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, 2 MEDI 2020 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 2 SEPTEMBER, 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 — Mrs Mairwen Hughes 01248 752516	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

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

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 ddiddorb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno, er gwybodaeth, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 5 Awst, 2020.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim ymweliadau safle wedi eu cynnal.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CALE EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 15 - 26)

7.1 – 19C1231 - Stâd Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G5800000HzFxcEAF/19c1231?language=cy

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 27 - 32)

10.1 –VAR/2020/43 – Tyddyn Llywarch, Llanddaniel
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MhDdFUAV/var202043?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 33 - 36)

12.1 – HHP/2020/114 – 23 Craig y Don, Amlwch
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MTKWbUAP/hhp2020114?language=cy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Awst 2020

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (JAR), Swyddog Achos Arweiniol, Prosiectau Mawr (Amgylchedd) (AC) (ar gyfer cais 12.2), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard O Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Peter Rogers (cais 7.2); Dafydd R Thomas (cais 7.1).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:-

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.3 ar y rhaglen.

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

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2020.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd yr un ymweliad safle ers cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyflwynwyd sylwadau gan gefnogwyr a gwrthwynebwyr mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 11.3 a darllenwyd y sylwadau hyn yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 19C1231 – Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod asiant yr ymgeisydd, y bore hwnnw, wedi cynnig darn o dir yn Mountain View, Caergybi i breswylwyr lleol barcio eu cerbydau ac i ymateb hefyd i bryderon priffyrdd yn yr ardal. Mae'r ymgeisydd a'r Awdurdod Priffyrdd wedi cytuno i ohirio'r cais er mwyn caniatáu trafodaethau pellach ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ohirio ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD gohirio gwneud penderfyniad ar y cais am y rhesymau a roddwyd yn y cyfarfod.

7.2 FPL/2019/223 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn faes gwersylla pebyll tymhorol ar dir ger Pen-Wal Bach, Pen Lon, Niwbwrch

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

Adroddwyd y derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu'r cais gan Mr Richard Wyn Owen ar ran cymuned Pen Lon. Darllenwyd y llythyr yn y cyfarfod fel a ganlyn:-

'Mae cymuned Pen Lon yn gwrthwynebu'n gryf y cais cynllunio uchod i newid defnydd y cae amaethyddol presennol i fod yn faes gwersylla. Mae'r Adran Gynllunio wedi derbyn dros 30 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cynnig a derbyniwyd deiseb yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hefyd gyda 46 o enwau arni. Mae Pen Lon yn bentrefan gwledig tawel sy'n adnabyddus am ei

dawelwch. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Llynedd, defnyddiodd perchnogion y tir y tir ar gyfer pebyll dan y rheol cynllunio dros dro 28 diwrnod. Methodd yr ymgeiswyr â chydymffurfio â'r rheol dros dro 28 diwrnod, gan ddefnyddio'r tir am dros 60 diwrnod. Roedd y sŵn o'r safle'n anhygoel a gellid clywed cerddoriaeth uchel, gweiddi a phobl yn yfed yn dod o'r safle rhwng 2 a 3 o'r gloch y bore. Roedd y traffig ychwanegol a gynhyrchwyd gan y maes pebyll y llynedd ar y lôn gul, ddi-ddosbarth gan y maes pebyll yn anhygoel. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd yn datgan y bydd ceir yn cael mynediad i'r safle o'r briffordd ac yn gadael ar y lôn ddi-ddosbarth sydd union gyferbyn â'r eiddo o'r enw 'Rushmead'. Mae lleoliad y safle hwn yn golygu y bydd pobl yn ddibynnol ar geir preifat i deithio gan nad oes cludiant cyhoeddus yn yr ardal. Bydd hyn yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo hwn gan y bydd llif cyson o draffig yn gadael y safle, ynghyd â goleuadau prif lampau ceir yn y nos.

Yn ddamcaniaethol, fel enghraifft, os bydd 30 o wersyllwyr ar y safle ar unrhyw adeg, bydd hyn yn cynhyrchu hyd at 90 o deithiau mewn cerbydau bob dydd ar y lôn gul, ddi-ddosbarth, o ganlyniad i wneud nifer o deithiau bob dydd i'r siopau / y traeth / atyniadau lleol a theithiau gyda'r nos i gael pryd nos / mynd i fwytai yn yr ardal. Mae hyn wrth dybio na fydd y cerbydau'n dechrau defnyddio'r allanfa fel llwybr mynediad / mynedfa yn hytrach na'r fynedfa a awgrymir o briffordd yr A4080. Mae'r cynnig yn golygu lledu'r fynedfa bresennol i gerbydau sy'n gadael y safle a chael gwared â 68 metr o wrychoedd sydd eisoes yn bodoli i greu llain welededd. Bydd hyn yn golygu cael gwared â gwrych sy'n sgrinio'r safle'n naturiol. Wedi hynny byddai'r safle'n hynod o weladwy ac o fewn tua 30m i brif ddrychiadau eiddo preswyl cyfagos a byddai'r llygredd sŵn hyd yn oed yn waeth nag yr oedd dan y rheol dros dro a rhaid i mi bwysleisio fod y sŵn yn annioddefol gyda'r gwrych yn ei le. Mae Polisi Cynllunio PCYFF2 yn datgan y dylid gwrthod unrhyw gais a fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Mae safle'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn enwog am ei harddwch a'i dawelwch. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr AHNE a byddai sŵn a gynhyrchir ar y safle'n cael effaith ar dawelwch naturiol yr ardal. Byddai cael gwared â 68m o wrychoedd sydd eisoes yn bodoli yn agor y safle a byddai'n andwyol i'r AHNE.

Nid yw'r safle hwn yn un o ansawdd uchel gan na chyfeirir at faint o bebyll a osodir ar y safle ac ni ddarparwyd unrhyw osodiad gyda'r cais cynllunio. Llynedd, roedd y safle'n edrych fel golygfa o ŵyl Glastonbury, gyda phebyll o bob maint, siâp a lliw wedi eu gwasgaru ar hap ymhobman. Ni chyfeirir at unrhyw gynigion tirlunio nac at unrhyw fath o driniaeth i derfynau safle'r cais. Pe byddai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu, beth fyddai'n eu hatal rhag defnyddio gweddill y cae ar gyfer gwersylla? Hoffwn dynnu sylw at y ffaith fod o leiaf 6 o gyfleusterau ar gyfer carafanau/pebyll o fewn radiws o filltir i safle'r cais. Mae un safle carafanau, a elwir yn 'Marram Grass', drws nesaf i'r safle hwn felly pam fod angen 7fed safle pebyll?

Roedd safle'r cais ar werth rhai blynyddoedd yn ôl; fodd bynnag, ni chafodd ei werthu gan na lwyddwyd i sicrhau'r pris yr oeddent yn dymuno ei gael amdano. Mae'r ymgeisydd yn ceisio cael caniatâd cynllunio yn fwriadol i wneud elw ariannol wrth werthu'r eiddo a'r tir. Mae dau feddiannydd lleol yn Pen Lon yn ymwybodol fod rhiant yr ymgeisydd wedi dweud 'mae'n ddiwerth fel tir amaethyddol, ond unwaith y caf ganiatâd cynllunio bydd o werth ffortiwn'. Rydym yn cymell y pwyllgor cynllunio i ddilyn argymhelliad y swyddogion a gwrthod y cais cynllunio. Byddai safle pebyll ar y safle hwn yn dinistrio cymuned Pen Lon, byddai'n cael effaith negyddol ar ein lles. Mae'r cais cynllunio'n groes i nifer o bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bydd yn cael effaith ar yr AHNE. Rydym yn ofni y byddai caniatáu / cymeradwyo datblygiad posib o'r fath yn annog ehangu'r safle yn y dyfodol neu'n annog cynnig llawer mwy am "barc tebyg i Haven", gan ddinistrio'r ardal yn llwyr. Gallai hyn hefyd agor y drysau i geisiadau eraill yn yr ardal yn y dyfodol a chreu cynsail. Rydym yn annog y pwyllgor i ddarllen yr holl lythyrau ac e-byst gan bobl leol yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn bwysig iawn i ddyfodol yr ardal.'

Derbyniwyd llythyr gan yr ymgeiswyr, Mr Terry Usher a Mrs Jane Usher, yn cefnogi eu cais. Darllenwyd y llythyr i'r Pwyllgor, fel a ganlyn:-

'Symudom i ymuno â'n teulu yn Niwbwrch, wedi i fy mam gael ei gadael ar ei phen ei hun yma ar ôl marwolaeth fy nhad. Mae'r eiddo wedi bod yn y teulu am bron i 100 mlynedd, ac felly byddem wedi bod yn drist iawn o orfod ei werthu. Fodd bynnag, roedd rhaid i ni sicrhau y byddem yn gallu cynnal ein hunain yn ariannol, ac roedd y syniad o redeg safle gwersylla bychan i'n helpu i gyflawni hynny yn syniad a oedd yn ein cyffroi'n fawr. Mae gan y ddau ohonom swyddi rhan amser. Rydw i'n Gynorthwyydd Gofal Plant ym Meithrinfa Prifysgol Bangor ac mae fy ngŵr yn yrrwr danfon nwyddau groser i gartrefi.

Ar ôl gwneud rhywfaint o ymchwil, rydym wir wedi ceisio sicrhau y gallwn lynu at y canllawiau a nodir ym Mholisïau TWR 3 a TWR 5; dim gormod o ardaloedd llawr caled, defnyddio adeiladau presennol, defnydd gwyliau yn unig, ac ati. Fel datblygiad ar gyfer pebyll yn unig, rydym yn teimlo ein bod yn cwrdd yn llawn â phob un o'r gofynion hyn. Cawsom arolwg ecolegol a ddaeth i'r casgliad mai ychydig iawn o effaith fyddai'r math o ddatblygiad yr ydym yn bwriadu ei wneud yn ei gael ar yr amgylchedd.

Lle bynnag yr oedd yn bosib, rydym wedi ceisio lleihau'r effaith y gallai'r newid defnydd ei gael ar eiddo cyfagos, drwy symud lleoliad y cae gwersylla o'r lleoliad arfaethedig gwreiddiol, fel nad yw'n union gerllaw Pen Lon bellach, gan greu rhyw fath o 'glustog' rhwng y cae gwersylla a Phen Lon. Rydym eisiau bod yn gymdogion da, a byddem yn gweithredu'n gyflym i fynd i'r afael ag unrhyw broblemau gyda'n cymdogion, pe byddai unrhyw rai'n codi.

Gan fod y datblygiad arfaethedig ar gyfer pebyll yn unig nid oes unrhyw gynlluniau i osod pwyntiau cysylltu â chyflenwad trydan, a byddai hyn yn amlwg yn fwy cyfeillgar o safbwynt ecolegol ac amgylcheddol.

Roedd yr adborth a gawsom y tymor diwethaf yn dangos fod pobl wir yn hoffi'r ffaith fod y safle ar gyfer pebyll yn unig. Rydym yn hapus iawn felly o gael hyn

fel ein pwynt gwerthu unigryw, gan fod cymaint o safleoedd eraill yn rhoi blaenoriaeth i garafanau teithio a chartrefi modur. Rydym yn hapus i barhau gyda'r trefniant â ffermwyr lleol i ddefnyddio'r tir fel tir pori yn ystod misoedd y gaeaf pan fydd y safle ar gau. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol ar yr economi leol a'r economi ehangach. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn hyrwyddo'r ardal ac yn cefnogi atyniadau ymwelwyr eraill.

Mae Cynghorydd lleol a rhai aelodau o Gyngor Cymuned Rhosyr yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig. Rydym wedi cael llythyrau o gefnogaeth gan amryw o fusnesau lleol a deiseb yn cefnogi'r cais gan nifer fawr o bobl leol. Rhoddwyd y rhain i gyd i'r Cynghorydd lleol ond gellir darparu manylion i chi os oes angen.

Rydym wedi dod i'r casgliad ei bod yn anorfod fod bwriadau pobl yn cael eu camddehongli mewn cymuned fechan fel ein cymuned ni ac yn sicr rydym wedi clywed rhai dehongliadau creadigol iawn o'r hyn yr ydym yn bwriadu ei wneud. Gallwn eich sicrhau mai ein unig fwriad yw gwneud yr hyn a nodir yn ein cais cynllunio, sef safle gwersylla sylfaenol, tymhorol ar gyfer pebyll yn unig, wedi'i reoli gennym ni ac yn eiddo i ni. Yn gyffredinol, teimlwn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ased i Niwbwrch a'r ardal o gwmpas, ac yn ei ddangos mewn goleuni cadarnhaol iawn ac yn cynhyrchu canlyniadau da ar y cyfan ar gyfer ystod eang o bobl a'r ardal.'

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, fel Aelod Lleol, ei fod yn llwyr gefnogi'r cais gan mai unig ddymuniad yr ymgeisydd yw cael safle ar gyfer pebyll yn unig ac y byddai'n ased i'r ardal a bod busnesau lleol yn cefnogi'r cais. Cyfeiriodd at y sylwadau yn y llythyr yn erbyn y datblygiad yn datgan y byddai'n rhaid i bobl sy'n defnyddio'r safle gwersylla ddefnyddio eu ceir i deithio o amgylch yr ardal. Dywedodd y Cynghorydd Rogers fod pobl yn mwynhau cerdded ac nad ydynt yn ddibynnol ar eu ceir. Ychwanegodd fod yr ymgeisydd wedi newid manylion y cynlluniau wedi i gyfnod yr ymgynghoriad cyhoeddus ddod i ben ym mis Chwefror 2020 ar ôl i'r cais gael ei wrthwynebu. Ar ôl newid y cynlluniau, dim ond 3 gwrthwynebiad a dderbyniwyd ac nid oedd yr un o'r ymgyngoreion statudol yn gwrthwynebu'r datblygiad. Dywedodd y Cynghorydd Rogers y dylid cefnogi'r ymgeiswyr gan fod aelodau eu teulu wedi bod yn aelodau gweithgar o gymuned Niwbwrch dros y blynyddoedd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn ymwneud â newid defnydd tir i fod yn safle gwersylla i'w ddefnyddio ar gyfer pebyll yn unig rhwng y Pasg a mis Hydref yn ystod unrhyw flwyddyn galendr. Roedd y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd yn cynnig system un ffordd, gyda cherbydau'n cael mynediad i'r safle drwy fynedfa bresennol i gerbydau ar yr A4080, ac yn cael mynediad i'r cae amaethyddol drwy dir sydd dan reolaeth yr ymgeisydd. Byddent wedyn yn gadael y safle gan ddefnyddio'r lôn i'r gorllewin. Nodwyd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig i greu system un ffordd, pe gosodwyd amodau ar y caniatâd. Fodd bynnag, dywedodd yr ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol oherwydd nid ystyrir ei fod o ansawdd uchel yn nhermau'r hyn a ddisgwylir dan bolisïau cynllunio perthnasol, gan y byddai'n cael effaith annerbyniol ar yr AHNE, mwynderau preswyl ac ar sail

cynaliadwyedd, fel y nodir yn yr adroddiad. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen ei fod yn Aelod Lleol a bod gwrthwynebwyr i'r cais wedi cysylltu ag o. Dywedodd y Cynghorydd Owen y byddai'n atal ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei wrthod gan nad oedd yn bodloni meini prawf cynllunio. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffiths gan y byddai'n cael effaith ar yr AHNE a mwynderau preswylwyr gerllaw.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a amlinellir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 VAR/2020/14 – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau wedi'u Cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2019/9 (Newid yr adeilad allanol i annedd) er mwyn newid deunydd y to o baneli metel i lechi yn Neuadd, Cemaes

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gwneir y cais dan Adran 73 mewn perthynas â newid y deunydd to a gymeradwywyd o fetel i lechi naturiol. Ystyrir fod y newid hwn yn dderbyniol ac y bydd yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd. Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, caniateir trosi adeiladau traddodiadol i'w defnyddio fel eiddo preswyl dim ond os oes tystiolaeth na fyddai'n bosib defnyddio'r adeilad ar gyfer cyflogaeth a'i fod yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli i drosi'r adeilad allan yn annedd.

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

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 18C223M/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) (manylion draenio) a (06) (manylion man pasio) o ganiatâd cynllunio rhif 18C223C (newid adeiladau allanol yn 8 bwthyn gwyliau) er mwyn cyflwyno gwybodaeth ar ôl dechrau datblygiad yn Caerau, Llanfairynghornwy

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod digon o amser ar ôl i weithredu'r caniatâd ac mae ymgyngoreion perthnasol yn ystyried bod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig

10.3 VAR/2020/15 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (03) (bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C49H (Newid defnydd ysgubor yn annedd, addasu ac ymestyn yr hen fwthyn diffaith a'i newid yn garej ynghyd â gosod tanc septig) er mwyn diwygio'r dyluniad yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan.

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer safle'r cais i newid ysgubor yn annedd ac i wneud addasiadau i'r bwthyn diffaith a'i droi'n garej. Nid ystyrir fod y cynlluniau diwygiedig yn llai ffafriol na'r rhai a gymeradwywyd yn barod.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.4 VAR/2020/28 – Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (05) (manylion deunyddiau) (06) (manylion ffensys a waliau) (07) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 46C410H ar dir ger Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Trearddur

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored yn bodoli'n barod ar safle'r cais. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n dderbyniol a newidiwyd yr amodau i adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Ll Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2020/82 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu, codi anecs ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn Erw Goch, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol ac yn cael ei gyflogi gan yr Awdurdod Lleol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Ar ôl datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Eric W Jones y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio - Amgylchedd Adeiledig a Naturiol, y bydd yr estyniad arfaethedig i'r eiddo'n darparu anecs ar ran gogleddol a dwyreiniol yr annedd bresennol ac yn golygu ymestyn y cwrtil presennol i'r cae cyfagos y mae'r ymgeiswyr yn berchen arno. Er mwyn lliniaru effaith colli gwrych, bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun plannu ac wedyn rheoli'r gwrych newydd fydd yn sgrinio i leihau unrhyw effaith weledol ac yn darparu buddion bioamrywiaeth. Cyflwynwyd cynllun rheoli traffig gyda'r cais sy'n cadarnhau y trefnir bod nwyddau'n cael eu danfon i'r safle rhwng 9.00am a 3.00pm er mwyn osgoi amseroedd pan fo plant yn cyrraedd a gadael yr ysgol gynradd gyfagos. Y bwriad yw i'r ymgeiswyr symud i fyw i'r anecs arfaethedig ac y byddai eu merch a'i theulu'n symud i'r brif annedd. Mae gan wyres yr ymgeisydd anghenion arbennig ac mae'r ymgeiswyr yn cynorthwyo i ddarparu gofal bob dydd iddi ac yn cynorthwyo rhieni'r plentyn. Mae dyluniad a lleoliad y datblygiad yn dderbyniol dan bolisïau cynllunio ac mae'n debyg o ran maint i'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y Cyngor Cymuned lleol yn cefnogi'r cais a chynigiodd fod y cais yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau

yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 OP/2019/17 – Cais amlinellol ar gyfer codi 30 annedd yn cynnwys manylion llawn y gosodiad a'r fynedfa yn Tre Angharad, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Darllenwyd llythyr gan asiant yr ymgeisydd yn cefnogi'r cais, fel a ganlyn:-

'Mae'r cynnig yma yn gais amlinellol ar gyfer codi 30 annedd ynghyd â manylion y fynedfa i'r safle sydd wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bodedern ac yn rhan o ddyfarniad tai T33 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd chwech o'r anheddau arfaethedig yn gartrefi fforddiadwy ac mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau eu bod yn diwallu'r angen a nodwyd. Yn ogystal â'r angen cyffredinol am dai fforddiadwy, trefnodd Hwylusydd Tai Gwledig y Cyngor ddigwyddiad ym Modedern ar 29 Ionawr 2020 fel rhan o arolwg o'r angen am dai fforddiadwy yn y pentref. Galwodd nifer o drigolion lleol yn y digwyddiad ac fe wnaethant gadarnhau bod galw sylweddol am dai fforddiadwy a hefyd tai marchnad agored yn y pentref. Byddai'r datblygiad hwn yn mynd yn bell tuag at ddiwallu'r angen a nodwyd.

Dyluniwyd y safle'n ofalus i ddarparu cartrefi o ansawdd da gyda gerddi preifat a hefyd ardal ddigonol i gynnwys plannu coed a gwrychoedd ychwanegol a man chwarae o fewn y safle. Mae'r cynigion yn cynnwys cysylltiadau da i gerddwyr, gan gynnwys croesfannau i gerddwyr i sicrhau mynediad diogel i'r pentref. Mae'r safle mewn lleoliad da i gysylltu â'r prif amwynderau yn y pentref gan gynnwys ysgolion cynradd ac uwchradd, parciau hamdden, y siop, Swyddfa'r Post, yr eglwys, y dafarn a busnesau lleol eraill. Mae safleoedd bws hefyd o fewn pellter cerdded i'r safle. Bydd y safle'n ddeniadol i bobl leol ac mae llawer wedi datgan diddordeb yn barod gan fod y safle mor gyfleus ar gyfer yr ysgolion a mwynderau eraill. Mae cefnogaeth leol i'r datblygiad yn cael ei amlygu gan y ffaith mai nifer isel iawn sydd wedi mynegi pryder ynglŷn â'r cais. Nid yw'r Cyngor Cymuned lleol wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais chwaith.

Bydd y datblygiad yn darparu cymysgedd o dai gan gynnwys cartrefi i deuluoedd a byngalos. Ystyrir bod y datblygiad yn cwrdd â chanllawiau newydd Llywodraeth Cymru ar fywyd ar ôl y pandemig sy'n ein hannog i ddarparu lleoedd a datblygiadau o ansawdd uchel. Y bwriad yw creu lleoedd a chartrefi lle mae pobl eisiau byw a gweithio yn eu cymuned a chael ansawdd bywyd da. Yn yr achos hwn, mae'r cyfleusterau cyfagos yn sicrhau y gall trigolion wneud y mwyaf o'r cyfleusterau fydd ar eu stepen drws heb orfod teithio mewn car yn ddyddiol ar gyfer teithiau hanfodol megis mynd i'r ysgol, siopau lleol ac ar gyfer hamdden.'

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais amlinellol yw hwn am 30 annedd, sy'n cynnwys 6 tŷ fforddiadwy, ynghyd â manylion llawn y gosodiad a'r fynedfa. Mae safle'r cais oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac yn ffurfio rhan o'r dyraniad tai T33, sef tir a ddyrannwyd fel safle tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon preswylwyr lleol, a oedd yn cynnwys diwygio gosodiad y safle i sicrhau fod yr anheddau'n cydymffurfio â'r pellteroedd sy'n ofynnol dan y polisïau cynllunio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig. Ychwanegodd fod yr argymhelliad o ganiatáu yn ddibynnol ar wneud cytundeb cyfreithiol Adran 106 bod 6 o'r anheddau ar y safle'n rhai fforddiadwy, bod darn o dir yn cael ei ddynodi fel ardal chwarae a bod cyfraniad o £12,557 yn cael ei wneud tuag at y ddarpariaeth addysg.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffiths y codwyd pryderon yn lleol ynghylch diogelwch disgyblion yr ysgol uwchradd sydd gyferbyn â'r safle arfaethedig. Gofynnodd y Cynghorydd Griffiths a yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnydd mewn traffig drwy bentref Bodedern a bod cerbydau yn gyrru gormod ger y safle. Ychwanegodd fod siop y pentref wedi'i lleoli yn agos at y safle, a ger tro cul yn y ffordd sydd eisoes yn creu problemau traffig. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) y cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig gyda'r cais sy'n datgan na fydd effaith andwyol ar draffig drwy'r pentref.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn cynnig fod y cais yn cael ei gymeradwyo, gan y rhoddir cytundeb cyfreithiol Adran 106 ar y cais arfaethedig. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffiths.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad a chytundeb cyfreithiol Adran 106 fel y rhestrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.3 FPL/2020/73 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs, estyniad i'r cwrtil ynghyd â chreu mynedfa amaethyddol newydd yn Parciau, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeiswyr yn gweithio yn y Gwasanaeth Cynllunio. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyniad dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Gan iddi ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol y penderfynwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mai 2020 i gymeradwyo cais i addasu ac ymestyn yr eiddo i gynnwys anecs, ynghyd ag ymestyn y cwrtil. Mae'r cais hwn yn ceisio sicrhau caniatâd i newid y dyluniad a'r gosodiad a gymeradwywyd ar gyfer yr estyniad, yn ogystal â chynyddu ardal estynedig y cwrtil a darparu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae y bydd y cwrtil yn cael ei ymestyn iddo. Mae'r

fynedfa newydd yn cynnig dyluniad addas fydd yn fodd mwy diogel o gael mynediad i'r cae, a'i adael, o gymharu â'r hyn sydd yno eisoes. Mae'r dyluniad diwygiedig yn cynnwys darparu balconi ar ddrychiad blaen yr estyniad yn ogystal â darparu drysau sy'n plygu ar ei gilydd yn lle ffenestri ar ddau lawr y rhan o'r estyniad sy'n ymwthio allan, lle bwriedir rhoi'r balconi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2020/37 - Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 19C845J/VAR (lleoli clwb a siop dros dro) ar gyfer adnewyddu'r caniatâd am 5 mlynedd arall yn y Tŷ Clwb a Siop y Clwb, Canolfan Hamdden Cae Annar, Ffordd Kingsland, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer ymestyn y caniatâd ar gyfer lleoli'r portacabin a gymeradwywyd eisoes am 5 mlynedd arall. Mae'r caban presennol wedi'i leoli ar dir y clwb pêl droed. O dan y caniatâd cynllunio presennol bydd rhaid symud y caban oddi ar y safle erbyn 31 Gorffennaf, 2021. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sydd yn annog cyfleusterau cymunedol. Ychwanegodd y dylai cywiriad i ddyddiad amod (01) yn yr adroddiad ysgrifenedig ddarllen 'adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 30/9/2025'.

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

PENDERFYNWYD caniatau'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u rhestru yn yr adroddiad, ynghyd â chywiriad i'r dyddiad yn amod (01) a ddylai ddarllen 'adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 30/9/2025).

12.2 VAR/2020/24 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Terfyn Amser) o gais 27C106E/FR/ECON (Cais llawn i wella'r briffordd gyfredol (yr A5025) rhwng y gyffordd ar yr A5 i'r dwyrain o'r Fali i'r Gyffordd wrth y Ffordd Fynediad i'r Orsaf Bŵer arfaethedig mewn wyth o leoliadau ar wahân ynghyd ag ailadeiladu a lledu'r pafin presennol a'r gorffenwaith ar yr arwynebedd mewn mannau, gweithredu compownd adeiladu dros dro gan gynnwys cyfleuster dros dro ar gyfer ailgylchu pafinau, creu dau bwll teneuo a mynedfa ar gyfer cynnal a chadw, creu llwybrau beicio a gwyro rhai eraill am gyfnod dros dro, creu cyfleusterau parcio eraill yn sgil colli culfan ,ynghyd â gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys draenio, trin ffiniau, plannu, gosod arwyddion newydd a marciau ffordd) er mwyn

ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad am dair blynedd arall (hyd at 13 Gorffennaf 2023) ar hyd yr A5024 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i Orsaf Bŵer Cemaes.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cynnwys tir y mae Cyngor Sir Ynys Môn yn berchen arno.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y cynnig ar gyfer amrywio Amod (01) cais cynllunio 7C106E/FR/ECON i ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad am 3 blynedd arall (hyd at 13 Gorffennaf, 2023). Gohiriwyd Prosiect Wylfa Newydd ar 17 Ionawr, 2019 ac o'r herwydd nid yw'r ymgeisydd wedi gallu gweithredu'r caniatâd cyn iddo ddod i ben ar 13 Gorffennaf 2020. Disgwylir i'r Ysgrifennydd Gwladol dros Fusnes, Ynni a Strategaeth Ddiwydiannol wneud penderfyniad ar Orchymyn Caniatâd Datblygu (DCO) Wylfa Newydd ar 30 Medi 2020. Os caniateir y DCO ar 30 Medi, 2020, bydd gan yr ymgeisydd 6 mlynedd i weithredu'r caniatâd. Mae Strategaeth Fesul Cyfnod y DCO, sy'n rhan o gyfres o Ddogfennau Rheoli'r DCO, yn cadarnhau y bydd rhaid gwneud y gwelliannau oddi ar lein i'r briffordd yn ystod 2 flynedd gyntaf y cyfnod gweithredu. Mae'r Datganiad Amgylcheddol ar gyfer y DCO yn seiliedig ar gwblhau'r gwaith ar-lein cyn gweithredu'r gwaith oddi ar-lein. Mae gwaith i wella priffordd yr A5025 yn hanfodol i liniaru'r cynnydd posib mewn traffig yn gysylltiedig â Phrosiect Wylfa Newydd, cyn ac yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd y gwaith arfaethedig hefyd yn sicrhau gwelliannau y mae wir eu hangen i'r briffordd bresennol. Er bod y cynnig union yr un fath â'r hyn a gymeradwywyd yn 2018, cadarnhaodd y Prif Swyddog Cynllunio yr ymgynghorwyd yn eang ag ymgyngoreion statudol, preswylwyr lleol a chymunedau lleol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffiths at adroddiad y Rheolwr Polisi a Strategaeth sy'n amlygu pryderon y Cyngor Sir ynghylch y strategaeth liniaru ar gyfer yr Iaith Gymraeg; newidiwyd y geiriau a ddefnyddiwyd ac maent yn wannach gan eu bod yn sôn am ystyriaeth yn hytrach nac ymrwymiad. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod rhagor o waith wedi cael ei wneud ers cymeradwyo'r cais yn 2018 a dywedodd fod y strategaeth yn cyfeirio at Brosiect Wylfa Newydd yn ei gyfanrwydd yn hytrach na chyfeirio'n benodol at y cais hwn. Mae'r ymgeisydd wedi gwneud gwaith ychwanegol ar y cais hwn mewn ymateb i Adroddiad y Rheolwr Polisi a Strategaeth ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod y gwaith ychwanegol yn bodloni gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Dywedodd y Swyddog Achos Arweiniol, Prosiectau Mawr (Amgylchedd) fod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cydnabod hefyd y gyfres o amodau yn gysylltiedig â'r caniatâd a bydd angen i Bŵer Niwclear Horizon ddarparu gwybodaeth bellach i'w chymeradwyo ynglŷn â mesurau i ddiogelu, hyrwyddo a gwella'r iaith Gymraeg cyn y gellir cychwyn unrhyw waith ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffiths fod pryderon lleol y bydd lonydd cefn gwlad yn cael eu defnyddio i osgoi unrhyw waith ar yr A5025. Dywedodd y Cadeirydd fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi i'r cais a bod y cais hwn ar gyfer estyniad o 3 blynedd yng nghyfnod gweithredu'r datblygiad.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 FPL/2020/29 – Cais llawn i newid defnydd o dir amwynder agored i fod yn llecyn chwarae i blant ynghyd â gosod cyfarpar chwarae ar dir ger 24 i 99 Maes Llwyn, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor Sir yn berchen ar y tir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei wneud i newid defnydd darn gwag o dir amwynder y mae'r Cyngor yn berchen arno yn llecyn chwarae ffurfiol i blant. Mae Polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol ac yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos. Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

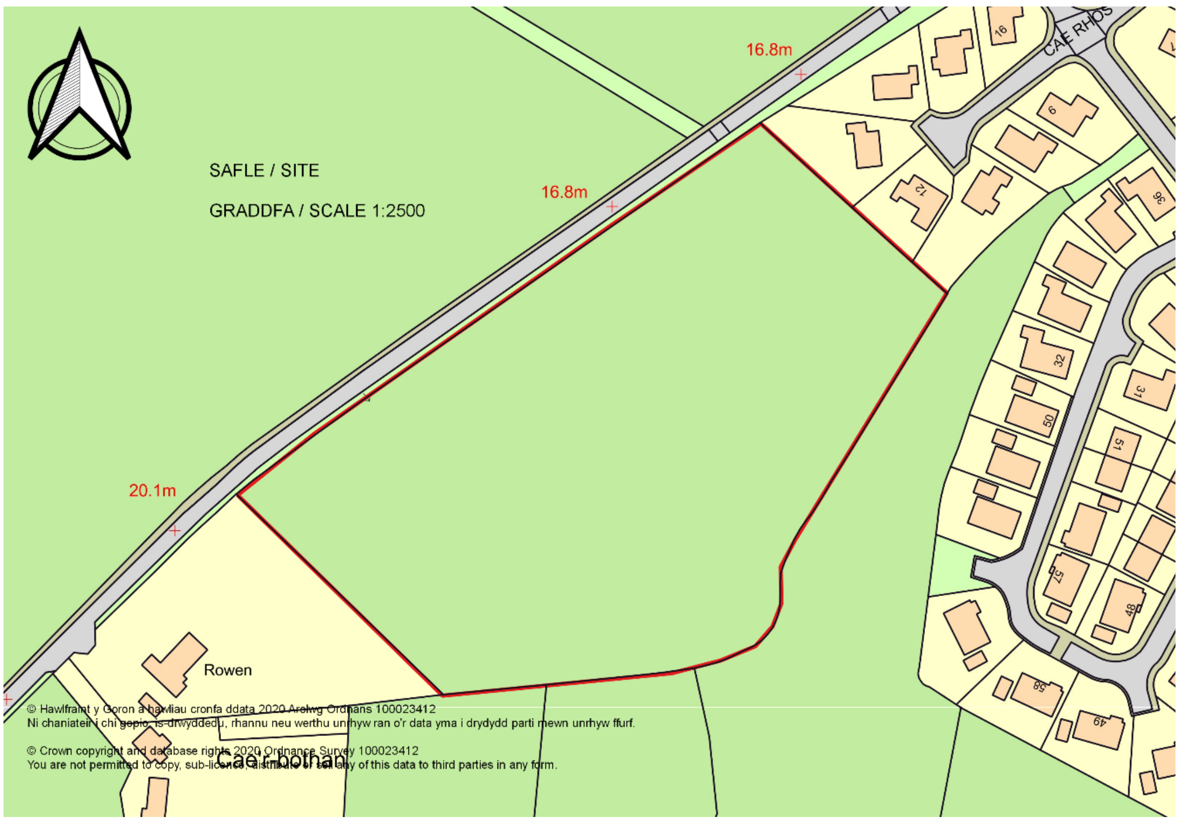
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2020 **7.1**

Rhif y Cais: 19C1231

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

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

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



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

Argymhelliad: Gwrthod / Refuse

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 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 Hendy 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'r 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'r 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 ac 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 rhoi cyfle i'r ymgeisydd 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.

Yn dilyn trafodaeth bellach gyda'r ymgeisydd, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad ydynt yn gallu cefnogi'r cais oni bai y gellir creu a gweithredu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig (GRhT) addas. Heb Orchymyn Rheoli Traffig mae'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ar sail effaith niweidiol y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y cynnig. Mae Ymgynghorwyr yr ymgeisydd (SCP) wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi cytuno i ariannu'r broses ymgynghori ar gyfer GRhT ac i weithredu unrhyw fesurau a gymeradwyir. Maent hefyd o'r farn pe bai'r Cyngor yn penderfynu na fyddai'r TRO yn cael ei gymeradwyo yn dilyn y broses ymgynghori, yna mae'n amlwg ei fod yn derbyn bod y sefyllfa bresennol yn dderbyniol ac y gall y datblygiad fynd yn ei flaen heb ragor o waith. Fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn cytuno â'r farn hon. Os bydd gwrthwynebiad i'r GRhT yn lleol byddai hynny'n fwy na thebyg ar y sail nad yw'r preswylwyr yr effeithir arnynt eisiau colli eu llefydd parcio o flaen eu heidio, yn hytrach nac yn arwydd eu bod yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig a'r traffig ychwanegol a gynhyrchir ganddo. Er mwyn mesur beth yw'r tebygrwydd o gyflawni GRhT, bwriad yr awdurdod priffyrdd yw ceisio cael trafodaeth gyda'r Aelodau Lleol ar gyfer yr ardal a'r Cyngor Tref ac i gynnal cyfarfod ar-lein ar ddyddiad ac amser sy'n hwylus i bawb, yn ystod yr wythnos neu ddwy nesaf. Felly, y casgliad yw os nad oes modd gweithredu GRhT addas, yna bydd yr awdurdod priffyrdd yn parhau i wrthwynebu'r cais.

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 gweledеdd 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 gweledеdd) 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 â'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.

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 gweledеdd 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 cefn i’r ffiniau cefn ar nifer o blotiau a chafodd un o’r mathau o dai eu newid. Darparwyd Asesiad trafnidiaeth hefyd. Hysbysebwyd y wybodaeth hon ym mis Tachwedd 2019 a chafwyd (nifer) 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 preswyl 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.

Ym mis Mai 2020 derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol yn cynnwys diweddariad ar yr adroddiad ecolegol ac ymateb yr ymgeisydd i’r Adroddiad Arup a gynhyrchwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd. Roedd oedi o ran hysbysebu’r wybodaeth hon oherwydd y sefyllfa Covid ond mae’r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben yn awr, ar 01.07.20. Derbyniwyd tri gwrthwynebiad am y rhesymau canlynol:

- Byddai’r datblygiad yn cael effaith ar fywyd gwyllt ac ar foch daear yn arbennig.
- Effeithiau cyffredinol ar yr AHNE fyddai’n cael effaith ar dwristiaeth.
- Mae tir a ddatblygwyd yn barod ar gael o fewn ffin yr anheddiad.
- Traffig ychwanegol yn deillio o’r datblygiad. Ategir problemau’n gysylltiedig â phroblemau presennol ar hyd Ffordd Porthdafarch a dywedir y byddai adeiladu a gweithredu’r datblygiad hwn yn gwaethygu’r problemau hyn.
- Mae gwallau canfyddedig a gwahaniaethau barn yn cael eu mynegi mewn perthynas â’r wybodaeth priffyrdd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd gan gynnwys fod Stryd Arthur yn lôn un ffordd, nad oes llefydd pasio ar gael pan fydd preswylwyr Stryd Arthur a Theras Hendy yn eu tai.
- Mae 36 o unedau preswyl yn ormod.
- Ni fyddai’r tai yn addas gerllaw byngalos Cae Rhos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir Ar ôl cyflwyno’r cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Rhagfyr 2019, argymhellwyd yn y cyfarfod cynllunio a gynhaliwyd ym mis Ionawr 2020 fod ymweliad safle’n cael ei gynnal a chynhaliwyd yr ymweliad safle ar 22.02.20.

Yng nghyfarfod mis Chwefror y Pwyllgor Cynllunio, gohiriwyd y cais cynllunio oherwydd bod materion angen eu datrys mewn perthynas â: pryderon priffyrdd, darparu cyfyngiadau uchaf ac isaf mewn

perthynas â'r mathau tai diwygiedig yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ac eglurhad o safbwynt CNC mewn perthynas â thirweddu ar hyd ffin dde-ddwyrain safle'r cais.

Yng nghyfarfod mis Mawrth y Pwyllgor Cynllunio esboniwyd y byddai angen gwybodaeth ychwanegol ar foch daear.

Roedd y cais cynllunio i fod i gael ei ystyried yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ebrill 2020 ond cafodd y cyfarfod ei ganslo oherwydd y sefyllfa Covid-19.

Cynhaliwyd cyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio lle'r oedd ceisiadau cynllunio'n cael eu hystyried ym mis Gorffennaf 2020 ac, yn unol â chais yr ymgeisydd, gohiriwyd y cais cynllunio er mwyn i drafodaethau pellach gael eu cynnal gyda'r Awdurdod Priffyrdd.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ohirio yn y pwyllgor cynllunio ers mis Chwefror am amryw o resymau. Mae'r rhesymau priffyrdd ac ecolegol am ohirio yn cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adrannau perthnasol isod o'r adroddiad pwyllgor. Erbyn hyn mae'r ymgeisydd wedi dweud eu bod yn dymuno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu ar y cais cynllunio yn y pwyllgor cynllunio hwn.

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 Nheras Hendy 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.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Chwefror 2020, adroddwyd fod gan yr Awdurdod Priffyrdd bryderon sylweddol nad yw'r briffordd gyhoeddus sy'n arwain at safle'r cais ar hyd Teras Hendy a Mountain View yn ddigon da oherwydd bod cerbydau wedi eu parcio yn lleihau lled y gerbydffordd am bellter sylweddol sy'n golygu y gallai fod yn llawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti. Comisiynwyd asesiad trafnidiaeth gan yr Awdurdod Priffyrdd a ddaeth i'r casgliad fod y cynnydd mewn traffig o'r datblygiad yn sylweddol ar briffordd lle mae perygl eisoes yn bodoli a'i fod yn annerbyniol oni cheir gwelliant a fyddai'n lleihau'r perygl hwn. Rhoddwyd copi o'r asesiad trafnidiaeth i'r ymgeisydd ym mis Ebrill ac yn dilyn hynny cyflwynwyd gwrthbrawf ganddynt ym mis Mai a ystyriwyd ymhellach gan yr Awdurdod Priffyrdd a chafwyd cadarnhad ganddynt eu bod yn parhau i wrthwynebu. Yn y pwyllgor cynllunio Gorffenaf y cais cynllunio ar gais yr ymgeisydd oherwydd mai yn ddiweddar yn unig yr oeddent wedi derbyn cadarnhad o sefyllfa'r Awdurdod Priffyrdd a'u bod angen mwy o amser i gynnal trafodaethau pellach. Ym Mhwyllgor Cynllunio mis Awst yr argymhelliad oedd gwrthod y cais cynllunio ond cytunwyd gan yr holl bartïon bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn galluogi ystyried cynnig yr ymgeisydd i drosglwyddo tir yng nghefn Ffordd Porthdafrach i'r cyngor i'w ddefnyddio fel maes parcio.

Mae'r Adran Briffyrdd wedi ystyried cynnig yr ymgeisydd i drosglwyddo'r tir at ddibenion parcio ceir ac wedi cysylltu'n lleol ar y cynnig fel y cytunwyd gyda'r ymgeisydd ond nid ydynt o'r farn y bydd yn datrys eu gwrthwynebiad oherwydd bod angen cyllid ar gyfer datblygu a chynnal fel ardal parcio ceir. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae trafodaethau'n parhau gyda'r ymgeisydd ynghylch mesurau lliniaru eraill.

Safbwynt presennol Adain Briffyrdd y cyngor yw nad ydynt yn gallu cefnogi'r cais cynllunio oni bai y gellir creu a gweithredu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig "GRhT" addas. Mae GRhT yn ddogfen gyfreithiol y gall Awdurdod Priffyrdd yn unig ei pharatoi sydd yn cyfyngu neu'n gwahardd defnydd o'r rhwydwaith priffyrdd gyda'r nod o wella diogelwch ffyrdd a mynediad. Yn yr achos hwn, byddai'r GRhT yn rhoi cyfyngiad ar barcio ceir ar y stryd ar rannau o ochr ogleddol Ffordd Porthdafarch er mwyn creu llefydd pasio rhwng y cerbydau sydd wedi eu parcio i adael i gerbydau sy'n teithio o'r cyfeiriad arall basio.

Safbwynt yr ymgeisydd yw bod y cynllun yn dderbyniol oherwydd iddo gael ei ddynodi ar gyfer dibenion preswyl yn y CDLlC ac ar sail gwaith y ddau ymgynghorydd priffyrdd nad oes unrhyw giwiau neu oedi yn bodoli ar Ffordd Porthdafarch ac na chafwyd damweiniau yno yn ystod y 5 mlynedd diwethaf ac, yn ogystal, na fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw niwed materol i'r rhwydwaith priffyrdd ac y dylid cymeradwyo'r cais cynllunio. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ariannu'r broses ymgynghori ar gyfer GRhT ac i weithredu unrhyw fesurau a gymeradwyir. Maent o'r farn hefyd, pe bai'r cyngor yn penderfynu peidio â chymeradwyo GRhT yn dilyn y broses ymgynghori, yna mae'n amlwg ei fod yn derbyn fod y sefyllfa bresennol yn dderbyniol ac y gall y datblygiad fynd yn ei flaen heb ragor o waith. Mae'r ymgeisydd wedi nodi eu parodrwydd hefyd i drafod unrhyw gamau lliniaru eraill os yw'n briodol, ond maent wedi dweud eu bod eisiau i'r cais cynllunio gael ei ystyried yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Awst a'u bwriad yw apelio i adennill eu costau os nad argymhellir cymeradwyo'r cais, gan gynnwys unrhyw ofynion am gytundeb cyfreithiol (i ariannu'r GRhT).

Mae gan yr awdurdod priffyrdd safbwynt gwahanol a bydd yn parhau i wrthwynebu'r cais os nad oes modd gweithredu GRhT priodol. Ymddengys o'u hymateb i'r ymgynghoriad eu bod yn ansicr a fyddai

modd cyflawni GRhT. Bwriad yr awdurdod priffyrdd yw ceisio cynnal trafodaeth ar y mater hwn gyda'r Aelodau Lleol ar gyfer yr ardal a Chyngor Tref Caergybi. O gymryd cyngor yr Awdurdod Priffyrdd i ystyriaeth, mae gwrthwynebiad wedi cael ei godi felly ar y sail y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at yr oedi a'r tagfeydd sydd eisoes yn bodoli ar ran ogleddol Ffordd Porthdafarch rhwng cyffordd Tan yr Efail a Ffordd Kingsland fyddai'n andwyol i lif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn.

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 ym mis Mai 2020 i roi sylw i'r mater hwn ac mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon yn amodol ar amodau fod y datblygiad yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r wybodaeth hon, gan gynnwys mesurau lliniaru angenrheidiol.

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 safle'r cais wedi cael ei ddynodi ar gyfer defnydd preswyl yn y CDLlC ac mae'r holl faterion wedi cael eu datrys ar wahân i wahaniaeth barn rhwng yr Awdurdod Priffyrdd a'r ymgeisydd ynghylch effeithiau'r datblygiad ar yr oedi a'r tagfeydd sydd eisoes yn bodoli ar ran ogleddol Ffordd Porthdafarch mewn perthynas â pha fath o fesurau lliniaru sydd eu hangen. Mae trafodaethau'n parhau ynghylch y materion hyn ac, fel yr eglurwyd yn yr adroddiad pwyllgor. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi rhoi cyfarwyddyd i gyflwyno'r cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio gan gymryd i ystyriaeth cyngor yr Awdurdod Priffyrdd bod rhaid argymell gwrthod y cais er budd llif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn. Fel yr esboniwyd yn flaenorol mae'r ymgeisydd wedi nodi eu bod yn bwriadu apelio ar y sail hon a cheisio adennill eu costau fel rhan o'r broses apêl.

Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei Wrthod am y rheswm a ganlyn:

(01) Byddai'r traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at yr oedi a thagfeydd sydd eisoes yn bodoli a ran ogleddol Ffordd Porthdafarch rhwng cyffordd Tan yr Efail a Ffordd Kingsland a fyddai'n andwyo llif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn ac a fyddai'n groes i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) a Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth (Mawrth 2007).

This page is intentionally left blank

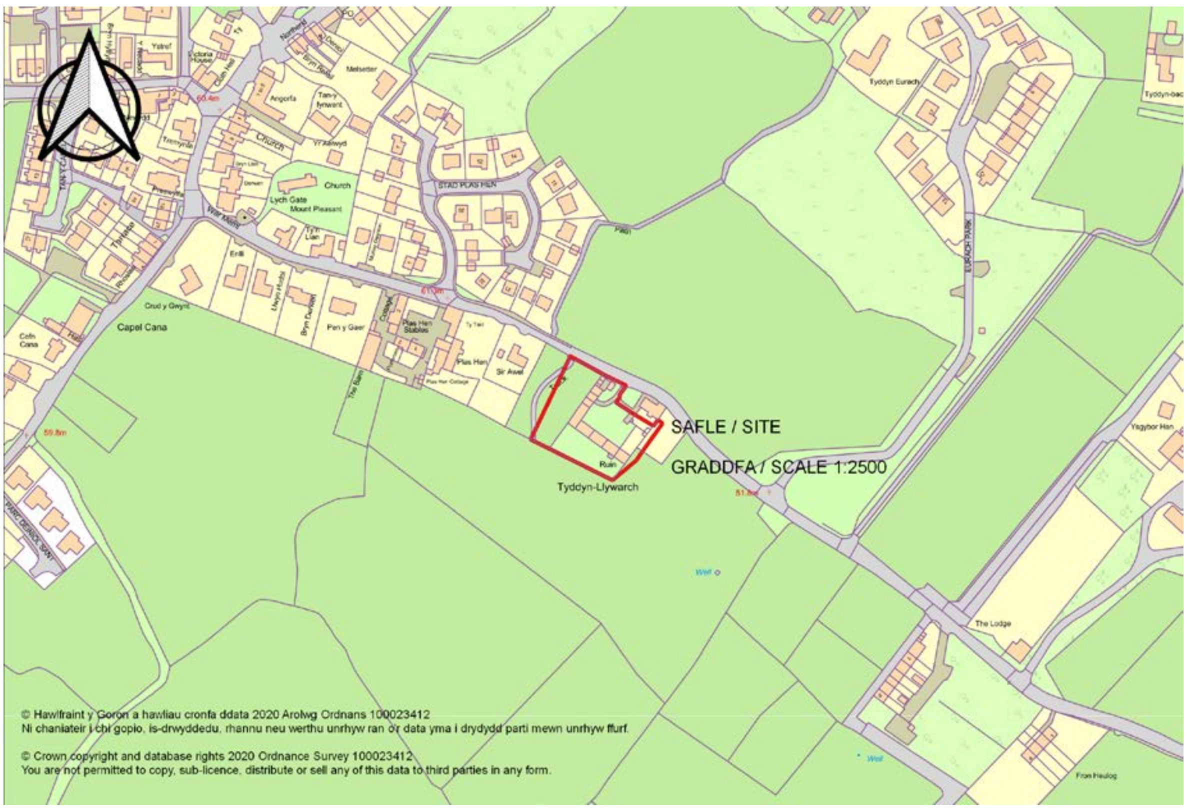
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2020 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2020/43

Ymgeisydd: Uxbridge Paget

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynllun traenio) (09) (Cynllun rheoli traffic adeiladu) (12) (Cofnod fotografig) (13) (Trywdded rhywogaeth wedi amddifin) o caniatâd cynllunio rhif 21C171 (Trosi adeilad allanol fewn i 4 annedd) er mwyn galleuogi cyflwyno manylion arol i'r datblygiad gychwyn yn / Application under Section 73A for the variation of condition (08) (Drainage scheme) (09) (Construction traffic management plan) (12) (Photographic record) (13) (Protected species licence) of planning permission reference 21C171 (Conversion of outbuilding into 4 dwellings) so as to allow details to be submitted after the development has commenced at

Lleoliad: Tyddyn Llywarch, Llanddaniel



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n groes i'r cynllun datblygu ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Rhoddwyd caniatâd cynllunio (21C171) i drosi adeiladau allanol a leolir ar gyrion yr anheddiad ond mewn lleoliad cefn gwlad yn 4 annedd. Ar hyn o bryd mae gwaith adeiladu'n cael ei wneud ar y datblygiad ond nid yw amodau cynllunio (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (Cofnod ffotograffig) a (13) (Trwydded rhywogaeth a warchodir) o ganiatâd cynllunio 21C171 wedi cael eu rhyddhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cyflwynir y cais cynllunio hwn dan adran 73a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) i reoleiddio'r sefyllfa a'r wybodaeth sydd ei hangen i ryddhau'r amodau cynllunio uchod sydd yn cyd-fynd â'r cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas â throsi adeiladau yn y cefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd.
- A yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i ryddhau'r amodau cynllunio'n dderbyniol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

TRA 2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TWR 2: Llety Gwyliau
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
YN 3: Asedau Treftadaeth Dynodedig Heb Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru (10fed Argraffiad)

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Eric Wyn Jones: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd / Highways: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Mewn perthynas â'r drwydded rhywogaeth a warchodir, mae'r drwydded wedi cael ei rhoi ac felly nid oes unrhyw broblem gydag amod (13).
GCAG / GAPS: Nid oes tystiolaeth y cyflwynwyd arolwg ffotograffig ac roedd hyn yn cael ei gwestiynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio Gwynedd Drainage: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Cyhoeddwyd hysbysiad mewn papurau lleol ac anfonwyd hysbysiadau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau fydd 08.09.20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid yw'r adran wedi derbyn yr un sylw.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C171 Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn 4 annedd gan gynnwys addasiadau ac estyniadau, gosod gwaith trin paced ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa amaethyddol bresennol a mynediad at yr adeilad yn Tyddyn Llywarch – cymeradwywyd 18/08/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas â throsi adeiladau yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl – mae'r adeilad y mae'r cais hwn yn ymwneud ag o wedi'i leoli yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLLC. Dan y cynllun datblygu blaenorol, caniatawyd trosi adeiladau oedd eisoes yn bodoli yn y cefn gwlad i ddefnydd preswyl, fel yn y cais hwn, yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mabwysiadwyd y CDLLC ar 31.07.17 gan ddisodli'r cynllun datblygu blaenorol. Dan ddarpariaethau polisi TAI 7 (Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl) y CDLLC, caniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl dim ond lle darperir tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ac yn yr achos hwnnw, dim ond i ddarparu tŷ fforddiadwy neu fel elfen israddol ynghlwm â chynllun ehangach. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion hyn ac felly cafodd ei hysbysebu fel cais sy'n groes i'r cynllun datblygu presennol, sef y CDLLC.

Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd - Mae'r ffurflen gais yn datgan fod y datblygiad wedi cychwyn ar 01.07.20, sydd o fewn y cyfnod statudol o bum mlynedd ar gyfer caniatâd cynllunio 21C171, ond ar hyn o bryd mae'n torri amodau cynllunio (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (cofnod ffotograffig) a (13) (Trwydded rhywogaeth a warchodir). Gan nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r CDLLC, fel y disgrifir uchod, ni ellir ond ystyried ei fod yn dderbyniol os cafodd caniatâd cynllunio 21C171 ei weithredu'n gyfreithlon a bod sefyllfa y gelwir yn "sefyllfa wrth gefn" yn bodoli wedyn. I benderfynu a yw'r datblygiad a weithredwyd yn gyfreithlon, rhaid ystyried cyfraith achos amrywiol y gellir tynnu'r pwyntiau canlynol ohonynt a'u cymhwyso mewn trefn ddilyniannol:

1. A yw'n rhag-amod o ddatblygiad cyfreithlon ac, os ydyw, a gydymffurfiwyd â hynny;
2. Os na fu cydymffurfiaeth, a all y datblygwr ddangos fod un o'r eithriadau a gydnabyddir mewn cyfraith achos yn berthnasol, er enghraifft, os nad yw'r amod a dorrwyd yn ganolog i'r datblygiad nid yw methu â chydymffurfio â'r amod hwnnw'n golygu fod y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai modd cynnal adolygiad barnwrol ar benderfyniad i gymryd camau gorfodi e.e. oherwydd y byddai'n afresymol neu'n cam-drin pŵer.

O ran y maen brawf cyntaf, mae'r holl amodau cynllunio yn rhag-amodau na chydymffurfiwyd â nhw. Gan symud ymlaen at amod 13 (Trwydded rhywogaeth a warchodir) gellir ystyried ei fod yn ganolog ond, fel yr esboniwyd yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor, rhoddwyd Trwydded Rhywogaeth a Warchodir sy'n golygu nad oes angen yr amod cynllunio hwn mwyach.

A yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i ryddhau'r amodau cynllunio'n dderbyniol – Felly, nid oes angen cymhwyso'r trydydd maen prawf wrth ystyried cyfreithlondeb caniatâd cynllunio 21C171. Cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais cynllunio hwn i reoleiddio'r amodau cynllunio hyn (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (Cofnod ffotograffig) ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn disgwylir sylwadau ynghylch a ydynt yn dderbyniol, er bod GCAG wedi codi cwestiynau sy'n cael eu hystyried ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Casgliad

I grynhoi felly, ymddengys fod caniatâd cynllunio 21C171 wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon a gan fod "sefyllfa wrth gefn" yn bodoli, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7. Yn amodol ar sylwadau'r ymgyngoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma ynghylch a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i reoleiddio amodau cynllunio (08) (Cynllun draenio), (09) (Cynllun rheoli traffig adeiladu), (12) (Cofnod ffotograffig) yn dderbyniol, ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn unrhyw sylwadau gan yr ymgyngoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma, ac ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau erbyn dyddiad cau'r cyfnod hysbysu ar 08.09.20 sy'n codi materion na roddwyd ystyriaeth iddynt yn yr adroddiad hwn, argymhellir fod caniatâd cynllunio'n cael ei roi gyda'r amodau a ganlyn ac unrhyw amodau a argymhellir gan yr ymgyngoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma:

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

Promap ERW / 11.02.2016 * Diwygiwyd 13/06/16
Cynllun Bloc C2.5 b
Cynlluniau 1 + 2 C2.1 a
Drychiadau C2.3 a
Cynlluniau 3 + 4 C2.2
Arolwg Gweithgaredd Ystlumod (29.06.2016) Ecoleg Clwydian
Adroddiad Lliniaru Ystlumod / Adar 06.07.16) Ecoleg Clwydian
Adroddiad Arolwg Adeiladu (25.04.2016) ERW Consulting
Datganiad Prosiect (DAS) (25.04.2016) ERW Consulting
Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig (26.03.2016) Ecoleg Clwydian
Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) Gorffennaf 08 2020 ERW Consulting
Trosi i Gynllun Safle Anheddau C.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) 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 mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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

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

(05) 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 mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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

Rheswm: Darparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol.

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

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol.

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

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

This page is intentionally left blank

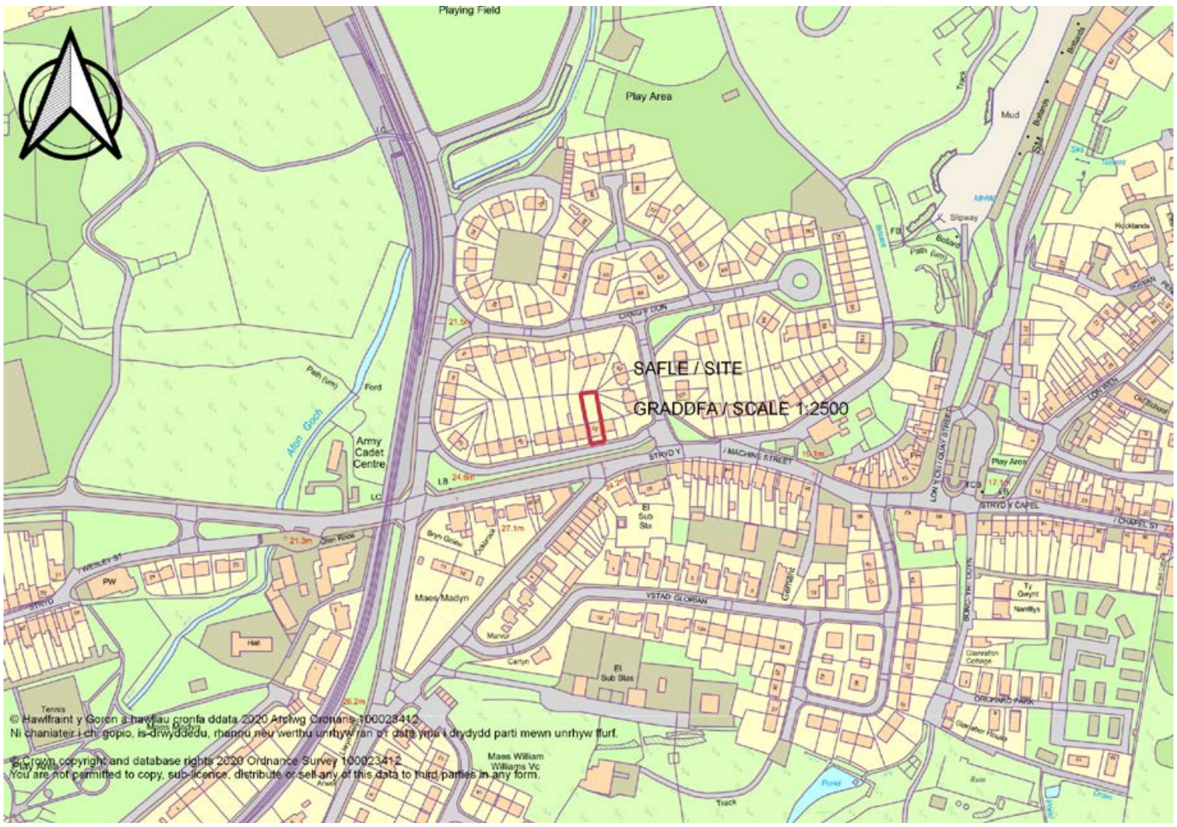
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2020 **12.1**

Rhif y Cais: HHP/2020/114

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel estyniad cefn presennol ac adeiladu estyniad cefn newydd hefo addasu ac ehangu yn / Full application for demolition of existing rear extension and erection of a new rear extension together alterations and extensions at

Lleoliad: 23 Craig Y Don, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Rheolwr Datblygu Tai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n gwneud y cais.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer adeiladu estyniad un llawr a gwneud addasiadau mewnol i sicrhau bod modd cael mynediad i'r annedd gyda chadair olwyn a bod yr eiddo cyfan yn addas ar gyfer anghenion yr ymgeisydd. Bydd yr estyniad arfaethedig yng nghefn yr eiddo yn cynnwys ystafell wely newydd ar y llawr isaf gydag ystafell ymolchi 'en-suite' gyda chawod mynediad gwastad. Bydd llwybr concrit a ramp newydd yn yr ardd flaen yn arwain at bortsh newydd â tho arno yn ogystal ag yn yr ardd gefn er mwyn hwyluso mynediad.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ystyrir fod dyluniad y cynllun yn dderbyniol o ran lleoliad y safle, a yw’r cynnig yn addas ar gyfer y preswylydd, yr effaith ar yr eiddo a’r effaith ar fwynderau lleol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
CCA – Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim Ymateb
Asiantaeth y Bibell Brydeinig / British Pipeline Agency	Nid effeithir ar bibellau
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i drigolion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf i dderbyn unrhyw gynrychiolaeth oedd 16/07/2020. Ni dderbyniwyd unrhyw llythyr cynrychiolaeth yn yr adran cyn i'r adroddiad hwn gael ei greu

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r annedd yn cael ei addasu a’i ymestyn gan CSYM ar gyfer anghenion penodol teulu lleol. Canllawiau Cynllunio Atodol Nodyn 11: Hygyrchedd - Mae’n hanfodol fod datblygiad yn ystyried gofynion plant ifanc iawn, pobl oedrannus iawn, defnyddwyr pramiau a chadeiriau olwyn, pobl anabl sy’n gallu cerdded a rhai sydd â nam ar y golwg a nam ar y clyw. Cyflwynodd Deddf Gwahaniaethu ar sail Anabledd 1995 gyfreithiau a mesurau newydd i hyrwyddo amgylchedd hygyrch i bawb. Dylid amlinellu llwybrau’n glir a ni ddylai’r rhedfa fod yn rhy serth na chynnwys stepiau, bod yn ddigon llydan, osgoi rhwystrau diangen a lleihau’r pellter y mae’n rhaid ei deithio e.e. o safleoedd bysiau, wrth lecynnau parcio, ac ati. Dylai adeiladau newydd ymateb i gyfleoedd y safle, bod yn hygyrch i bawb a bod modd eu haddasu ar gyfer newidiadau yn y dyfodol. Mae ôl-troed yr estyniad yn debyg iawn i’r estyniad presennol, felly asesir na fydd problem o ran gorddatblygu’r safle o ganlyniad i’r cynnig hwn. Mae’r datblygiad arfaethedig yn israddol i’r eiddo presennol o ran ei raddfa a’i faint ac nid yw’n dominyddu’r drychiad gwreiddiol, felly mae’n addas i’r annedd a’r ardal o’i amgylch. Gan fod estyniad cefn ar yr eiddo’n barod gyda ffenestri’n edrych tua’r gorllewin (gan fod ffenestri’n edrych tua’r gorllewin ar yr estyniad arfaethedig hefyd) ystyrir na fydd unrhyw gynnydd yn effaith edrych dros eiddo cyfagos. Bydd y drws cefn yn un y gellir mynd drwyddo gyda chadair olwyn ac â throthwy isel. Mae’r deunyddiau a ddewiswyd yn rhai o ansawdd uchel ac yn fodern ac fe’u dewiswyd yn ofalus i gyd-fynd â’r eiddo presennol. Bydd to'r portsh yn cael ei orchuddio â theils (i gyd-fynd â’r to presennol) a’r ffenestri a’r drysau’n rhai uPVC (i gyd-fynd â’r rhai presennol). Mae’r to yn do fflat ond bernir ei fod yn dderbyniol gan ei fod yn well na’r hyn sydd yno ar hyn o bryd gan ddefnyddio to perfformiad uchel un haen gyda chaeadau plwm i ddraenio. Derbyniwyd gwybodaeth ddraenio ac ystyrir ei fod yn dderbyniol.

Casgliad

Mae’r cynllun yn briodol ac yn hanfodol ar gyfer gofynion y meddiannydd, ac yn fwy hygyrch i gadair olwyn.

Argymhelliad

Caniatáu gyda’r amodau a ganlyn:

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:

(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.

- **A-00-02 - Cynllun Safle Bloc**
- **A-03-01 - Cynlluniau Arfaethedig**
- **A-03-02 - Edrychiadau Arfaethedig**

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