniatâd cynllunio rhif VAR/2019/34 (Codi 4 flat) er mwyn newid y gosodiad traenio ac cyflwyno manylio y screen derfyn yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) (Approved plans) (03)(Management and maintenance plan) (15)(Boundary screen) of planning permission reference VAR/2019/34 (Erection of 4 flats) so as to change the drainage layout and provide details of boundary screen at

Lleoliad: 8 Ger y Mor, Rhosneigr

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amodau (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd), (03) Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, (15) (Sgrîn derfyn) o gyfeirnod caniatâd cynllunio VAR / 2019/34 (Codi 4 fflat) er mwyn newid y cynllun draenio ac i roi manylion am y sgrîn derfyn yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr.

Y Cynnig a’r Safle

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) (03)(Cynllun rheoli a chynnal a chadw) (15)(Sgrîn derfyn) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2019/34 (Codi 4 flat) er mwyn newid y cynllun draenio a chyflwyno manylion y sgrîn derfyn yn 8 Ger y Mor, Rhosneigr.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod cais VAR / 2019/34.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Sylwadau

Codwyd rhybuddion ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/3/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C511 - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw’n ôl ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat (1 ystafell wely) ac adeiladu mynediad yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr - Cymeradwywyd - 16/11/15

28C511A / DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat (1 ystafell wely) yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr - Cymeradwywyd - 14/2/19

VAR / 2019/34 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amodau (13) (mynediad) a (15) (parcio) y caniatâd cynllunio amlinellol 28C511 (cais amlinellol i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat) ac amodau (02) (tirlunio), (03) (mynediad), (07) (parcio) ac (08) (cynlluniau a gymeradwywyd) o'r materion a gadwyd yn ôl 28C511A / DA (cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 4 fflat) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd fel y gellir newid mynediad i'r safle, parcio a thirlunio yn - 8 Ger y Mor, Rhosneigr - Cymeradwywyd 5/8/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y cynllun arfaethedig eisoes wedi'i sefydlu. Cymeradwywyd cais cynllunio amlinellol ar 16/11/15, cymeradwywyd cais materion a gadwyd yn ôl ar 14/2/19 a chymeradwywyd cais Adran 73 ar 5/8/19.

Joint Local Development Plan

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Rhosneigr wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes, rhaid ystyried y canlynol: -

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

Cymeradwywyd cais Adran 73 o dan VAR / 2019/34 ar 2/8/19 ac mae gan yr ymgeisydd tan 14/02/2021 i weithredu'r caniatâd cynllunio. Mae'n debygol iawn y bydd yn cael ei weithredu.

Newidiadau

Mae'r newidiadau arfaethedig fel a ganlyn:

- Amrywio Amod (02). Nid oedd y cynllun draenio a gynigiwyd ar gyfer safle'r cais yn cyd-fynd â'r cynllun draenio a gymeradwywyd. Mae'r cynllun draenio'n cael ei newid felly i sicrhau bod dulliau draenio cynaliadwy yn cael eu defnyddio.

- Amrywio Amod (03). Roedd amod gyda'r caniatâd blaenorol bod raid cyflwyno, i'w gymeradwyo, gynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb cymunedol, gan ddangos sut y byddai'r holl agweddau yn cael eu rheoli a'u cynnal am oes y datblygiad. Derbyniwyd Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw Draenio Cynaliadwy (SuDS) i gadarnhau y bydd y gwaith rheoli a chynnal a chadw yn cael ei reoli gan berchennog un eiddo a fydd yn berchennog ar y cynllun cyfan ac yn gyfrifol am gynnal a chadw a rheoli'r system ddraenio ar sail barhaus. Bydd amod (03) yn cael ei amrywio i gyfeirio at Gynllun Rheoli a Chynnal a Chadw SuDS a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

- Mae manylion ffensio wedi'u darparu gyda'r cais cynllunio i gwrdd ag Amod (15) y caniatâd blaenorol. Roedd angen sgrîn derfyn rhwng safle'r cais a 7 a 12 Ger y Môr er mwyn darparu mwynderau digonol ar gyfer eiddo cyfagos. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol a chafwyd cadarnhad y bydd y ffens yn cael ei chodi cyn i unrhyw waith gychwyn ar yr adeilad.
Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd wedi ystyried defnyddio system draenio cynaliadwy ar safle'r cais, ac mae'n cynnwys trafodaeth ynghylch i ble y bydd y dŵr ffo yn mynd a chyflymder y llif. Fodd bynnag, hyd nes y gwneir cais i'r SAB, sef y Corff Cymeradwyo ar gyfer Draenio Cynaliadwy, mae rhywfaint o ansicrwydd yn parhau ynghylch a fyddai cynllun y safle arfaethedig yn golygu y gellid cydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/3/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes i godi 4 fflat.

Nid ystyrir bod y cynllun draenio diwygiedig yn ddirywiad o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd eisoes

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn dim hwyrach na 14/02/2021.

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

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

- **Cynllun Safle Arfaethedig – 2600:18:3E Derbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR/2020/7**
- **Drychiadau a Cynlluniau Llawr Arfaethedig – 2600:18:6A - Derbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR/2019/34**
- **Manylion Uned Awyru ar y Wal - Derbyniwyd 31/1/19 gyda'r cais cynllunio VAR/2019/34**
- **Cynllun Lleoliad – 2600:18:1 gyda'r cais cynllunio VAR/2020/7**
- **Asesiad Sŵn Awyrennau Milwrol – Martec Environmental Consultants Ltd dyddiedig 1/11/18**
- **Manylion Ffens Acwstig - 2600: 18: 4 a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/7**
- **Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw SUDS - AO / SMMP / 01 – a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio VAR / 2020/7**

o dan cais cynllunio VAR/2019/34 a VAR/2020/7.

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth

(03) Rhaid i'r system ddraenio dŵr wyneb cymunedol ar gyfer y cynllun gael ei gweithredu a'i chynnal yn unol â'r manylion a nodir yng Nghyfeirnod Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw SUDS AO / SMMP / 01 dyddiedig 2 Ionawr, 2020.

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

(04) Bydd y gwaith tirlunio'n cael ei wneud ynunol a'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i'r datblygiad gael ei gwbwlhau neu yn syth ar ol i rywun symud i mewn i'r datlbygiad. Bydd y cynllun ar ol ei gwblhau yn cael ei gynnal a chadw am oes y penderfyniad.

Rheswm: Er bydd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

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

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

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

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

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

(08) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osol ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dwr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

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

(10) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i’r datblygiad.

(11) Mae darpariaethau Dosbarth A,B,C,D,E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o’r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol o Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy’n diddymu ac yn ailddeddfu’r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(12) Rhaid i ddwr wyneb a dwr budr ddraenio o’r safle ar wahan.

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

(13) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(14) Ni chaiff dwr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i’r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(15) Rhaid codi'r sgrin derfyn rhwng safle'r cais a 7 Ger y Môr a 12 Ger y Môr cyn codi'r adeilad a gymeradwyir drwy hyn. Codir y sgrin derfyn yn unol â lluniad 2600: 18: 4, rhaid cadw'r sgrin am byth, a bydd raid i unrhyw sgrin newydd y byddai’n rhaid ei chodi oherwydd traul gyffredinol neu ddifrod i’r hen sgrin, gan gynnwys difrod damweiniol, fod o'r un fanyleb â'r un a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Rheswm: Er lles mwynderau a phreifatrwydd

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: 01/07/2020 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2020/8

Ymgeisydd: Anglesey Lifetime Homes Ltd

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Adroddiad Madfallod Cribog), (04) (Goleuadau allanol), (12) (Cynllun Draenio), (13) (Cynllun Rheoli Traffig) a (16) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 45C133B (codi tri annedd) er mwyn diwygio amodau drwy ddarparu'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ynghyd â diwygio dyluniad yr annedd ar dir yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) (Crested Newt Statement), (04) (External Lighting), (12)(Drainage details), (13) (Traffic Management Plan) and (16) (Approved plans) of planning permission reference 45C133B (erection of three dwellings) so as to vary the conditions by providing the requested information together with amending the dwelling design on land at

Lleoliad: Bryn y Felin, Niwbwrch/Newborough

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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu ond yn un mae swyddogion yr awdurdod cynllunio lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Y Cynnig a’r Safle

Mae safle’r cais ar gyrion gogledd-orllewinol yr anheddiad ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gellir ei gyrraedd o'r A4080 ac mae ffordd fynediad sy'n arwain at dair annedd tu ôl i'r annedd yn Bryn Felin. I'r dwyrain mae eiddo preswyl sy’n rhan o stad breswyl Bryn Rhedyn.
Gwneir y cais cynllunio o dan adran 73 i amrywio'r amodau cynllunio a restrir yn y disgrifiad fel bod y wybodaeth sydd raid wrthi o dan amodau mewn perthynas â madfallod cribog, goleuadau allanol, draenio a rheoli traffig yn cael ei darparu fel rhan o'r cais hwn. Cynigir diwygiadau hefyd i ddyluniad yr anheddau arfaethedig fel a ganlyn:

- Mae ffenestri’r llawr cyntaf yn y cefn yn cael eu newid o rai dormer to fflat i rai safonol sydd wedi'u hadeiladu o fewn y wal.
- Newid y ffenestr Velux yn y to yn y drychiad blaen i ffenestr safonol

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfio â pholisïau’r cynllun datblygu a mwynderau.
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol “AHNE”
- Mwynderau eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017)

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Chynllunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Rheoli Dŵr
AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol
TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 10, 2018 “PCC”

TAN 12: Dylunio
Safonau Parcio CCA, 2008.
CCA Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 “Canllawiau Dylunio”
Canllawiau Cynllunio Atodol - Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Peter Rogers: Dim sylwadau.

Y Cynghorydd Bryan Owen: Dim sylwadau.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim gwrthwynebiadau i'r math o oleuadau ac yn ystyried y byddant yn lleihau'r effeithiau ar fywyd gwyllt.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae yna amod ar y caniatâd cyfredol sy'n rheoleiddio gwaith coed yn y dyfodol. Byddai'n fwy priodol pe bai hyn yn cael ei ategu gan Asesiad Effaith Coedyddol (sy'n amlinellu'r gwaith coed sy'n angenrheidiol ar gyfer y cynllun a gymeradwywyd ar hyn o bryd, gan ganolbwyntio ar Gynllun Asesu Effaith a Chynllun Diogelu Coed. Gellid cynnwys y cynlluniau hyn fel amod a osodir ar unrhyw ganiatâd.

Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE / Countryside and AONB Officer: Dim sylwadau ar hyn o bryd.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Mae'r manylion a gyflwynwyd yn foddhaol ac nid oes gennyf wrthwynebiad i'r amodau sy'n ymwneud ag argymhelliad blaenorol Priffyrdd gael eu rhyddhau.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Mae'r Mesurau Osgoi Rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog yn ymddangos yn dderbyniol. Dim gwrthwynebiadau i fath a nifer y goleuadau fel y nodir ar y cynlluniau.

Dŵr Cymru/Welsh Water: Ar ôl asesu'r cynllun cynllun draenio arfaethedig diwygiedig (cyf dwg: J / A0 / SP / 01 Rev D), nodwn y cynigir llifoedd budr i gysylltu â charthffos gyhoeddus chyfeirnod SH41668106. Rydym yn deall y bwriedir i lifoedd dŵr wyneb gael eu gollwng i systemau draen. Ar y sail hon, nid oes gennym wrthwynebiad i gyflawni amod 12.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Disgrifir darpariaethau ynghylch gofynion cymeradwyo’r corff draenio cynaliadwy - Suds.
.
GCAG / GAPS: Dim goblygiadau archeolegol.

Addysg / Education: Dim cyfraniad yn cael ei ofyn amdan.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Cymeradwywyd y cais gwreiddiol 45C133B ar 4 Ebrill 2017 cyn mabwysiadu'r JLDP, felly fe'i hystyriwyd o dan Gynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r CDU a stopiwyd (2005). Yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r CDU a stopiwyd, roedd y safle'n gorwedd o fewn ffin datblygu Newborough. Diwygiwyd y ffin ddatblygu yn y rhan hon o Newborough yn y JLDP sy'n golygu bod mwyafrif y safle hwn bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu. O dan y JLDP byddai'n rhaid ystyried yr unedau ar y safle hwn y tu allan i'r ffin ddatblygu o dan Safleoedd Eithrio Polisi TAI 16 ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae caniatâd presennol yn ystyriaeth berthnasol yn eich asesiad o'r cais cyfredol. Mater i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad fydd y pwysau a roddir i'r caniatâd sy'n bodoli fel ystyriaeth cynllunio materol. Roedd y JLDP yn rhagweld lefel twf o 40 uned ar gyfer Newborough, yn y cyfnod 2011 i 2019 cwblhawyd cyfanswm o 16 uned gyda 25 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2019. Fodd bynnag, yng ngoleuni'r caniatâd sy'n bodoli ar y safle hwn ni fyddai caniatâd ar gyfer y cais hwn yn arwain at gynnydd yn nifer yr unedau yn yr anheddiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy rybudd yn y wasg ac ar safle’r cais. Ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 18.03.2020 ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

AAD / 2020/9 Barn sgrinio ar gyfer codi tair annedd ynghyd ag adeiladu mynediad i gerbydau. Dim angen AEA 25.02.2020.

HHP / 2019/94 - Cais llawn am addasiadau ac estyniadau ynghyd ag adleoli'r garej - Caniatawyd 06.96.2019.

45C133B – cais cynllunio llawn ar gyfer codi tair annedd ac i adeiladu mynediad i gerbydau. Cymeradwywyd gydag amodau 04/04/2017.

45C133C / SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi tair annedd, adeiladu mynediad i gerbydau a gosod system garthffosiaeth. Dim angen AEA 07.12.2018.

45C133A Newidiadau ac estyniadau i'r annedd ynghyd â chreu fflat hunangynhwysol. Cymeradwywyd gydag amodau 13.04.1993.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun. Mae'r cais hwn o dan adran 73 yn gwneud cais am fân-newidiadau i ddyluniad yr anheddau a gymeradwywyd yn flaenorol a hefyd yn ceisio rhyddhau amodau cynllunio trwy gyflwyno manylion sydd raid wrthynt fel rhan o amodau cynllunio a osodwyd ar y caniatâd hwn. Er mai newidiadau bychan ydynt mae unrhyw ganiatâd a roddir o dan adran 73 yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd a rhaid ei asesu yn erbyn y cynllun datblygu a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Hanes Cynllunio: Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar safle'r cais wedi'i sefydlu o dan y caniatâd cynllunio llawn a gymeradwywyd ar gyfer 3 annedd o dan gyfeirnod 45C133B a roddwyd gydag amodau ar 04.04.2017 o dan yr hen gynllun datblygu sydd bellach wedi'i ddisodli gan y CDLlC, sef y cynllun datblygu newydd. Mae'r caniatâd cynllunio hwn yn ystyriaeth berthnasol a elwir yn sefyllfa "wrth gefn" gan fod cyfnod o ddwy flynedd ar ôl ar gyfer gweithredu'r caniatâd cynllunio hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae angen asesu derbynioldeb y cynnig sy'n destun y cais adran 73 hwn yn erbyn polisïau'r CDLlC ac ystyriaethau perthnasol eraill a ddisgrifir yn yr adroddiad, gan gynnwys y sefyllfa "wrth gefn".

Egwyddor Datblygu Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Niwbwrch a ddiffinnir o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o'r CDLlC. Mae Polisi PCYFF 1 yn nodi y bydd rhagdybiaeth yn erbyn datblygiadau sydd y tu allan i ffiniau aneddiadau oni bai eu bod yn cwrdd â pholisïau penodol yn y CDLlC neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu bod y cynnig yn dangos bod lleoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol. Mae Niwbwrch wedi'i nodi fel Pentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau Polisi TAI 3 y CDLlC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu tai yn yr anheddiad ar safleoedd a neilltuwyd ac ar hapsafleoedd addas ond mae'n gwrthsefyll tai marchnad cyffredinol ar safleoedd sydd y tu allan i ffiniau'r anheddiad fel yr un y gwneir cais amdano yma. Felly mae'r cais hwn yn tynnu'n groes i'r cynlluniau datblygu ac fel arfer argymhellid ei wrthod gan fod egwyddor y datblygiad yn annerbyniol. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli y gellid ei weithredu o fewn y ddwy flynedd nesaf ac mae'n berthnasol ystyried y canlynol:

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

O ystyried bod cyfnod o ddwy flynedd ar ôl i weithredu'r caniatâd cynllunio cyfredol, mae mwy na digon o amser i weithredu'r sefyllfa "wrth gefn". Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi dweud eu bod eisiau dechrau'r datblygiad cyn gynted â phosib. Mae gwybodaeth yr oedd raid ei darparu dan amodau'r caniatâd cynllunio cyfredol wedi'i chyflwyno gyda'r cais hwn ac, yn amodol ar sylwadau'r ymgyngoreion sy'n weddill, nid yw'n ymddangos bod unrhyw rwystrau a fyddai'n atal gweithredu'r caniatâd cynllunio hwn. Ar y sail hon, deuir i'r casgliad ei bod yn debygol y gweithredir y caniatâd cynllunio cyfredol.

Isod, gwelir asesiad manwl o'r ystyriaethau ar gyfer penderfynu a yw'r diwygiadau yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Tai Fforddiadwy Yn dilyn mabwysiadu'r CDLlC, mae'n ofynnol darparu 30% o dai fforddiadwy pan godir 2 neu fwy o dai yn Niwbwrch lle mae tystiolaeth o angen am dai. O ystyried y caniatâd cynllunio sy'n (nad oes ganddo unrhyw ofynion tai fforddiadwy), nid oes unrhyw unedau tai fforddiadwy yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Dyluniad a Golwg Allanol Rhai bach yw'r diwygiadau a gynigir yn y cais cynllunio hwn, ac o ran ei ddyluniad, does fawr o wahaniaeth rhwng y cais hwn a'r caniatâd cynllunio cyfredol. Mae mwy o fanylion am y deunyddiau allanol arfaethedig, ffensys a thirlunio wedi cael eu darparu gyda'r cais cyfredol o'i gymharu â'r caniatâd sy'n cael ei amrywio ac ystyrir bod hyn yn welliant o'i gymharu â'r caniatâd cynllunio

sy'n bodoli. Mae amod ychwanegol hefyd wedi'i argymell i amddiffyn y presennol ar hyd y ffin ddeheuol yn ystod y gwaith adeiladu a'u cadw yn dilyn y datblygiad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Mae safle'r cais o fewn yr AHNE ac mae paragraff 5.3.5 o PCC yn nodi mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygu fod o blaid cadw harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol i roi sylw i les economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae yna ofyniad statudol hefyd i ystyried darpariaethau Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae ystyriaethau tebyg i'r rheini a ddisgrifir yn yr adran flaenorol yn berthnasol yma gan y byddai darparu'r wybodaeth am ddeunyddiau allanol, ffensio, tirlunio a sut y llinierir unrhyw effaith ar y coed yn welliant o ran cadw a gwarchod yr AHNE.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Byddai tirlunio ychwanegol a lliniaru unrhyw effaith ar y coed yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd cynllunio cyfredol. Mae plannu coed cynhenid hefyd yn welliant o ran bioamrywiaeth sy'n gyson â dyletswyddau'r cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor a CNC o'r farn bod y wybodaeth a ddarperir fel rhan o'r cais cynllunio i liniaru effeithiau ar y madfallod cribog a bywyd gwyllt yn gyffredinol trwy ddefnyddio'r goleuadau a nodwyd yn dderbyniol.

Materion Eraill. Ar ôl cyflwyno cynllun diwygiedig mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cais cynllunio.

Wrth wneud argymhelliad ar y cais cynllunio hwn, cymerwyd i ystyriaeth y caniatâd cynllunio a roddwyd o dan gyfeirnod HHP / 2019/94 ar gyfer addasiadau ac estyniad ac adleoli'r garej a gafodd ganiatâd cynllunio yn 2019.

Casgliad

Argymhellir cymeradwyo'r cais cynllunio hwn o dan adran 73 oherwydd bod caniatâd cynllunio cyfredol y gellir ei weithredu yn ystod y ddwy flynedd nesaf. Argymhellir cymeradwyo'r cynnig oherwydd y gwelliannau a ddisgrifir yn yr adroddiad a fyddai'n deillio o'r cais cynllunio hwn o'i gymharu â'r caniatâd cynllunio cyfredol.

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

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy gwydn a chydlynol o ran y buddion economaidd a fydd yn cronni o ganlyniad i adeiladu'r annedd ac yn diwallu anghenion tai'r gymuned.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn y wybodaeth sy'n weddill fel y disgrifir yn yr adroddiad ac ymatebion gan yr ymgyngoreion sy'n weddill, bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn dim hwyrach na 04/02/2022.

Rheswm: Dim ond ar y sail bod caniatâd cynllunio yn bodoli o dan gyfeirnod 45C133B y rhoddir caniatâd cynllunio.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(04) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (copi wedi'i amgáu gyda'r hysbysiad penderfyniad hwn).

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(10) 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 mwyn diogelu mwynderau'r ardal trwy alluogi i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi i estyniadau o ystyried gosodiad arbennig a dyluniad y datblygiad.

(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(12) Rhais gweithredu'r cynllun tirlunio fel y dangosir ar lun rhif 2733:19:3A erbyn y tymor plannu cyntaf fan bellaf ar ôl meddiannu'r adeilad (au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(13) Rhaid amddiffyn y coed a ddangosir i'w gadw ar gynllun cymeradwyir rhif 2733:19:3A rhag difrod yn ystod cyfnod cyfan cloddio ac adeiladu'r safle.

Rheswm Er mwyn sicrhau nad yw'r difrod yn digwydd i'r coed yn ystod gweithrediadau adeiladu.

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

Cynllun Lleoliad 2733: 19: l
Cynllun Safle / AO / SP / 01 Adolygiad D.
Plot Drychiadau Arfaethedig 1, 2,3 2733: 19: 6a
Cynllun Safle Arfaethedig 2733: 19: 3A
Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 1 2733: 19: 4
Plot Cynllun Llawr Arfaethedig 2 a 3 2733: 19: 5

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau bod manylion y datblygiad yn dderbyniol 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.

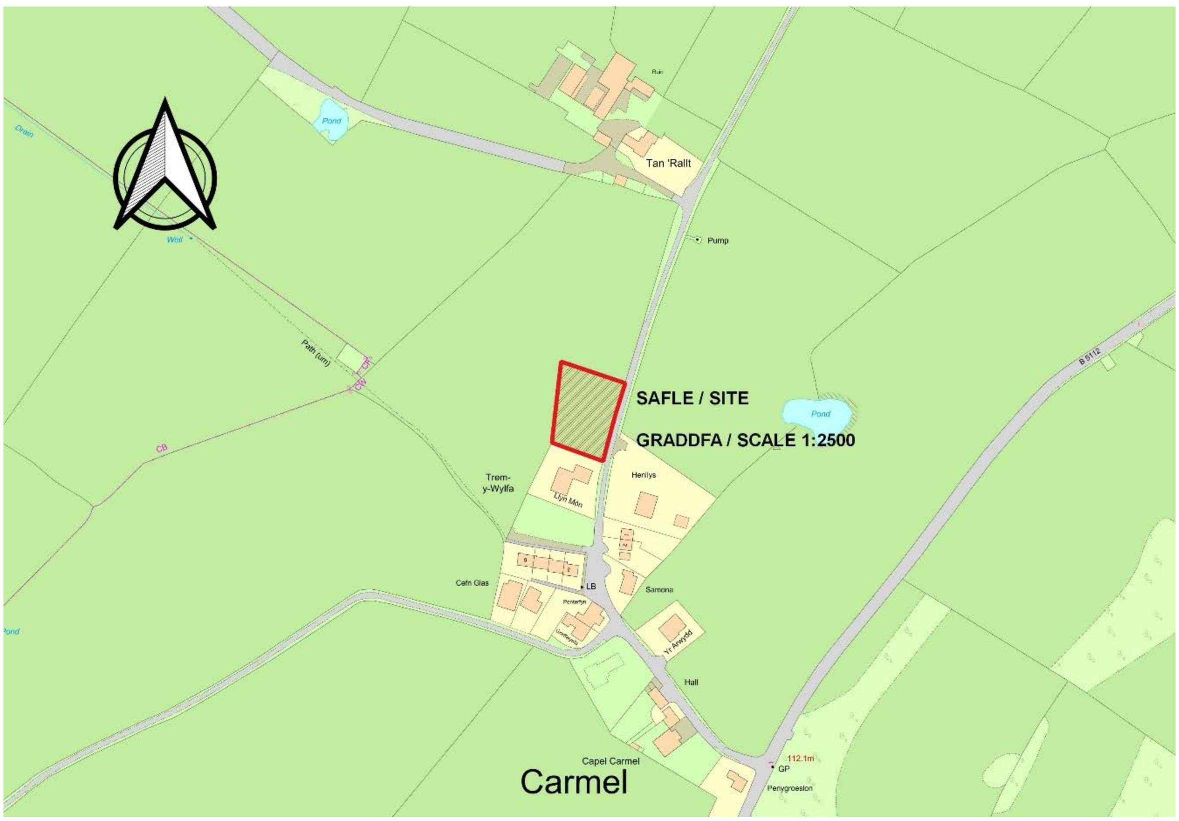
Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **10.3**

Rhif y Cais: VAR/2020/6

Ymgeisydd: Mr & Mrs Dennis & Gaynor Thomas

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd materion wedi eu cadw yn ol rhif RM/2019/6 (dyluniad yr annedd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd ynghyd a thynnu y modurdy ar dir yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of reserved matters permission reference RM/2019/6 (design of the dwelling) so as to allow an amended design and removal of the garage on land at

Lleoliad: Tan Rallt, Carmel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01) yn y caniatâd materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod RM / 2019/6, a hynny er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig. Mae cais caniatâd amlinellol a

chais materion a gadwyd yn ôl eisoes wedi eu cymeradwyo ar safle’r cais ar gyfer codi annedd gyda balconi cefn, codi garej ar wahân, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol o ran y cais hwn yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd a roddwyd eisoes yn cael ei weithredu ac unrhyw niwed a achosid gan y caniatâd hwnnw - gan bwyso a mesur yr ystyriaethau hyn yn erbyn y cynllun diwygiedig a gynigir ac unrhyw welliant yn sgil y cais hwn o gymharu â’r sefyllfa wrth gefn.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 3: Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymdeithas Llanerchymedd	Dim ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Sylwadau

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/03/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C255 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Tynnwyd yn ôl 27/05/2016

25C255A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Cymeradwywyd 11/10/2016

RM / 2019/6 - Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd gyda balconi cefn, codi garej ar wahân, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig - Cymeradwywyd 10/10/2019

DIS/2019/92 – Cais i ddileu amod (04)(Codi ffens, wal neu dull amgau arall), amod (11)(Systemau Draenio) ac amod (13)(Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 25C255A – cafodd yr amodau eu dileu ar 10/10/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 25C255A. Cymeradwywyd y caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ar 11/10/2016. Yn dilyn hynny, cymeradwywyd cais materion a gadwyd yn ôl ar 10/10/2019.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Carmel bellach wedi'i nodi fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn fforddiadwy a chwrdd ag angen lleol, ac ar safle mewnlenwi. Felly mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais, rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais cyfeirnod 25C255A ar 11/10/2016 ac mae'r tebygolrwydd y bydd yn cael ei weithredu yn uchel iawn gan fod yr holl faterion a gadwyd yn ôl hefyd wedi eu cymeradwyo.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan RM / 2019/6 ar gyfer annedd ddeulawr a oedd oddeutu 17.1 metr (hyd) x 13 metr (lled) ac 8.5 metr o uchder. Roedd hefyd yn cynnwys garej 7.3metr (lled) x 7.0 metr (hyd) a 6.2 metr o uchder. Mae'r cais cyfredol ar gyfer annedd deulawr 16.8 metr (hyd) x 12.9 metr (lled) ac uchder o 8.3 metr. Ni chynigir codi garej fel rhan o'r cais cyfredol.

Mae'r cais cyfredol yn lleihau'r maint a'r arwynebedd llawr ynghyd â hepgor garej ar wahân o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Felly, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn welliant i'r hyn a ganiatawyd eisoes ar gyfer y safle. Ystyrir hefyd bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol yn yr ardal.

Tai Preswyl Cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/03/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 25C255A yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r diwygiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r Cais yn ddarostyngedig i amodau

(01) 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 - A-SITE**
- **Cynllun Safle - 2743:19:43A**
- **Cynlluniau Llawr 2743:19:4a**
- **Drcyhiadau Arfaethedig 2743:19:5a**

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n gwbl unol â'r mesurau lliniaru a gwella sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad Cambrian Ecology Ltd – Arolwg Mewnbwn a dderbyniwyd ar 02/10/2019

Rheswm: Gwarchod ystlumod a rhywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

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: 01/07/2020 **12.1**

Rhif y Cais: HHP/2020/37

Ymgeisydd: Mr Colin Davies

Bwriad: Cais llawn i godi modurdy newydd i ddefnydd preifat yn/Full application for the erection of a private garage at

Lleoliad: Y Bwthyn, Llanddaniel

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refuse

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod leol wedi galw'r cais cynllunio i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan y credir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y Cynnig a'r Safle

Cais ôl-weithredol yw hwn ar gyfer cadw garej breifat yn Y Bwthyn, Llanddaniel.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a yw maint, uchder ac edrychiad y cynnig yn dderbyniol o ystyried ei leoliad yn y cefn gwlad agored.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r defnydd fod yn atodol i'r brif annedd ac ni chaniateir ei ddefnyddio fel busnes.
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau safonol wedi ei dderbyn.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ymateb Safonol.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Wedi gofyn am i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio i'w ystyried gan yr ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Dim gwrthwynebiad.

Hysbyswyd cymdogion o'r datblygiad trwy lythyr a gosodwyd rhybudd ger y safle hefyd. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26 Chwefror, 2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr gwrthwynebiad wedi dod i law. Y prif resymau dros wrthwynebu oedd fel a ganlyn: -

* Mae garej ar y safle eisoes·
* Sied fasnachol yw hon a godwyd heb ganiatâd cynllunio
* Maint
* Mae hwn yn safle o harddwch naturiol eithriadol ac mae'r adeilad yn erchyllbeth.
* Yr ymgeisydd wedi cael gwared ar goed a llwyni

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2019/237 - Cais llawn i godi garej newydd i ddefnydd preifat yn/Full application for the erection of a private garage at - Y Bwthyn, Llanddaniel - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi Strategol PS5: Datblygu Cynaliadwy yn nodi y bydd datblygiad yn cael ei gefnogi lle dangosir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi PCYFF1: Ffiniau Datblygu yn nodi y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu yn cael ei wrthsefyll oni bai ei fod yn cwrdd â pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Nod y polisi yw cyfeirio datblygiadau newydd i safleoedd neu adeiladau o fewn ffiniau datblygu. Mae ffiniau datblygu yn gwahardd lleoli datblygiadau amhriodol yn y cefn gwlad. Bydd datblygiadau yn y cefn gwlad agored yn destun mwy o reolaeth ac wedi'u cyfyngu'n bennaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yn y cefn gwlad.

Mae Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu yn nodi'r meini prawf blaenoriaeth, nad ydynt wedi'u cynnwys mewn rhan arall o'r cynllun, y bydd angen i ddatblygiad newydd eu bodloni, mewn egwyddor, er mwyn sicrhau datblygiad cynaliadwy sydd wedi'i leoli'n briodol.

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lleoedd yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig i ystyriaeth lawn ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy.

Mae Polisi AMG2: Ardal Tirwedd Arbennig yn nodi y dylid rhoi ystyriaeth briodol i faint a natur datblygiadau i sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd.

Mae Paragraff 3.4.6 PCC yn nodi bod yn rhaid parhau i reoli'n gaeth adeiladau newydd sydd yn y cefn gwlad agored i ffwrdd o aneddiadau neu ardaloedd a neilltuwyd ar gyfer datblygu. Dylai maint a dyluniad pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal gyfagos.

Mae paragraff 5.5.2 o Nodyn Cyngor Technegol 12 ynghylch materion Dylynio yn dweud y bydd 'dyluniad da bob amser yn dibynnu ar weithio gyda'r cyfyngiadau naturiol a'r cymeriad a'r dirwedd hanesyddol fel man cychwyn y mae dyluniad y datblygiad yn esblygu ohono. Dylai fod yn nod i sicrhau datrysiadau dylunio da sy'n gwneud y mwyaf o asedau'r dirwedd naturiol ac yn lleihau'r effaith amgylcheddol ar y dirwedd.

Mae paragraff 6.1.6 yn nodi bod edrychiad a swyddogaeth datblygiadau arfaethedig, eu maint a'u perthynas â'r hyn sydd o'u hamgylch yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Ni ddylid derbyn datblygiadau nad ydynt yn cwrdd ag amcanion dylunio da.

Y cyfiawnhad dros yr adeilad arfaethedig

Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau bod angen yr adeilad i gadw cerbydau clasurol a fan wersylla fawr sy'n eiddo i'r ymgeisydd.

Y cerbydau yw:

Fan wersylla 9m o hyd x 3.6m o uchder
Escort MK1 1973
Land Rover S1 1956·
Land Rover S11 1966
Land Rover S11 (math gwersylla) 1965·
3 x Range Rover 1974, 1979 a 1988

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y cerbydau'n yn cael eu cadw ar hyn o bryd ar iard sydd gan y perchennog mewn man arall ar yr ynys. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau na fyddai pob un o'r cerbydau'n cael eu cadw yn y garej newydd arfaethedig ac y byddai rhai yn parhau i gael eu cadw yn iard y perchennog. Byddai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio i gadw'r cerbydau yn unig a dim byd arall.

Yn ystod ymweliad â'r safle'n ddiweddar, nodwyd bod ffrâm ddur yr adeilad wedi'i chodi; felly, mae hwn yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r adeilad. Mae'r adeilad yn mesur 13.8m o hyd x 9.2m o led x 5.7m o uchder ac mae'r adeilad yn ffrâm borthol gyda dalennau dur a 2 ddrws Rholer mawr ar y drychiad blaen. Mae maint, uchder ac edrychiad yr adeilad yn ddiwydiannol iawn ac mae'n nodweddiadol o'r hyn sydd i'w weld ar stadau diwydiannol.

Mae'r garej arfaethedig yn uwch na'r brif annedd ac mae ei harwynebedd llawr yn fwy na'r brif annedd, sef yr annedd o'r enw Y Bwthyn. Mae arwynebedd llawr y brif annedd oddeutu. 84.7 metr sgwâr ac mae gan y garej arfaethedig arwynebedd llawr o 126 metr sgwâr. Dylai unrhyw adeilad newydd o fewn cwrtil annedd at ddefnydd ategol fod yn eilaidd i'r brif annedd. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod angen i'r adeilad fod yn 5.7 metr o uchder gan fod gan yr ymgeisydd fan wersyllfa fawr sy'n 3.6m o uchder; fodd bynnag, mae uchder y drws yn 4.6m (metr yn uwch na'r fan wersylla), mae hyn yn dod ag uchder crib yr adeilad i 5.7m. Er bod angen i'r adeilad fod yn ddigon uchel ar gyfer y fan wersylla, nid oes angen i uchder gweddill yr adeilad fod yn 5.7m gan mai dim ond ceir clasurol y bydd yr ymgeisydd yn eu cadw yno.

Rhoddwyd ystyriaeth i adeiladau eraill gerllaw. Mae amryw o adeiladau ffrâm borthol ddur ar y safle cyfagos, mae'r adeiladau hyn wedi bod ar y safle ers cryn amser ac mae'r tir hefyd yn cael ei ddefnyddio i gadw o nifer o fysus. Mae'r safle cyfagos yn flêr iawn ac mae ffin y safle wedi'i dirlunio gyda choed leylandii. Nid yw'r rhain yn rhywogaethau brodorol ac ni fyddem yn annog plannu coed leylandi i sgrinio datblygiad yn y lleoliad gwledig hwn.

Mae testun eglurhaol rhan 6.2.9 o Bolisi PCYFF3 yn nodi nad oes unrhyw ddau safle yr un fath ac nad yw agosrwydd datblygiad o ansawdd gwael yn cyfiawnhau datrysiadau dylunio safonol neu wael.

Ar ôl ystyried y gofynion polisi, ystyrir y byddai'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi PCYFF1, PCYFF3 a Pholisi Strategol PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae maen prawf 1 o'r polisi PCYFF3 yn nodi y dylai cynigion ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, edrychiad, maint, uchder, mas a thriniaeth drychiadau. Mae Polisi Strategol PS5 yn nodi y dylai cynigion hyrwyddo safonau dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol.

Ardal Tirwedd Arbennig

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn yr Ardal Tirwedd Arbennig a elwir yn 'Tir Stadau Deheubarth Ynys Môn ' Mae Polisi AMG2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig yn nodi bod yn rhaid rhoi ystyriaeth briodol i faint a natur y datblygiad i sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd.

Ystyriwyd a fyddai'r datblygiad yn niweidio rhinweddau arbennig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Mae safle'r cais wedi'i guddio'n weddol dda o safbwynt gweledol. Ystyrir pe bai ei ddyluniad, ei faint ai ddeunyddiau'n debyg i garej ddomestig draddodiadol, byddai'n cydweddu â'r ardal yn llawer gwell.

Priffyrdd

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r datblygiad, ar yr amod bod y garej yn cael ei defnyddio'n atodol i'r brif annedd ac nid at unrhyw ddefnydd busnes o gwbl. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai'r defnydd o'r garej yn atodol i'r brif annedd.

Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Bydd y sied yn cael ei chuddio o'r golwg o'r eiddo cyfagos o'r enw Charabanc oherwydd y garej sydd yno a'r coed uchel

aeddfed sydd ar ffin y safle. Ymhlith yr eiddo eraill mae Gelli Wen (wedi'i leoli oddeutu 49m i ffwrdd) a Tyn Llidiart (tua 93mi ffwrdd). Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau Gelli Wen na Tyn Llidiart oherwydd y pellter a'r coed / gwrychoedd rhyngddynt.

Casgliad

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored. Nod Polisi PCYFF1 yw cyfeirio datblygiadau newydd i safleoedd neu adeiladau o fewn ffiniau datblygu. Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored ac mae angen mwy o reolaeth i wahardd datblygiad amhriodol.

Dywed Polisi Strategol PS5 y dylai cynigion hyrwyddo safonau dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol. Mae Polisi PCYFF3 yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Mae maen prawf 1 o'r polisi hwn yn nodi y bydd gofyn i gynigion ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, edrychiad, maint, uchder, mas a thriniaeth drychiadau. Nid ystyrir bod y cynnig yn ategu nac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle oherwydd ei naws ddiwydiannol, ei uchder a'i faint ac felly mae'n groes i Bolisi Strategol PS5, Polisi PCYFF1 a Pholisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na fyddai'r garej arfaethedig yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle o ran maint, uchder ac edrychiad. Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored lle rheolir datblygiadau'n gaeth i warchod rhag datblygiadau amhriodol. Ystyrir bod y cynnig yn groes i Bolisi Strategol PS5, Polisi PCYFF1 a Pholisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Rhifyn 10 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.

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.

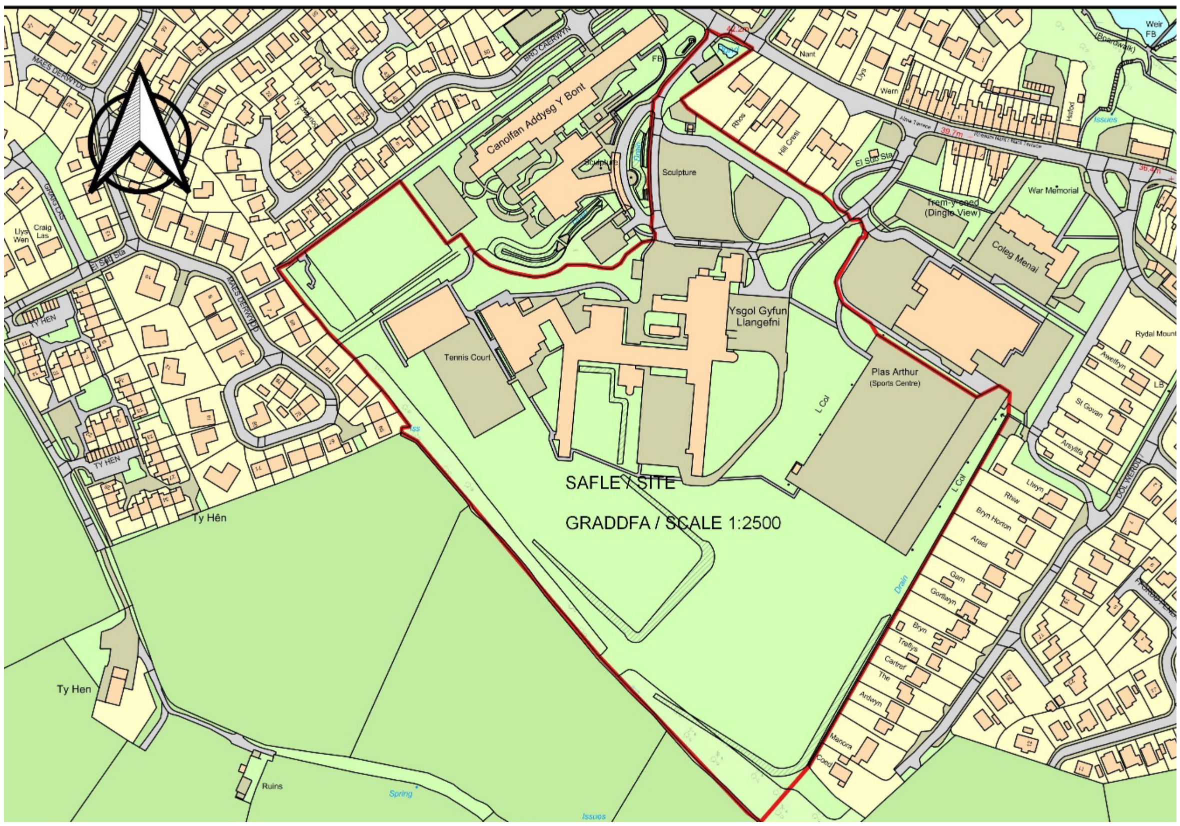
Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2020/71

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad yn cynnwys lifft yn/Full application of an extension containing a lift at

Lleoliad: Ysgol Gyfyn Llangefni, Ffordd Cildwrn / Ysgol Gyfun Llangefni, Cildwrn Road



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Lowri Williams)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i wneud gwaith addasu a chodi estyniad i gynnwys lifft ar gyfer disgyblion a staff ysgol ar ddrychiad de-ddwyrain Ysgol Gyfun Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw dyluniad yr estyniad, a yw'r estyniad yn cydweddu â'r adeilad a'r ardal o'i gwmpas a'r effaith ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cyngor Tref Llangefni – Dim gwrthwynebiad

Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 20/06/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA121E/CC – Gosod uned ddosbarth symudol – 1/2/89 - CANIATAWYD

34LPA121F/CC – Creu cae hoci synthetig, trac rhedeg 4 lôn a phwll naid hir newydd, ynghyd â chodi ffens berimedr 3m o uchder a llifoleuadau – 9/4/01 - CANIATAWYD

34LPA121G/CC – Codi estyniad ar y Drychiad De – 8/7/02 – CANIATAWYD

34LPA121H/CC – Creu maes parcio i fysys a cheir – 22/6/05 – CANIATAWYD

34LPA121J/CC – Addasiadau ac Estyniadau – 7/5/09 – CANIATAWYD

34LPA121K/CC/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi ysgol newydd – 5/7/11 – DIM ANGEN ASESIAD O EFFAITH AMGYLCHEDDOL

34LPA121M/CC/ECON – Adleoli Ysgol y Bont Llangefni i gampws Ysgol Gyfun Llangefni. Y gwaith i gynnwys adeiladu Ysgol Addysg Anghenion Arbennig newydd, ynghyd â gwaith galluogi gan gynnwys ail-leoli'r cae chwarae, maes parcio, addasu'r fynedfa i'r safle ac ardal chwaraeon gyda tho arno – 18/10/11 - CANIATAWYD

34LPA121N/CC - Amrywio amodau (06) a (07) o ganiatâd cynllunio 34LPA121M\CC\ECON - 3/8/12 - CANIATAWYD

34LPA121P/CC – Gosod boeler biomas coed mewn cysylltiad â'r ysgol newydd fydd yn cael ei hadeiladu ar y tir - 28/7/12 – CANIATAWYD

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais ar gyfer codi estyniad 2 lawr gyda tho fflat ar floc de-ddwyrain yr ysgol, er mwyn darparu lifft ar gyfer yr ysgol.

Bydd yr estyniad yn cydweddu â'r adeilad presennol a ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i amgylch.

Oherwydd lleoliad a phellter yr estyniad oddi wrth eiddo preswyl, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cymdogion cyfagos.

Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi; bydd yr estyniad yn cydweddu â'r adeilad presennol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio'n cael ei roi gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(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 Lloliad a Cynllun Bloc - ED197-PL-SK-04 a**
- **Drychiadau Arfaethedig - ED197-PL-SK-06**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig - ED197-PL-SK-05**

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

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

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

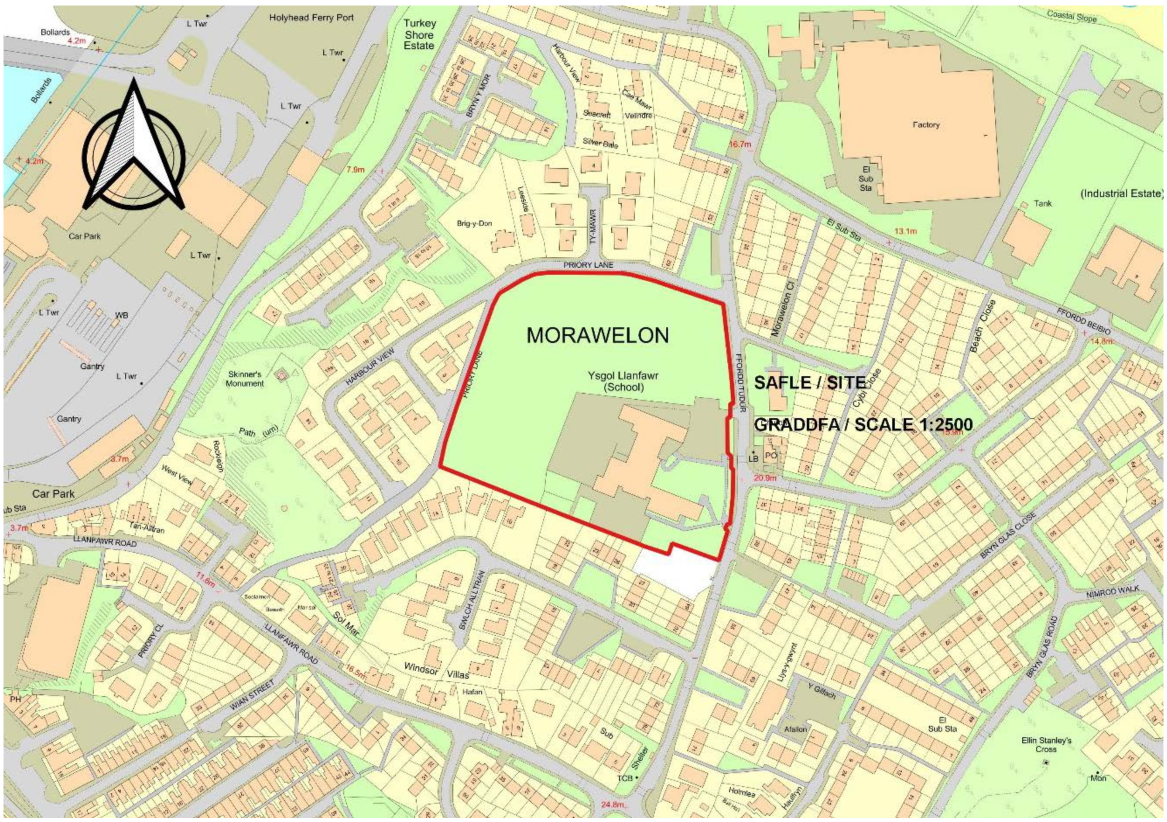
Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2020/70

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad yn cynnwys lifft llwyfan yn/Full application of an extension containing a platform lift at

Lleoliad: Ysgol Llanfawr School, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer gwneud gwaith addasu ac ymestyn er mwyn adeiladu estyniad 3 llawr gyda tho fflat mewn congl o'r adeilad siâp U presennol er mwyn darparu lifft ar gyfer yr ysgol.

Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i gwmpas neu ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Robert Llewelyn Jones) – Dim gwrthwynebiad.

Aelod Lleol (Cyng. Glyn Haynes) – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 20/06/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1195/RE/SCO - Scoping Opinion - Barn sgopio ar gyfer y datblygiad cysylltiedig ar y glannau a'r lleoliad tirlenwi ceblau sy'n gysylltiedig â datblygiad arfaethedig Parth Datblygu Llanwol Morlais oddi ar arfordir Caergybi ar rhannau o / Scoping opinion for the on-shore associated develo - Caergybi ac Y Fali / Holyhead and Valley

19C771 – Cais I bennu os oes angen caniatad priodol ar gyfer cael gwared 0 3 caban teclynnau presennol a gosod 10 caban newydd ar Ysgol Gynradd Llanfawr, Caergybi. Nad ydyw'r cynigiad angen caniated gan yr ACL. 25/05/2001.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 2 yn nodi'r meini prawf blaenoriaeth, nad ydynt yn cael sylw mewn rhan arall o'r Cynllun, y bydd angen i ddatblygiad newydd eu bodloni, mewn egwyddor, fel bod datblygiad yn gynaliadwy ac wedi'i leoli'n briodol. Mae'r polisi'n datgan hefyd na ddylai'r cynigion gael effaith ar fwynderau ardaloedd o'i amgylch neu ar dir gerllaw. Ni fydd y datblygiad effaith yn cael fawr o effaith, os o gwbl, ar yr ardal o'i amgylch.

Mae POLISI PCYFF3 yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel a bydd y dewis o ddeunyddiau'n cydweddu'n dda â chymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol.

Mae POLISI ISA 2 yn datgan y bydd ceisiadau i wella cyfleusterau ysgol yn cael eu cefnogi. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella mynediad i'r ysgol i bob aelod o'r cyhoedd, ond yn arbennig y plant a'r staff sy'n defnyddio'r adeilad o ddydd i ddydd.

Mae’r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi estyniad 3 llawr gyda tho fflat mewn congl o’r adeilad siâp U presennol er mwyn darparu lifft ar gyfer yr ysgol.

Mae’r estyniad arfaethedig yn mesur 2.1 metr o led, 2.1 metr o hyd a 9.4 metr o uchder. Ystyrir bod y gosodiad a’r raddfa yn dderbyniol yng nghornel y rhan o’r ysgol sy’n ymestyn dros 3 llawr.

Ystyrir bod pellter y datblygiad arfaethedig o eiddo preswyl cyfagos yn fwy na digon i osgoi unrhyw effaith negyddol.

Defnyddir paneli cladin carreg a rendr gwyn ar yr estyniad i gydweddu â’r rendr presennol. Ystyrir bod yr edrychiad hwn yn dderbyniol ac ni fyddai’n tynnu oddi ar edrychiad yr adeilad presennol.

Nid oes lifft yn y rhan o’r ysgol bresennol sydd â 3 llawr a byddai’r datblygiad arfaethedig yn cynnig gwell mynediad i bobl sy’n defnyddio’r ysgol.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran polisi, byddai’n gwella mynediad i’r adeiladau a bydd yr estyniad yn cydweddu’n dda â chymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi. Hefyd, bod y Pennaeth Gwasanaeth yn cael ei awdurdodi i ychwanegu at, dileu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod (au) cyn cyhoeddi’r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o’r fath yn effeithio ar natur neu’n mynd at wraidd y caniatâd/datblygiad.

(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 FPL/2020/70.

- **Cynllun Lleoliad a Bloc Arfaethedig - ED198-PL-SK-04 Diwygio A**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - ED198-PL-SK-05**
- **Drychiadau a Adrannau Arfaethedig - ED198-PL-SK06**

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

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

This page is intentionally left blank

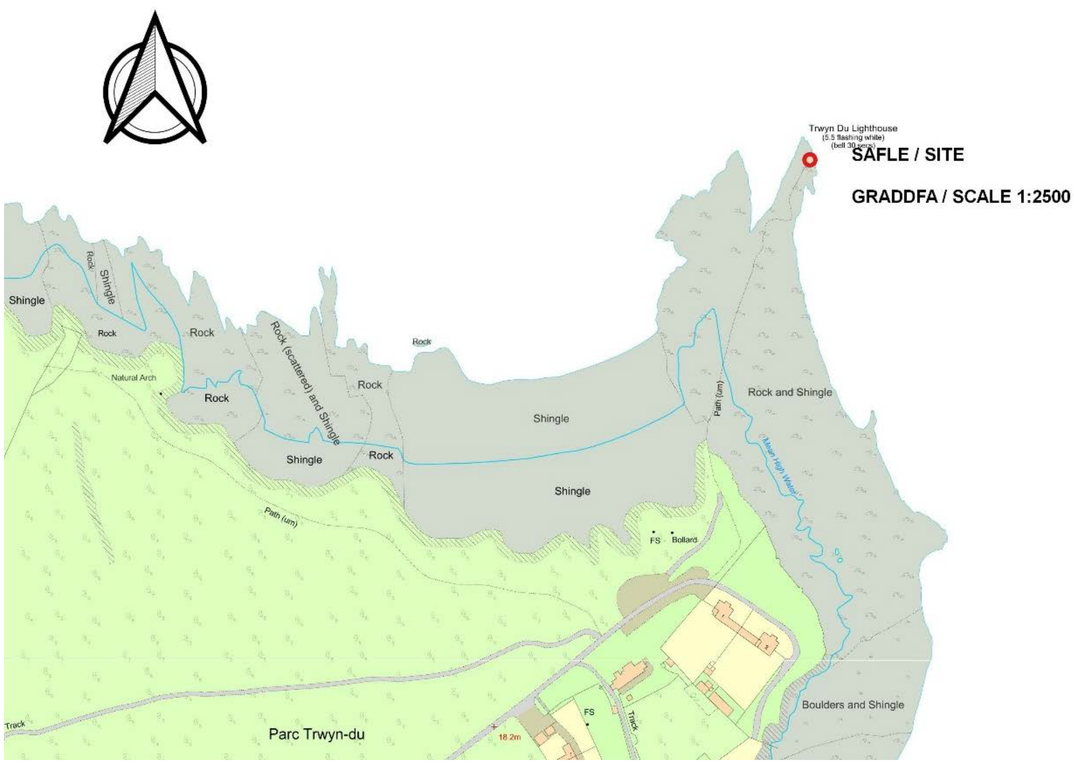
Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2020 **13.1**

Rhif y Cais: LBC/2020/1

Ymgeisydd:

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer mynedfa newydd, signal niwl newydd a phaneli solar newydd yn / Listed Building Consent for new access,new fog signal and replacement solar panels at

Lleoliad: Goleudy Trwyn Du Lighthouse, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Er gwybodaeth / For Information

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Adrodd ar gamgymeriad gweithdrefnol a wnaed wrth benderfynu cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig i greu mynediad newydd, rhybudd niwl newydd a phaneli solar newydd yng Ngoleudy Trwyn Du, Penmon.

Gofynion caniatau

Mae bod â dealltwriaeth o'r gofynion caniatau yn yr achos hwn yn ddefnyddiol, a'r prif fater ydi nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad oherwydd yr hawliau datblygu a ganiateir sydd gan awdurdodau goleudai dan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir (GPDO).

Oherwydd bod y goleudy'n adeilad rhestredig roedd yn rhaid gwneud cais am ganiatâd adeilad rhestredig (CARh). Mae rhan berthnasol y GPDO (Atodlen 2, Rhan 17, Dosbarth I) yn caniatáu i awdurdodau goleudai ymgymryd â “Development required for the purposes of the functions of a general or local lighthouse authority under the Merchant Shipping Act 1894 and any other statutory provision made with respect to a local lighthouse authority, or in the exercise by a local lighthouse authority of rights, powers or duties acquired by usage prior to the 1894 Act.”

Mae penderfynu cais CARh yn dibynnu ar effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar gymeriad y rhestriad. Yn yr achos hwn, ystyriwyd nad oedd y gwaith yn cael effaith andwyol ar gymeriad y rhestriad ac roedd Cadw o’r un farn.

Penderfynu’r cais

Cymeradwywyd cais Adeilad Rhestredig gan Swyddogion y Swyddogaeth Gynllunio o dan bwerau dirprwyedig er ei fod wedi ei 'alw i mewn’ gan ddau aelod lleol yn wreiddiol. Derbyniwyd y ceisiadau ‘galw i mewn' ar wahân trwy e-bost ar 17/01/2020 a 19/01/2020.

Yn wreiddiol, trefnwyd i ystyried y cais gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 01/04/2020 - fodd bynnag, cafodd y cyfarfod hwn ei ganslo oherwydd y pandemig Covid-19.

Yn dilyn trafodaeth bellach gyda’r Rheolwr Amgylchedd Adeiledig a Naturiol ynghylch natur y cais, cytunodd un o’r Aelodau lleol i dynnu’r cais ‘galw i mewn’ yn ôl, a chadarnhawyd hynny mewn e-bost ar 01/04/2020. Yn dilyn hynny, cymeradwywyd y cais gan Swyddogion o dan y pwerau dirprwyedig cyfredol ar 15/04/2020, a chyhoeddwyd yr hysbysiad o benderfyniad hefyd ar yr un diwrnod.

Er gwaethaf bod un o’r Aelodau wedi tynnu ei gais ‘galw i mewn’ yn ôl fel y gofynnwyd, nid ofynnwyd i'r Aelod arall wneud hynny hyd oni ddarganfuwyd y camgymeriad ac ar 4/5/20, a hynny'n ôl-weithredol, gofynnwyd i'r Aelod dynnu'r cais galw i mewn yn ôl. Gwrthododd wneud hynny.

Gofynnwyd am gyngor cyfreithiol ar y mater wedi hynny a chadarnhaodd y cyngor a gafwyd fod y penderfyniad yn sefyll oni bai ei fod yn cael ei herio a'i wrthdroi yn y Llys.

Fel y gwelir o deitl y cais, nid oedd unrhyw fwriad i dynnu'r gloch o'r lle mae hi ar y goleudy, sef mater y cafwyd ymateb mawr iddo. Byddai cynnig o'r fath wedi cael effaith andwyol ar gymeriad y rhestriad a byddai'r awdurdod cynllunio lleol wedi ei wrthwynebu, ac roedd Cadw o'r un farn. Mae'r penderfyniad i beidio â defnyddio'r gloch fel modd o rybuddio, a oedd yn rheswm a roddwyd dros gyfiawnhau galw'r cais i mewn, yn benderfyniad y gellid ei wneud y tu allan i'r system gynllunio / caniatau ac nid oedd yn fater i'w ystyried wrth benderfynu ar y cais hwn. Er gwaethaf ymdrechion y swyddog achos i sicrhau cyfaddawd yn y mater hwn, lle byddai'r gloch yn parhau i gael ei seinio’n llai aml, gwrthododd yr ymgeisydd gytuno oherwydd y baich ychwanegol o ran gwaith cynnal a'r baich ariannol ychwanegol.

Gan ystyried yr uchod ac amgylchiadau perthnasol eraill, yn enwedig o safbwynt cynllunio treftadaeth, mae'r ACLl yn fodlon bod yr ystyriaethau priodol wedi cael sylw wrth benderfynu'r cais hwn.

Camau yn codi o’r penderfyniad

Yn wyneb y penderfyniad hwn, cynhaliodd y Prif Swyddog Cynllunio adolygiad o'r gweithdrefnau mewn perthynas â'r drefn ar gyfer galw ceisiadau i mewn . Mae crynodeb o'r canfyddiadau a'r camau gweithredu sy'n codi o'r canfyddiadau hyn i'w gweld isod.

Cyd-destun

Mae trefniadau gweithio o bell y bu'n rhaid eu cyflwyno'n ddiweddar yn sgil cyfyngiadau oherwydd Covid-19 wedi bod yn heriol ac wedi rhoi prawf ar y gweithdrefnau sefydledig a’r trefniadau rheoli oherwydd nad oes modd cynnal y rhyngweithiau swyddfa arferol. Fodd bynnag, datgelodd archwiliad o'r ceisiadau a alwyd i mewn dros y 12 mis diwethaf nad oedd unrhyw geisiadau eraill a alwyd i mewn wedi cael eu

penderfynu o dan bwerau dirprwyedig heb gael trafodaeth ymlaen llaw gyda'r aelod (au) lleol a'u cytundeb.

Amgylchiadau Lliniarol

Roedd brys sefydlu'r trefniadau gweithio o bell newydd o ganlyniad i bandemig Covid-19, yn golygu bod y gwiriadau 'rhwystrau a'r gwrthbwysau' arferol yn anodd eu dyblygu a'u profi'n gadarn tra'n parhau i brosesu llwyth achosion byw y Swyddogaeth.

Casgliad

Mae canfyddiadau'r adolygiad yn awgrymu bod y methiant i ymateb i gais 'galw i mewn' yr Aelod Etholedig wedi digwydd oherwydd gamgymeriad dynol.

Camau a gymerwyd yn sgil adolygu'r sefyllfa

Er mwyn gwella cadernid y prosesau fel nad yw hyn yn digwydd eto (a thrwy hynny roi sicrwydd i'r Pennaeth Gwasanaeth Dros Dro, yr Uwch Dîm Arweinyddiaeth a'r Aelodau Etholedig), gweithredwyd y camau a restrir yn y tabl isod.

Cyf	Gweithred	Dyddiad gweithredu
a	Y Prif Swyddog Cynllunio'n galw ac yn arwain cyfarfod wythnosol o Dîm Rheoli'r Swyddogaeth Gynllunio, gyda chymorth y Rheolwr Systemau Busnes, i gynnal archwiliad wythnosol o geisiadau i nodi'r rheini sy'n destun cais 'galw i mewn'.	Wythnos yn cychwyn 18.05.2020
b	Creu categori newydd o ddogfen yn y system rheoli dogfennau electronig ar gyfer ceisiadau 'galw i mewn' .	Wythnos yn cychwyn 18.5.20
c	Sefydlu canllawiau clir (a darparu hyfforddiant) mewn perthynas â ffeilio'n gywir y cyflwyniadau a dderbynnir.	Erbyn 22.05.2020
d	Atgoffa swyddogion o bwysigrwydd craffu'n ofalus ar yr holl gyflwyniadau a dderbynnir.	Erbyn 22.05.2020
e	Diwygio'r templed ar gyfer adroddiadau ar geisiadau dan y drefn hawliau dirprwyedig i gynnwys gwiriad ychwanegol ar geisiadau 'galw i mewn' gan aelodau cyn eu hawdurdodi.	Erbyn 22.05.2020
f	Swyddogion achos yn darparu diweddariadau wythnosol rheolaidd i aelodau lleol ar statws ceisiadau sydd wedi eu 'galw i mewn'.	Wythnos yn cychwyn 18.05.2020

This page is intentionally left blank