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, 10 CHWEFROR 2021 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 10 FEBRUARY, 2021 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD RHITHIOL	**VIRTUAL MEETING**
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
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams
1 x Sedd Wag/Vacant Seat

Ar hyn o bryd, nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-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'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod rhithiol blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 13 Ionawr, 2021.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle rhithiol a gynhaliwyd ar 20 Ionawr, 2021.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 36)

Ar hyn o bryd, nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.
7.1 – FPL/2020/150 – Lôn Newydd, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiHp3UAF/fpl2020150?language=cy

7.2 – FPL/2019/217 – Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000JsykpUAB/fpl2019217?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 37 - 46)

10.1 – VAR/2020/60 – Ty Newydd, Llanfair yn Neubwll
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NA2fmUAD/var202060?language=cy

10.2 – FPL/2020/249 – Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NB2X8UAL/fpl2020249?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 47 - 56)

11.1 – MAO/2020/29 – Parciau, Llanddaniel
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NAksJUAT/mao202029?language=cy

11.2 – VAR/2020/74 – Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NBhfyUAD/var202074?language=cy

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 57 - 102)

12.1 – OP/2020/6 Tir ger Stâd Roebuck, Llanfachraeth
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MffC6UAJ/op20206?language=cy

12.2 – FPL/2020/264 –Yr Hen Safle Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NBhcKUAT/fpl2020264?language=cy

12.3 – FPL/2020/195 – Caffi Sea Shanty, Lon St Ffraid, Bae Trearddur
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Mj7sXUAR/fpl2020195?language=cy

12.4 – HHP/2020/302 – 38 Lon Conwy, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NBi1uUAD/hhp2020302?language=cy

12.5 – MAO/2020/31 – Bryn Meurig, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NBevhUAD/mao202031?language=cy

12.6 – FPL/2020/258 – Parc Garreglwyd, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NBCOPUA5/fpl2020258?language=cy

12.7 – VAR/2020/66 – Yr Hen Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NAksnUAD/var202066?language=cy

13 MATERION ERAILL

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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 13 Ionawr, 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (cais 7.2), Llinos Medi (cais 7.3). R.G.Parry, OBE FRAgS (cais 12.2), Alun Roberts (cais 12.1), Margaret Roberts ac Ieuan Williams (cais 7.1)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Swyddog Cynllunio (JR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAPR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr John Griffith a Richard Owain Jones
HEFYD YN RBESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Y Cynghorwyr G.O.Jones, Bryan Owen, Mr Gareth Wyn Williams (Gohebydd Democratiaeth Lleol)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel y rhestrir uchod.

2. DATGAN DIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle rhithwir a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Darllenwyd sylwadau a wnaed gan wrthwynebydd a chefnogwr ynglŷn â chais 7.1 a gan gefnogwr ynglŷn â chais 7.2 yn llawn yn y cyfarfod.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2019/217 – Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir gerllaw Ystâd Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i ddau o'r Aelodau Lleol ei alw i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno. Roedd Gweinidogion Llywodraeth Cymru wedi derbyn cais i alw'r cais i mewn am eu penderfyniad eu hunain ac roedd y cais wedi'i ohirio'n flaenorol tra disgwylid am y penderfyniad hwn. Roedd Gweinidogion Llywodraeth Cymru bellach wedi adolygu'r cais ac wedi penderfynu peidio â'i alw i mewn.

Darllenodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Tom Woodward, preswylydd o ystâd Craig y Don oedd yn gwrthwynebu'r cais fel a ganlyn -

Diolch am y cyfle i roi sylwadau uniongyrchol i'r Pwyllgor Cynllunio, er efallai bod y rheini ohonoch sydd wedi darllen yr holl lythyrau gwrthwynebu yn ymwybodol eisoes o rai o'r pwyntiau yr wyf yn eu gwneud.

Hoffwn dynnu sylw at y ffaith nad yw'r wybodaeth sy'n cefnogi'r cais yn gywir oherwydd ei bod yn cael ei defnyddio gan y Datblygwr i gefnogi datblygiad cartrefi fforddiadwy arall ym mhentref Benllech o 27 o gartrefi a basiwyd rhai misoedd yn ôl gennych chi eich hunain. Felly, mae'r rhagolygon o ran y galw yn anghywir.

Mae'r datblygiad arfaethedig hwn y tu allan i ardal bresennol y cynllun datblygu ac mae'n cael ei adeiladu ar AHNE. Sylweddolaf fod modd ystyried datblygiadau bach y tu allan i'r Cynllun Datblygu Lleol, ond nid oes diffiniad o ddatblygiad bach na'r datblygiad mwyaf y gellid ei wneud yn yr achosion hyn. Mae'n agored i gael ei ddehongli mewn gwahanol leoliadau. Nid cynllunio yw hyn ond erydu ffiniau.

Nifer yr eiddo a geisiwyd yn wreiddiol oedd 29, mae hyn wedi gostwng yn sydyn i 17 – Pam? Os oedd y data ategol ar gyfer y cais yn gywir, roedd angen 29 o dai fforddiadwy - sut y gall y nifer leihau'n sydyn i 17? Mae'n debyg oherwydd bod y trafodaethau sy'n cael eu cynnal gan yr ymgeisydd gyda Swyddogion Cynllunio yn datgelu bod 29 yn ormod i fodloni diffiniad BACH sydd wedi'i ddiffinio'n wael yn TAN 2, felly gwnewch gais datblygu llai i sicrhau bod rhywfaint o ddatblygiad yn cael ei ganiatáu a bod cyfle i godi unedau ychwanegol yn ddiweddarach.

Mae'r datblygwr yn bwriadu darparu mwy o fynedfeydd i'r cae nag a oedd gan y ffermwr o'r blaen, pob giât gyda ffordd darmac at gatiau'r cae. Mae'r lluniadau diwygiedig ar gyfer y 17 eiddo yn datgelu cyfanswm o 3 mynediad i gaeau, wedi'u labelu at ddefnydd fferm, ond mae'n ymddangos yn eithaf amlwg, unwaith eto, mai nod y cais cynllunio hwn yn y pen draw, os yw'n llwyddiannus, yw caniatáu ymestyn y datblygiad ryw ddyddiad yn y dyfodol.

Gyda'r cynnydd mewn tai yn ardal y cynllun newydd sydd wedi'i basio, fe'm harweinir i gredu y bydd 60% yn fwy na'r hyn a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol. Bydd pwysau pellach ar ein gwasanaethau a'n cyfleusterau lleol yn sgil yr anheddau hynny sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ynghyd â'r cais hwn.

Mae'n debyg mai deiliaid y cartrefi fforddiadwy hyn fydd teuluoedd â phlant a phobl ifanc yn eu harddegau ond nid oes dim iddynt ei wneud, mae un maes chwarae bach yn y pentref ar gyfer plant hyd at tua 9 oed; caiff hyn ei gynnal gan y Cyngor Cymuned sy'n gorfod adnewyddu'r deunydd rwber "meddal diogel" dan yr offer chwarae am byth. Roedd maes

chwarae arall yn arfer bod y tu ôl i Faes Goronwy ond oherwydd ei fod wedi adfeilio cafodd ei droi'n rhandiroedd gan y Cyngor.

Lle fydd y teuluoedd hyn yn dod o hyd i swyddi? Dim ond swyddi yn y sector twristiaeth ac ychydig o swyddi gwasanaeth lleol sydd ar gael yn y pentref felly bydd yn rhaid i'r newydd-ddyfodiaid hyn deithio naill ai tuag at Fangor neu Langefni a thrwy hynny greu mwy o allyriadau carbon. Nod Llywodraeth Cymru, a'r Cyngor yw lleihau allyriadau carbon, bydd y rhan fwyaf o'r teithiau hyn mewn car ac yn cynyddu’r traffig sy'n gadael ystâd Craig y Don. Mae mynediad i ffordd yr A5025 o Ystâd Craig y Don yn beryglus ac mae’r traffig arno yn gyffredinol yn gyrru mwy na'r terfyn cyflymder, ac mae’r ffaith bod safle bws o fewn 30 llath i allanfa Craig y Don yn ei wneud yn fwy peryglus fyth. Bu sawl damwain bron â digwydd ond yn ffodus, hyd yn hyn, ni fu unrhyw anafiadau.

Credaf nad oes angen y datblygiad hwn, mae wedi’i gynllunio’n wael, bydd yn difetha'r pentref ac yn ceisio twyllo'r Pwyllgor i roi caniatâd. Hyderaf felly y bydd y Pwyllgor yn gwrthod y cais hwn.

Yna, darllenodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y datganiad canlynol gan Caulmert (Peirianneg, Cynllunio Amgylcheddol), Asiant i'r ymgeisydd i gefnogi'r cais –

Ysgrifennaf fel Asiant sy'n gweithredu ar ran yr ymgeisydd, Cymdeithas Tai Clwyd Alyn, ar gyfer y cais cynllunio uchod sydd ger eich bron heddiw. Diben y gynrychiolaeth hon yw trafod y manteision sylweddol a ddaw yn sgil y cais arfaethedig.

Mae'r cais ar gyfer codi rhif 17 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mynedfeydd newydd, ffyrdd mewnol yn yr ystâd, gorsaf bwmpio a thirweddu meddal/caled.

Fel y trafodwyd o fewn adroddiad pwyllgor y Swyddog Cynllunio, cefnogir y datblygiad arfaethedig gan Bolisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn rhinwedd y ffaith mai'r cynnig yw darparu 100% o dai fforddiadwy a'i fod yn gyfagos i ffin ddatblygu Benllech.

Cadarnhaodd ymgyngoreion statudol fod angen sylweddol am nifer y tai fforddiadwy a gynigir yn y datblygiad. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynghyd â'r Swyddog Cynllunio wedi cefnogi'r Asesiad Safleoedd Amgen a gyflwynwyd sy'n cadarnhau nad oes unrhyw safleoedd addas eraill ar gael a all ddarparu'r lefel hon o dai fforddiadwy naill ai o fewn ffin ddatblygu Benllech, neu'n gyfagos iddo.

Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn AHNE Arfordirol Ynys Môn ac mae'n rhan o Safle Bywyd Gwyllt Lleol Cors Efail Newydd dynodedig. Er mwyn osgoi amheuaeth, byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli tua 13.5% o'r safle bywyd gwyllt.

Ar hyn o bryd mae'n bwysig nodi bod dynodiad y Safle Bywyd Gwyllt Lleol ar y safle datblygu wedi'i osod o ganlyniad i fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ers mabwysiadu'r Cynllun hwnnw ni chafwyd unrhyw ganllawiau na chynlluniau gwella ychwanegol gan y Cyngor ar sut y dylid rheoli a/neu gynnal y Safle Bywyd Gwyllt.

O ganlyniad, nid yw'r Safle Bywyd Gwyllt yn cael ei reolaeth ffurfiol hyd yma a bydd hyn yn parhau am byth os na sicrheir dull ar gyfer rheoli'r safle. Fel y trafodwyd yn adroddiad y pwyllgor deellir nad oes gan yr Awdurdod Lleol unrhyw bŵer i orfodi unrhyw fesur i gadw neu reoli'r safle ac felly mae’n bosibl y bydd y Safle Bywyd Gwyllt yn parhau i ddirywio heb unrhyw ymyriad.

Mae arolygon a gynhaliwyd gan ecolegydd yr ymgeisydd yn dangos bod y Safle Bywyd Gwyllt cyffredinol yn dirywio ac y bydd yn parhau i wneud hynny o dan y drefn reoli

bresennol. Mae'r arolygon hefyd yn dangos bod yr ardaloedd a gollir o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig o werth ecolegol llai heb fawr o gynefin ar gyfer rhywogaethau rhestredig y Safle Bywyd Gwyllt o gymharu â'r Safle Bywyd Gwyllt yn ei gyfanrwydd.

Mae'r ymgeiswyr wedi gweithio'n galed gyda pherchnogion tir presennol y Safle Bywyd Gwyllt lleol er mwyn paratoi a sicrhau Strategaeth Cadwraeth a Rheoli lefel uchel ar gyfer y Safle Bywyd Gwyllt Lleol pe bai caniatâd ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn cael ei roi. Nod y strategaeth hon yw gwella'r Safle Bywyd Gwyllt drwy sicrhau strategaeth ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r safle na fyddai ar gael fel arall. Mae'r mesurau sydd i'w cynnwys yn y strategaeth yn cynnwys rheoli helyg, pori'r safle mewn modd cyfrifol a chynnal arolwg, adrodd a monitro'r safle er mwyn sicrhau bod y gwaith gwella parhaus yn effeithiol. Ystyrir y bydd y strategaeth hon, dros amser, yn gwyrdroi dirywiad y Safle Bywyd Gwyllt a welwyd dros y blynyddoedd diwethaf ac y bydd yn galluogi'r safle hwn i ffynnu yn y dyfodol. Cefnogir y strategaeth arfaethedig gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ecolegydd Cyngor Gwynedd.

Cytunwn ag asesiad y Swyddog Cynllunio fod angen penodol yn Benllech am anheddau fforddiadwy ac nad oes unrhyw safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu y gellir eu darparu o fewn amserlen resymol i fynd i'r afael â'r angen. Gan roi sylw dyledus i'r ffaith hon ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig a fydd yn gwella'r safle bywyd gwyllt nas rheolir, ystyrir bod angen cymdeithasol hollbwysig am y datblygiad arfaethedig.

O ran bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn yr AHNE, ar hyn o bryd mae'r AHNE yn y rhan hon o Benllech yn cael ei ffinio gan gwrtilau preswyl ar hyd Craig y Don a Cherry Tree Close. Mae'r ffin hon ar sail ad hoc ac mae'n cynnwys llawer o nodweddion domestig a chyfleustodau fel siediau gardd, ffensys pren ac ati. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys gwneud darpariaeth i drin y ffin yn helaeth a thirweddu'r ffin ar hyd y safle a fydd yn arwain at ffin well rhwng ffurf adeiledig y ffin ddatblygu ac AHNE/cefn gwlad agored pan fyddant yn cael eu gweld o fewn yr AHNE. Mae hon yn farn a gefnogir gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog AHNE y Cyngor yn ystod yr ymatebion i'r ymgynghoriad pan na fynegwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr un ohonynt.

Mae uchelgais Llywodraeth Cymru i gynyddu'r cyflenwad a lleihau'r amserlenni ar gyfer darparu mwy o dai ledled Cymru yn parhau i fod yn flaenoriaeth uchel. Mae'r prinder dybryd o dai fforddiadwy yn cynyddu. Mae Clwyd Alyn yn cefnogi'r cais cynllunio hwn ac yn ystyried Benllech yn strategol bwysig mewn ardal lle mae angen mawr am dai fforddiadwy a lle mae cyfleoedd yn gyfyngedig yn yr ardal boblogaidd hon.

Mae Clwyd Alyn yn cynnig darparu'r cartrefi hyn drwy'r dull Deiliadaeth Fforddiadwy yn unol â Pholisi'r Cyngor ar gyfer Safleoedd Eithriedig a bydd Polisi Gosodiadau Lleol yn cael ei weithredu gyda manylion y Polisi hwnnw'n cael eu cytuno gyda'r Awdurdod Lleol. Bydd hyn yn sicrhau bod gan bobl leol fynediad i'r eiddo hwn a manteision hynny ar gyfer dyfodol y gymuned.

Mae Clwyd Alyn yn adeiladu eiddo i safon uchel iawn o effeithlonrwydd thermol ac yn dilyn agenda Llywodraeth Cymru o gyflenwi eiddo carbon isel, ynghyd â'r system ddraenio gynaliadwy ar yr ystâd. Gan ystyried hefyd y gwelliannau i fesurau lliniaru a gwella'r safle bywyd gwyllt, teimlwn y dylai'r Pwyllgor argymell ei gefnogaeth i'r cynnig hwn.

Wrth bwysleisio ei bod yn gefnogol i dai fforddiadwy mewn egwyddor o gofio bod pobl leol mor aml yn cael eu prisio allan o'u cymunedau eu hunain, dywedodd y Cynghorydd Margaret Roberts, Aelod Lleol, ei bod, fodd bynnag, yn credu bod ceisio darparu tai fforddiadwy ar unrhyw dir sydd ar gael yn gam gwag a bod risg o greu geto mewn mannau lle nad oes fawr ddim cyfleusterau ar eu cyfer. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar dir corsiog gwlyb ac o ystyried y cynnydd mewn patrymau glawiad gallai hyn fod yn broblem; mae'r datblygiad hefyd y tu allan i ffin Benllech ac yn ôl y strategaeth, felly ni ddylid ei

gynnal. Ar sawl achlysur, roedd wedi tynnu sylw at broblemau traffig a gorddyblygu yn Benllech a'r cyffiniau. Bydd y cynnig hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth ac o'i ychwanegu at ddatblygiad tai fforddiadwy a gymeradwywyd eisoes yn yr ardal yr oedd yn gefnogol iddo, credai fod y cynnig presennol yn un datblygiad yn ormod yn enwedig gan mai dim ond 11 o leoedd gwag sydd ar gael yn yr ysgol leol. Teimlai fod yn rhaid cael gwell trafodaethau traws-wasanaeth am ddatblygiadau o'r fath – os nad oes digon o gapasiti yn yr ysgol leol yna nid yw cynigion ar gyfer tai i deuluoedd yn ymarferol. Ym mhentref Moelfre, 4 milltir i ffwrdd, mae capasiti dros ben yn yr ysgol ac mae angen mawr am dai fforddiadwy yno gan fod cynifer o'i heiddo yn ail gartrefi sy'n ei gwneud yn anfforddiadwy i deuluoedd lleol fyw yn y pentref. Mae angen tai fforddiadwy ond dylent fod yn y lle iawn. Wrth wneud ei sylwadau dywedodd y Cynghorydd Roberts ei bod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi ymweliad safle er mwyn gwerthfawrogi'n well y materion yr oedd wedi tynnu sylw atynt.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, ar secondiad gan y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol. Cefnogodd y Pwyllgor y cynnig.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithwir.

7.2 FPL/2019/322 – Cais llawn i addasu eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Eglwys Crist, Rhos-y-bol

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei gyfeirio gan Aelod Lleol at y Pwyllgor i benderfynu arno. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Rhagfyr 2020, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir ar 16 Rhagfyr 2020.

Darllenodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad ail-ddatblygu gan William Morris, yr ymgeisydd fel a ganlyn –

Gobeithio bod unrhyw un sy'n derbyn y datganiad hwn yn cadw'n iawn.

Mae gen i feddwl mawr o'r adeilad hardd hwn ac rwyf yn awyddus iawn i gadw ei harddwch i bawb. Pan brynais yr adeilad hwn, dim ond ar ran fach o'r to yr oedd gwteri ac roedd y to'n gollwng mewn sawl lle. Roedd y ffenestri i gyd wedi'u bordio ac roedd rhai wedi torri. Rwyf wedi gosod cwteri newydd, wedi selio'r mannau oedd yn gollwng ac wedi diogelu'r ffenestri hardd gyda darnau o Perspex, gan wella'n sylweddol edrychiad yr eglwys i bawb. Gyda chaniatâd cynllunio, byddaf yn gallu ei hadnewyddu a'i chynnal am byth.

Ar ôl trafod yr ailddatblygiad gyda nifer o gymdogion ac ymwelwyr â'r fynwent, roedd yr holl adborth yn gadarnhaol iawn. Roedd yn sioc fawr ac yn gryn destun gofid deall bod gan bobl bryderon ynglŷn â'r datblygiad. Rwyf yn awyddus i dawelu meddyliau pawb, rwyf yn cydymdeimlo â'u pryderon ac rwyf am wneud y gwaith adnewyddu hwn er budd pawb.

Credaf fod pryderon wedi'u codi ynghylch mynediad i'r fynwent a'r syniad cyffredinol o gael tŷ o fewn mynwent. Hoffwn ymdrin â'r pryderon hyn yma:

- *Bydd mynediad ymwelwyr i'r fynwent yn cael ei gynnal a'i wella drwy ledu'r giât a darparu lle parcio ar gyfer 1 car. Bydd y lle parcio ar gael i unrhyw ymwelwyr os ydynt yn dymuno parcio oddi ar y ffordd. Byddai hyn yn gwneud mynediad yn haws ac yn fwy diogel i ymwelwyr anabl a'r henoed.*
- *Er fy mod yn deall pam y byddai gan rai bryderon ynghylch tŷ mewn mynwent, rwyf yn bersonol yn dawel fy meddwl. Rwy'n berson parchus iawn a phan fyddaf o gwmpas yr eiddo rwy'n tacluso sbwriel o'r fynwent ac yn tocio'r llwyni ac yn torri'r glaswellt. Os oes*

unrhyw beth y gallaf ei wneud i helpu i ddangos hyn, byddwn yn fwy na pharod i'w wneud.

Gan barchu cymeriad yr eiddo bob amser, fy nod yw y byddai'r datblygiad yn hybu cymuned ffyniannus, iach a diogel drwy adfer yr adeilad adfeiliedig hwn a chadw ei harddwch ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, a'r cynllun integredig sengl ar gyfer Ynys Môn.

Drwy ddefnyddio paneli solar ar ddrychiad deheuol to'r adeilad bydd cynllun rheoli carbon yn lleihau'r defnydd o ynni anadnewyddadwy, yn unol ag ysbryd rhaglen ynys ynni Ynys Môn gan hefyd sicrhau cynaliadwyedd yr adeilad. Bydd pwynt gwefru cerbydau trydan yn cael ei osod gyda golwg ar ddyfodol cynaliadwy Ynys Môn.

Bydd y datblygiad hwn yn bodloni'r safonau ansawdd a dylunio uchaf. Gan wneud defnydd effeithlon o ynni, bydd y gwaith datblygu hwn yn adnewyddu'r adeilad unigryw hwn i fod yn strwythur lleol unigryw a pharhaol o ansawdd yn hytrach na'i adael i ddadfeilio ymhellach.

Mae'r eglwys wedi bod yn dadfeilio ers dros 20 mlynedd. Credaf y byddai'n anghynaliadwy ac yn drist iawn atal datblygiad a'i adael fel strwythur adfeiliedig i gwympo yn y pen draw.

Gyda'r parch mwyaf y gofynnaf ichi roi caniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol bod pryder mawr yn lleol am y datblygiad yn benodol gan fod y beddau mor agos at adeilad yr eglwys ar bob ochr ac roedd yn gwybod bod y Cyngor Cymuned a'i gyd-Aelod Lleol, y Cynghorydd Richard Griffiths yn ei wrthwynebu . Mae'r lle troi arfaethedig er mwyn hwyluso parcio yn arbennig o agos at un o'r beddau. Ni ellir gwerthfawrogi hyn yn iawn o edrych ar y cynllun. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at y polisïau mewn perthynas â datblygu cynaliadwy, cyfleusterau cymunedol, dylunio a thirwedd a mynediad i'r briffordd sy'n gymwys yn yr achos hwn a dywedodd nad oedd yn credu bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni gofynion dylunio a mynediad i briffyrdd gan nad yw'n bosibl creu annedd breswyl ar y safle hwn heb ymyrryd â'r beddau. Bydd addasu adeilad yr eglwys yn annedd yn creu mwy o ddefnydd, ar ben hynny bydd ymwelwyr eisiau mynd at y beddau sydd yno eisoes. Roedd yn synnu nad oedd yr Eglwys yng Nghymru wedi cysylltu â'r Cyngor Cymuned na'r Aelodau Lleol. Roedd ar ddeall mai dyna'r drefn o dan gyfraith ganon. Er ei fod yn parchu datganiad y datblygwr, roedd y datblygwr hefyd wedi honni bod pobl yn gefnogol i'r cais pan nad oeddent. Gofynnodd y Cynghorydd Jones i'r Pwyllgor ystyried y rhai a gladdwyd yn y fynwent sy'n dal i gael ei defnyddio, a hefyd ar gyfer rhan o'r brofa ar y safle lle credir bod beddau heb eu marcio. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail dylunio a phriffordd fel tarfu ar y rhai a roddwyd i orffwys yn y fynwent ac i leddfu pryderon eu teuluoedd ynghylch y datblygiad hwn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais sydd i addasu adeilad eglwys segur yn annedd yn cynnwys mynedfa i gerbydau a lle troi o flaen yr eglwys a gyflwynwyd mewn ymateb i bryderon lleol am broblemau traffig. Cyflwynwyd darluniau manwl o'r lle troi sy'n cynnwys croestoriad sy'n dangos y bydd y strwythur yn 100mm o dan lefel y ddaear. O ganlyniad, nid ystyrir y bydd hyn yn cael effaith andwyol ar feddau sydd yno eisoes. Mae'r cynllun diwygiedig sy'n cynnwys y lle troi yn dderbyniol i'r Awdurdod Priffyrdd yn ddarostyngedig i amodau. Yn yr un modd, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig mewn perthynas â dyluniad yr adeilad; mae'r rhain yn lleihau maint arfaethedig ffenestri'r to ac yn cuddio dwy o ffenestri'r llawr cyntaf er mwyn lleihau effaith goredrych o'r annedd agosaf. Er bod gwrthwynebiadau o'r ardal wedi dod i law mewn perthynas â materion sensitif fel y nododd yr Aelod Lleol, nid yw'r cynnig yn atal mynediad parhaus i feddau teuluol o fewn y fynwent ac ymhellach, mae'n cynnig defnydd effeithiol o adeilad nad yw wedi bod yn cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd ac sydd, o ganlyniad, wedi dadfeilio; fel y cyfryw mae'n adlewyrchu polisïau cynllunio. Cynigir rhan o dir o fewn y safle sy'n cynnwys tua 140 metr

sgwâr i'r de-ddwyrain fel tir amwynder - mae canllawiau cynllunio atodol yn ei gwneud yn ofynnol darparu 30 metr sgwâr fel man amwynder. Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac argymhellir ei gymeradwyo.

Er mwyn eglurder ail-bwysleisiodd y Cynghorydd Aled Morris Jones fod y fynwent yn parhau i gael ei defnyddio ar gyfer claddedigaethau.

Yn y drafodaeth a ddilynodd, dywedodd llawer o aelodau'r Pwyllgor bod y cais wedi bod yn un anodd iddynt ymdrin ag ef oherwydd y syniad o leoli tŷ o fewn mynwent, ac, er bod gan sawl Aelod amheuon ynglŷn â'r cynnig oherwydd bod y beddau'n agos at adeilad yr eglwys yn y datblygiad, nid oeddent yn credu y gellid cyfiawnhau gwrthod ar sail cynllunio. Mynegwyd rhai pryderon hefyd ynglŷn ag ymarferoldeb y lle troi a gofynnwyd am sicrwydd na fyddai'r ddarpariaeth yn amharu ar feddau cyfagos. Awgrymodd yr Aelodau na ddylid dechrau'r datblygiad nes bod y lle troi a'r mynediad wedi'u hadeiladu.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu Cynllunio fod amod (03) yn mynd i'r afael â'r pryderon hynny wrth ei gwneud yn ofynnol na fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn dechrau nes bod y fynedfa a'r lle parcio wedi'u cwblhau'n unol â chynlluniau a gymeradwywyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Dafydd Roberts, y dylid cymeradwyo'r cais ar y ddealltwriaeth honno.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio ynddo *(ni phleidleisiodd y Cynghorydd Robin Williams* ar y mater gan ei fod wedi methu rhan o'r drafodaeth oherwydd materion cysylltu).

7.3 FPL/2020/166 – Cais llawn i addasu adeiladau allanol yn 4 uned wyliau yn Cymunod, Bryngwran, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr 2020, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod o'r farn bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy.

Siaradodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol, i gadarnhau nad oedd am ychwanegu at y sylwadau yr oedd wedi'u cyflwyno yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor i gefnogi'r cais nac ailadrodd y sylwadau a wnaeth yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor i gefnogi'r cais ac nad oedd dim wedi newid yn y cyfamser.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai safbwynt y Swyddog o hyd yw nad yw safle'r cais sydd mewn cefn gwlad agored mewn lleoliad cynaliadwy. Gan na fyddai'n gwbl hygyrch trwy ddulliau heblaw ceir, byddai'r cynnig yn dibynnu'n fawr ar ddefnyddio ceir preifat a byddai'n arwain at nifer sylweddol uwch o deithiau mewn ceir preifat i'r lleoliad hwn. Trwy fod yn ddibynnol ar gar, ni fyddai'r cynnig yn lleihau'r angen i deithio ac felly mae'n groes i bolisïau a chanllawiau lleol a cenedlaethol. Yr argymhelliad o hyd yw gwrthod y cais.

Nododd aelodau'r Pwyllgor nad oeddent wedi'u darbwyllo gan adroddiad y Swyddog a'u bod yn parhau i fod o'r farn bod y cynnig yn dderbyniol o ran cynllunio. Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod yn credu bod y cyfnod ailfeddwl wedi cadarnhau bod y Pwyllgor, yn ei gyfarfod blaenorol, wedi gwneud y penderfyniad cywir yn yr achos hwn a fydd yn galluogi teulu gyda'r awydd, y profiad a'r cyfle i ddarparu gwasanaeth pwrpasol o'r ansawdd uchaf i'r rhai ag anghenion corfforol acíwt.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin William, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Eric Jones, fod y Pwyllgor yn ailddatgan ei gymeradwyaeth flaenorol i'r cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd ailddatgan penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N MYND YN GROES I BOLISI

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 TPO/2020/13 – Cais i dorri coed a ddiogelir gan Orchymyn Cadw Coed yng Nghae Isaf, Llansadwrn

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Awdurdod Priffyrdd y Cyngor Sir yw'r ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn cael ei wneud gan y Cyngor er mwyn hwyluso mân waith lliniaru llifogydd arfaethedig a fydd yn newid y cwlfert cerrig presennol yn y lôn am beipen blastig yn ogystal â chlirio'r ffos ddraenio gerllaw'r lôn. Mae'r coed dan sylw'n dangos nodweddion dirywio a chynefinoedd sy'n gymesur â choed aeddfed; mae cynllun ailblannu i fynd i'r afael â cholli amwynder wedi'i gyflwyno a bydd yn amod caniatâd. Ystyrir felly bod y cyfiawnhad dros dorri'r coed yn glir, bod yr effeithiau andwyol ar amwynder yn dderbyniol ac y gellir eu lleihau drwy blannu coed yn eu lle ar y safle.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amod cynllunio sydd ynddo.

12.2 FPL/2020/150 – Cais Llawn i godi 9 annedd ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir yn Stryd y Bont, Llangefni

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn rhannol ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor. Galwyd y cais i mewn gan Aelod Lleol i'r Pwyllgor benderfynu arno.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts, a oedd hefyd yn Aelod Lleol yn yr achos hwn, y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir oherwydd pryderon lleol ynghylch materion traffig a draenio. Cafodd y cynnig ei secondio gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Wrth egluro nad oedd wedi gallu bod yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle rhithwir a gynhaliwyd yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor ym mis Rhagfyr 2020, tynnodd y Cynghorydd Robin Williams sylw at ba mor ddefnyddiol y bu'r recordiad o'r cyfarfod iddo a chynigiodd fod pob ymweliad safle rhithwir a gynhaliwyd gan y Pwyllgor yn cael eu recordio fel mater o arfer/drefn. Cafodd y cynnig ei secondio gan y Cynghorydd Nicola Roberts ac fe'i cefnogwyd gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd –

- **Cynnal ymweliad safle rhithwir gan y Pwyllgor yn achos y cais.**
- **Bod pob ymweliad safle rhithwir a gynhelir gan y Pwyllgor yn cael eu recordio fel mater o arfer/drefn.**

12.3 MAO/2020/22 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR er mwyn ychwanegu amod i sicrhau bod y datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ynghyd â diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beics yn Neuadd y Farchnad, Stanley Street, a Chaergybi

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer diwygiadau ansylweddol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol er mwyn ychwanegu amod i'r datblygiad fod yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd a diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beiciau fel bod lle i 3 bin yn lle 2 yn y cyntaf lle i 6 yn lle 3 beic yn yr olaf.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 20 Ionawr 2021

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts , Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu a Swyddog achos ar gyfer ceisiadau 1 a 2 (IJ) Swyddog Pwyllgorau (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Dylan Rees (ar gyfer cais 1), Cynghorwyr Margaret Roberts ac Ieuan Williams (ar gyfer cais 2)

---

1. **FPL/2020/150 - Cais llawn ar gyfer codi 9 tŷ ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Lôn Newydd, Llangefni**

Rhoddwyd amlinelliad o'r cais i Aelodau. Dangoswyd fideo i'r Aelodau o'r safle gan gynnwys y fynedfa o Lôn Newydd a'r olygfa i gefn y teras o dri eiddo ar Isgraig. Dangoswyd gosodiad arfaethedig y safle ynghyd â chynllun y safle i Aelodau hefyd.

Tynnodd yr Aelodau lleol sylw at faterion yn ymwneud â pharcio a thraffig yn yr ardal leol, yn enwedig pan fydd Canolfan Ebeneser yn cael ei defnyddio. Hysbyswyd Aelodau bod pedwar lle parcio yn cael eu cynnig at ddefnydd cymunedol fel rhan o'r cais.

2. **FPL/019/217 Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger Craig y Don Estate a Cherry Tree Close, Benllech.**

Rhoddwyd amlinelliad o'r cais i Aelodau. Dangoswyd fideo i Aelodau o'r llwybr i safle'r cais o'r A5025 ffordd Amlwch a dangoswyd y ddwy fynedfa arfaethedig o Cherry Street Close a stad Craig y Don. Dangoswyd gosodiad a chynllun y safle i'r Aelodau hefyd.

Nododd yr Aelodau lleol bryderon am yr effaith ar y Safle Bywyd Gwyllt lleol. Codwyd cwestiynau am ddraenio hefyd. Hysbyswyd Aelodau, o ganlyniad i'w faint y byddai'r cais yn destun proses ganiatad SuDS ac y byddai dŵr wyneb yn cael ei gyfeirio mewn ffordd a reolir tuag at gefn y safle er budd y safle Bywyd Gwyllt.

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2020/150

Ymgeisydd: Kerry Parry

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 ty ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Lon Newydd, Llangefni

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o safle'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Mae'r cais hefyd wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol, y Cynghorydd Nicola Roberts

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Ionawr, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a’r Safle

Mae'r cais wedi'i gyflwyno i godi 9 annedd ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cynnwys tai teras a thri thŷ pâr deulawr gyda chymysgedd o unedau 2 a 3 ystafell wely.

Er bod safle'r cais o fewn ffin y ddatblygu ac yng nghanol Llangefni, nid yw'r tir hwn wedi ei neilltuo i ddibenion penodol. Nid yw'r cais yn cynnwys y safle cyfan, dim ond y rhan tuag at yr ymyl ogleddol. Mae'r tir wedi ei gategoreiddio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n wag ar hyn o bryd ar ôl cael ei ddefnyddio fel gweithdy peirianneg amaethyddol ac atgyweirio. Mae'r safle wrth ymyl yr Ardal Gadwraeth.

Gellir cael mynediad i safle'r cais i'r dwyrain o'r briffordd gyhoeddus o'r enw Lôn Newydd. Bydd y mynediad arfaethedig i'r safle hefyd ar y ffin ddwyreiniol, trwy ffordd fynediad well. Darperir pedair ardal barcio i'r de o'r trac mynediad at ddefnydd y gymuned.

Mae gweddill y safle wedi'i leoli ymhlith ystod o wahanol fathau o ddatblygiadau. Mae eiddo preswyl yn rhan ogleddol y safle sy'n ffurfio rhan o Stad Isgraig. Mae mwy o eiddo preswyl i'r gogledd ddwyrain y gellir cael mynediad iddynt o Lon Newydd. Mae cymysgedd o eiddo masnachol a phreswyl i'r de ynghyd â chanolfan gymunedol o'r enw Canolfan Ebenezer. Mae priffordd gyhoeddus sy'n cynnwys dwy gylchfan tuag at ran orllewinol y safle.

Mater(ion) Allweddol

P'un a oes cyfiawnhad dros y cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Pryderon ynghylch y system draenio arfaethedig
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau wedi'i cynnwys ym mhrif graidd yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Awgrymu amodau er mwyn amddiffyn deiliaid y dyfodol rhag sŵn ynghyd â rheoli halogiad a'r cyfnod adeiladu
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim gwrthwynebiad i'r cymysgedd arfaethedig o dai
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cynnig amodau mewn perthynas â halogiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Bydd angen SDC fel rhan o unrhyw ganiatad cynllunio
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim angen cyfraniad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy godi rhybudd ar y safle ynghyd ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C614 / ECON - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Ltd, Llangefni - Cymeradwywyd 6/9/2011

34C614A / AAD - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Ltd, Llangefni – dim angen AEA 6/9/2011

34C614B - Newid defnydd tir i ddarparu maes parcio dros dro yn Burgess Ltd, Llangefni - Tynnwyd yn ôl 11/10/2012

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y CDLlC mae Llangefni wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Trefol o dan bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaethau Trefol). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun trwy ddefnyddio safleoedd addas nad ydynt wedi eu neilltuo i ddibenion penodol o fewn y ffin ddatblygu ac ar yr amod bod maint, math graddfa a dyluniad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr anheddiad.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 (‘Ffiniau Datblygu’), cymeradwyir cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle hwn o fewn ffin ddatblygu Llangefni fel y nodwyd yn y CDLlC. Felly gellir rhoi sylw i'r cynnig yn ôl Polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi'i neilltuo yn y Cynllun ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol.

Ystyriaethau Tai:

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 uned (485 uned ar safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai ac 188 uned ar hap-safleoeddl) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y swm wedi cymryd i ystyriaeth unrhyw amgylchiadau annisgwyl a allai ddylanwadu ar y gallu i gyflenwi tai oherwydd, ee materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn y cyfnod 2011 i 2019 cwblhawyd cyfanswm o 126 uned yn Llangefni (63 uned ar safleoedd a neilltuwyd a 63 uned ar hap-safleoedd). Cyfanswm y banc tir (hap-safleoedd a rhai a neilltuwyd), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio eisoes, ym mis Ebrill 2019, oedd 301 (287 uned ar safleoedd a neilltuwyd a 14 uned ar hap-safleoedd). Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Llangefni ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ynddo ffigwr trothwy o 2 uned neu fwy mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol fel Llangefni. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 9 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Gan fod Llangefni wedi'i leoli yn ardal prisiau tai 'Llangefni' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Oherwydd bod cynnydd o 9 uned yn cael ei gynnig mae hyn yn golygu y dylai 0.9 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys annedd fforddiadwy (plot 2) fel rhan o'r datblygiad arfaethedig sy'n bodloni'r gofyniad hwn.

Mae Polisi TAI 8 ‘Cymysgedd Tai Priodol’ yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodwyd y gymuned gyfan. Dylid rhoi sylw i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, rhagamcanion cartrefi 2014 ac ati i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran eu math a'r deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd mewn marchnad dai leol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai dwy a thair ystafell wely. Ymgynghorwyd â'r adran Dai ynghylch y cais ac mae wedi cadarnhau bod y gymysgedd o unedau yn dderbyniol.

Gan fod Maen Prawf (1c) o Bolisi PS 1 'Y Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig' yn nodi y dylid cyflwyno cyfiawnhad dros gynlluniau preswyl o 5 uned neu fwy nad ydynt yn cwrdd ag angen a dystiolaethwyd a galw am dai a gofnodwyd mewn Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth perthnasol eraill. O'r herwydd, mae datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodir bod lefel twf Llangefni (ac o ganlyniad y dyraniad tai dan ystyriaeth) wedi bod yn destun Asesiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLl. Daeth i'r casgliad nad oedd y twf a ragwelir yn Llangefni yn debygol o gael effaith negyddol ar y Gymraeg. Mae sicrhau'r math cywir o dai yn y lleoliad cywir yn bwysig o safbwynt cydlyniant a ffabrig cymunedol a bydd hyn, yn ei dro, o fudd i'r Gymraeg. Ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.

Darpariaeth Addysg:

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle na ddarperir y fath gapasiti gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i'r cynnig ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer disgwyliedig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad yn yr achos hwn.

Ardal Cadwraeth:

Ar hyn o bryd mae safle'r cais yn dir llwyd gwag ac fe'i hystyrir yn ddolur llygad yng nghanol Llangenfi ac ar gyrion yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r safle wedi'i adael heb ei ddatblygu ers amser maith ac mae hynny wedi arwain at lystyfiant wedi gordyfu ac sy'n weladwy dros y ffensys diogel o amgylch y safle. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o ddefnyddiau o amgylch y safle sy'n cynnwys stad o dai breswyl.

Oherwydd y pellter o'r Ardal Gadwraeth a'r hyn y gellir ei weld y tu hwnt i safle'r cais, ystyrir na fydd y cynnig, yn enwedig yr anheddau arfaethedig, yn cael effaith andwyol ar olygfeydd pwysig allan o'r Ardal Gadwraeth.

Codwyd pryderon i ddechrau gan yr Adain Dreftadaeth mewn perthynas â hyd y ffensys pren a gynigir ar ffin dde-orllewinol y safle. Fodd bynnag, cafwyd cynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd a oedd yn cynnwys cynllun tirlunio ynghyd â ffens acwstig lwyd yr ystyrir ei bod yn gydnaws â mwynderau gweledol yr ardal. Ar ôl iddo sefydlu'n llawn, bydd y cynllun tirlunio sy'n cael ei gynnig hefyd yn cuddio'r ffensys.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliad preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd sylw i'r mater edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preswyl cyfagos. Fel y nodwyd yn flaenorol, ceir mynediad i safle'r cais o Lon Newydd, o'r dwyrain
Mae'r anheddau arfaethedig wedi'u lleoli tuag at ran ogleddol a gorllewinol y safle. Mae plotiau 1-3 yn cynnwys rhes o anheddau teras i'r gogledd tra bod plotiau 4 -9 (tai pâr) wedi'u lleoli ar hyd y ffin orllewinol. Mae anheddau ar stad Isgraig ac ar hyd Ffordd Newydd i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle. Mae plotiau 1 - 4 yn ffinio â chwrtilau'r anheddau hyn.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn mynnu ar bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r pellter rhwng y mwyafrif o'r anheddau a'r ffin yn fwy na hynny. Fodd bynnag, mae rhan fach o blotiau 1 a 3 yn disgyn yn fyr o'r gofynion hyn ac yn darparu pellter o tua 2 fetr.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn dweud bod raid cael pellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf at ffenestr eilaidd gyfredol oddeutu 15 metr i ffwrdd ohoni. Mae hyn yn cyfateb i'r pellter y mynnir arno yn y canllawiau.

Mae unedau preswyl hefyd wedi'u lleoli yn rhan ddeheuol safle'r cais. Fodd bynnag, o ystyried bod digon o bellter rhwng yr unedau arfaethedig, ni chredir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r anheddau hynny.

Cynigir ffens 2 fetr o uchder ar hyd y ffiniau a fydd o gymorth pellach i liniaru'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Er nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio'n llwyr â gofynion y CCA mewn rhai mannau, o ystyried lleoliad y safle ynghyd â'r mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd sy'n cyfyngu ac yn rheoli gwaith adeiladu.

Effaith ar Ddeiliaid y Dyfodol:

Mae safle'r cais wrth ymyl archfarchnad fawr a chylchfannau prysur sy'n gwasanaethu Stryd y Felin, Stryd y Bont a'r Stryd Fawr. Bydd plotiau 4 - 9 yn agos i'r briffordd gyhoeddus ac felly gofynnodd yr Adain Gwarchod y Cyhoedd am Asesiad o Effaith Sŵn fel rhan o'r cais.

Mae'r cyfryw asesiad wedi'i gyflwyno ac mae'n nodi'r prif ffynonellau sŵn o amgylch y safle ac yn asesu effaith y sŵn o bob ffynhonnell ar y safle. Mae'r ffynonellau sŵn amrywiol yn cynnwys traffig ar y ffyrdd a mesuriadau sŵn o archfarchnad gyfagos. Daeth yr Asesiad Sŵn i'r casgliad bod angen mesurau lliniaru i sicrhau nad yw lefelau sŵn allanol a mewnol yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid i'r dyfodol. Mae'r argymhelliad yn cynnwys y dylai'r gwydrau a'r fentiau gwrdd â safonau perthnasol ac y dylid adeiladu ffens acwstig 2 fetr rhwng plotiau 4 - 9 a'r briffordd gyhoeddus gyfagos. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd er mwyn sicrhau bod manylion yn cael eu cytuno a'u gweithredu wedi hynny er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr y dyfodol.

Oherwydd y defnydd a wnaed o'r safle yn y gorffennol, mae Adroddiad Halogiad Cam 1 hefyd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn argymell bod gwaith archwilio pellach yn cael ei wneud a gosodir amodau ar y fath waith.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd y tai annedd arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan fynedfa wedi'i gwella i'r gogledd o Lôn Newydd. Er yr ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn lleoliad hynod gynaliadwy, bydd bob tŷ annedd wedi'i ddarparu â mannau parcio preifat.

Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, darperir 4 lle parcio ger mynedfa'r safle y gellid eu defnyddio gan y cyfleuster cymunedol cyfagos. Mae'r mannau parcio hyn wedi eu darparu fel lles cynllunio yn hytrach na'i fod yn ofyniad gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol. Mae cais am fannau parciau ychwanegol at ddefnydd y gymuned wedi'i wneud gan yr Aelodau Lleol. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi gwrthod darparu unrhyw fannau parcio pellach gan nad oes mwy o le yn y rhan honno o'r safle. Mae gweddill y cynllun angen cynnwys y datblygiad a'r parcio cysylltiedig ynghyd a'r ardaloedd tirlunio. Nid yw adran Ddeheuol y safle yn ffurfio rhan o safle'r cais.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad ar sail priffyrdd. O ganlyniad, nid oes angen unrhyw welliannau oddi ar y safle. Bydd amodau yn cael eu gosod i unrhyw ganiatâd yn unol â hynny.

Tirwedd a Bioamrywiaeth:

Mae cynllun tirlunio manwl ynghyd â mesurau lliniaru megis cynnwys blychau ystlumod a blychau nythu i adar to yn rhan o'r cais. Mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig wedi croesawu'r rhain fel gwelliant i gyflwr presennol y safle.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a bydd yn darparu datblygiad preswyl mewn lleoliad cynaliadwy iawn yn Llangefni. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle i ailddatblygu tir gwag sydd wedi bod yn dipyn o ddolur llygad yng nghanol Llangefni.

Argymhelliad

Argymhellir bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais gydag amodau a chytundeb adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy.

(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.

- **Location Plan 2600:18:1**
- **Cynnig Tirweddu Meddal - 20/31 / PP / 01 Diwygiad A.**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - 2765: 20: 3C**
- **Cynllun Tirlunio Arfaethedig - 2765: 20: 7F**
- **Annedd arfaethedig 2 Ystafell Wely 4 Person - 2765: 20: 4C**
- **Annedd Arfaethedig 3 Ystafell Wely 5 Person - 2765: 20: 5C**
- **Annedd Arfaethedig 2 Ystafell Wely 3 Pherson - 2765: 20: 6E**
- **Cynllun Draenio**

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

(03) Ni chaniateir gweithredu unrhyw beiriannau trwm na pheiriannau safle, ni chaniateir cynnal unrhyw broses ac ni chaniateir derbyn nac anfon nwyddau sy'n ymwneud â gwaith dymchwel o'r safle ac eithrio rhwng 08: 00awr - 18: 00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener ac 08: 00awr - 13: 00 awr ddydd Sadwrn a byth ar ddydd Sul, gwyliau banc neu wyliau cyhoeddus.

Rheswm: Diogelu mwynderau'r ardal, yn enwedig i bobl sy'n byw a / neu'n gweithio gerllaw.

(**04) Rhaid cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn Adroddiad Ymchwiliad Halogiad Tir Cam 1 Cyfnod 2. Er gwaethaf yr adroddiad hwnnw, pe deuir o hyd i halogiad dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Rhaid i'r Strategaeth Adfer gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Adfer.**

Rheswm. Er diogelu mwynderau deiliaid i'r dyfodol.

(05) Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn yr Adroddiad gan Martec Environmental Consultant Ltd - Noise Assessment.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr y dyfodol.

(06) Rhaid gwneud yr holl waith plannu a gymeradwyir yn y manylion tirlunio a gynhwysir yng nghynigion Tirwedd Meddal Tirlun Barr 20/31/ PP/ 01 Diwygiad 1 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor plannu nesaf sydd o faint a rhywogaeth debyg.

Rheswm. Fel bod y cynnig yn integreiddo o fewn yr ardal fel In order that the proposal integrates into the area as required in JLDP Policy PCYFF 4.

(**07) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.**

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

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

Rheswm: Darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Ni chaniateir i wal derfyn / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod fwy nag 1 metr yn uwch na lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd ffin gyfan y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim sy'n uwch na hynny o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd.

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

(**10) Rhaid cwblhau'r mynediad gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.**

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

(**11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn unol â'r manylion a gymeradwyir drwy hyn cyn y bydd neb yn byw yn yr anheddau ac wedi hynny bydd raid eu cadw at y dibenion hynny yn unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau barcio, dod oddi ar y lôn a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12) Rhaid i ffyrdd y stad a'r mynediad iddi gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(13) Rhaid bod cwrb ar ffordd (ffyrdd) y stad a bydd raid sicrhau bod wyneb derfynol ar y troedffyrdd a'u bod wedi eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(14) Rhaid cwblhau'r gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn unol â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol AMP Construction and Groundworks LTD dyddiedig 08/12/2020.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd ac i ddiogelu amwynder eiddo preswyl cyfagos.

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

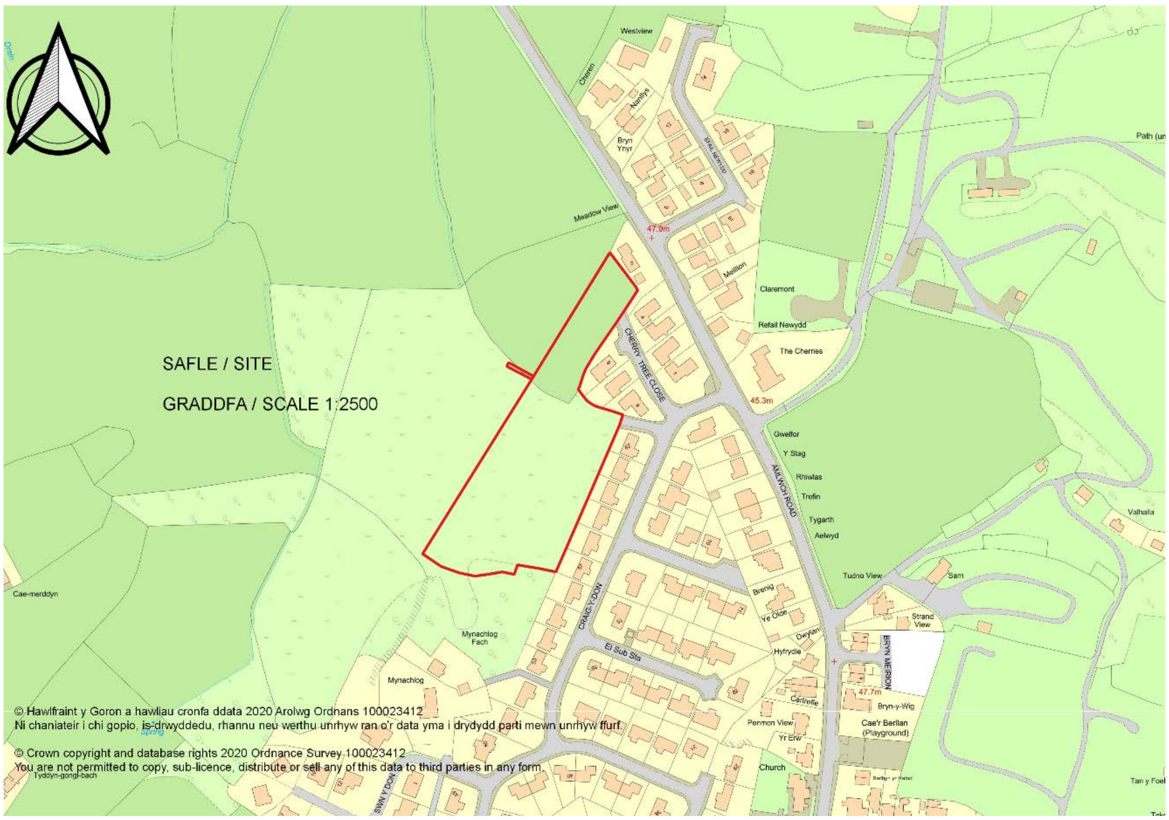
Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/217

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Stâd Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais am benderfyniad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelodau Lleol Ieuan Williams a Margaret Roberts.

Nodwyd fod Gweinidogion Cymru wedi derbyn cais i alw'r penderfyniad i mewn ar gyfer ei benderfynu ac fe ohiriwyd y cais tra byddant yn gwneud penderfyniad. Mae Gweinidogion Cymru bellach wedi adolygu'r cais ac wedi penderfynu peidio â galw'r cais cynllunio i mewn.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Ionawr, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 17 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig. Bydd mynediad i safle'r cais trwy ddwy fynedfa newydd ar wahân ar gyfer cerbydau o Ystadau Cherry Tree Close a Chraig y Don. Mae'r cais hefyd yn cynnwys 3 mynedfa amaethyddol ac adeiladu gorsaf bwmpio. Mae'r cais wedi'i ddiwygio ar sawl achlysur. Y prif newid oedd lleihau nifer yr unedau o 29 i 17 o anheddau. Mae'r newidiadau diweddaraf yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd y ffin a lleihau'r mynedfeydd amaethyddol.

Mae safle'r cais tua 1.08 hectar gyda Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Mae'r tir tu fewn i'r Adral o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac yn union gerllaw ffin anheddiad Benllech fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Bydd y fynedfa o ystâd Craig y Don ar gyfer 16 o anheddau tra bydd y fynedfa o Cherry Tree Close ar gyfer yr anheddau sy'n weddill. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffyrdd ystâd newydd ar gyfer yr anheddau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar draws y safle gan amrywio o unedau sengl a deulawr gyda 2, 3 a 4 ystafell wely. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau'n eiddo pâr tra bod rhai yn unedau sengl. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr. Darperir mannau parcio ac amwynder preifat dynodedig i bob annedd. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd tir amwynder yn cael ei ddynodi ar draws dwy ardal ar wahân. Mae'r orsaf bwmpio wedi'i lleoli yn rhan orllewinol y safle.

Amgylchynir safle'r cais gan eiddo preswyl i'r gogledd, y dwyrain a'r de. Mae glaswelltir wedi'i leoli i'r gorllewin a'r de. Yn gyffredinol, mae topograffeg y tir yn wastad gydag ychydig o bant yng nghanol y safle. Amgylchynir safle'r cais yn bennaf gan wrychoedd.

Mater(ion) Allweddol

P'un ai a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a cenedlaethol a ph'un ai a fydd y cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), safle Bywyd Gwyllt Dynodedig a diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cymeradwyo gydag amodau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Gwnaed sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cymeradwyo gydag amodau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Roedd yr Aelod Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol na lleol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhoi mwy o bwysau ar ysgolion lleol a'r rhwydwaith priffyrdd presennol. Mae'r Aelod Lleol hefyd o'r farn y dylai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac felly mae'n codi pryderon y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr AHNE a'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon bod safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac y byddai mwy o bwysau ar ysgolion, parcio ac ati
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Pryderon ynghylch gorddatblygu, nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig a mynediad annigonol a thraffig sylweddol yn yr ardal.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cymeradwyo gydag amodau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Angen Cytundeb Cyfreithiol ar gyfer y mesurau lliniaru a gwella a gynigir i'r Safle Bywyd Gwyllt dynodedig.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cynnig gosod amodau i liniaru'r effaith ar yr AHNE
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhellir cymeradwyo gydag amodau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyo gydag amodau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Gwrthwynebiad

Strategol Tai / Housing Strategy	Mae galw am yr unedau fforddiadwy sy’n cael eu cynnig, ac mae hynny wedi'i gadarnhau mewn arolwg o anghenion tai.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dylid ystyried y cais yn unol â Chynllun Rheoli AHNE a Pholisi AMG 1 y JLDP. Holwyd a yw safleoedd eraill wedi'u hystyried ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pryder y bydd yn ymledu i’r AHNE os caiff y cais ei gymeradwyo.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi'i chynnal ar dri achlysur. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 23 o sylwadau wedi’u derbyn gan yn yr adran. Ceir crynodeb o'r pwyntiau isod:

- Pryderon ynghylch polisi cynllunio a bod y tir wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Pryderon ynghylch capasiti ysgolion a seilwaith lleol.
- Pryderon ynghylch diogelwch priffyrdd, mynediad, mannau parcio a mwy o draffig
- Pryderon ynghylch tarfu yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Pryderon ynghylch llifogydd.
- Pryderon ynghylch ecoleg.
- Pryderon ynghylch Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)
- Pryderon ynghylch yr effaith ar amwynder trigolion cyfagos presennol.
- Pryderon ynghylch y Gymraeg.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- Amlinellir asesiad mewn perthynas â lleoliad y safle a pholisi cynllunio o fewn prif ran yr adroddiad.
- Mae'r effaith ar y seilwaith presennol, gan gynnwys yr ysgol leol, wedi'i hasesu fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Bydd amodau ynghlwm fel rhan o'r cais i liniaru a lleihau niwsans i eiddo a defnyddwyr ffyrdd cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Hyd nes y bydd cais yn cael ei wneud i'r SAB, erys rhywfaint o ansicrwydd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn cydymffurfio’n llawn â'r gyfres o safonau SUDS cenedlaethol. Mae Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.
- Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol fel rhan o'r cais. Mae ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a sicrhau cytundeb cyfreithiol.
- Asesir yr effaith ar yr AHNE o fewn prif ran yr adroddiad
- Aseswyd yr effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cais. Ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/46 - Barn sgrinio ar gyfer codi 29 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 4 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â thirlunio meddal a chaled – dim angen Asesiad o’r Effaith Amgylcheddol 23/08/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Benllech. O ran egwyddor datblygu tai, ystyrir y ffin ddatblygu o dan bolisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Yn unol â'r Polisi hwn, byddai'n rhaid i bob uned fod yn dai fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol diffiniedig. Mae'r polisi'n datgan:

"Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen."

Mae safle'r cais wedi'i leoli tuag at ran ogleddol Benllech. Mae rhan ogledd-orllewinol y ffin ddatblygu yn amrywio heb unrhyw batrwm pendant i'r ffin. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymol i'r anheddiad gan na fyddai'r safle ond yn ymestyn y ffurflen adeiledig tuag at derfyn presennol y ffin ddatblygu o amgylch eiddo Mynachlog Bach sydd i Dde-orllewin safle'r cais. Ystyrir na fydd y safle'n ymwthio'n annerbyniol nac yn ymledu ymhellach i gefn gwlad na ffurf bresennol y datblygiad. Ystyrir bod safle'r cais yn gymesur â maint anheddiad Benllech, sy'n cael ei ystyried yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol yn ôl y JLDP, anheddiad yn yr ail haen uchaf o ran categorïau anheddiad Ynys Môn.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, os profwyd bod angen lleol, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, y gallai cynlluniau ar gyfer 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r fath ar yr amod y gellir darparu'r unedau'n rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Benllech (gan gynnwys lwfans llithriant o 10%) oedd ar gyfer 90 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2020 mae cyfanswm o 109 o unedau wedi'u cwblhau o fewn Benllech gyda 36 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2020 mae'r holl unedau hyn ar safleoedd ar hap (mae'r 36 uned yma'n cynnwys y cais a gymeradwywyd yn ddiweddar (FPL/2019/204) i adeiladu 27 o anheddau fforddiadwy ym Mhonc y Rhedyn yn Benllech). Golyga hyn fod Benllech wedi cyflawni ei ddarpariaeth ar hap.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Trwy fonitro blynyddol bydd modd hefyd i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. safleoedd wedi'u dynodi neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun wedi'i leoli yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Y lefel twf ddangosol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 665 o unedau rhwng 2011 a 2019 ym mhob Canolfan Gwasanaethau Lleol ac roedd 518 yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg presennol o 571 o unedau. Ar hyn o bryd, felly, gellir cefnogi a chymeradwyo'r safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol.

O ran diwallu 'angen lleol', mae'r un diffiniad yn berthnasol i'r hyn a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig sydd wedi'i lleoli o fewn y ffin. Felly, mae'r diffiniad o bwy all fyw yn yr unedau hyn yn benodol iawn. Tra nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau'n cael eu rheoli gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun, cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai fod angen am yr unedau sy'n cael eu cynnig. Mae'r asesiad yn cynnwys Arolwg o Anghenion Tai ac yn ystyried ceisiadau cynllunio eraill, gan gynnwys y cynnig i godi 27 o dai fforddiadwy ym Mhonc Y Rhedyn, Benllech. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig yn y ddau safle. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau, y tu allan i Benllech, fod galw mawr am dai cymdeithasol a fforddiadwy yn Ward Etholiadol Lligwy.

Felly, mae'r cynnig yn briodol o ran y ffaith bod yr holl unedau a gynigir ar ran y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd angen sefydlu bod gwir angen am yr unedau hyn ac na ellir bodloni hyn o fewn ffin Benllech fel y nodir ym Mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad addas dros yr angen am yr unedau hyn, byddai'r cynnig, o ran yr unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu, yn groes i'r JLDP gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb y cyfiawnhad perthnasol.

Yn hynny o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi'r gofyniad i ddangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd, ynghyd â'r adran polisi, tai ac eiddo, wedi rhoi sylwadau ynghylch a ellir darparu tai fforddiadwy yn rhesymol ai peidio o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Byddai'r safle tai a ddyrannwyd (T32) o fewn Benllech yn darparu 12 uned breswyl a byddai'n darparu 4 o unedau fforddiadwy. Mae'r safle'n eiddo i'r Awdurdod Lleol ac nid oes unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i ddatblygu'r safle yn y dyfodol agos. Ystyrir felly na fydd y safle tai a ddyrennir yn cael ei gyflawni o fewn amserlen resymol. Hefyd, ystyriwyd nad yw Papur Pwnc 6: Astudiaeth o Gapasiti Trefol (Chwefror 2015) wedi nodi cyfleoedd datblygu sylweddol o safbwynt ffin anheddiad Benllech. Mae'r asiant hefyd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau nad oes anheddau o fewn Benllech y gellid ystyried bod eu pris yn fforddiadwy. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau'r pwynt hwn.

Ystyrir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd yna i ddiwallu unrhyw angen a nodwyd yn yr anheddiad o fewn amserlen resymol. Gwrthodwyd cais am 6 fflat preswyl yn ddiweddar a fyddai wedi darparu 2 uned fforddiadwy. Yng ngoleuni'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy blaenorol sy'n cael eu darparu o fewn yr anheddiad, mae'r adran polisi a thai o'r farn y bydd y safle eithriedig yn helpu i ddiwallu angen a nodwyd.

O ran hyfywedd a gallu'r safle i gyflawni, ystyrir bod y safle ar restr 'Wrth Gefn a Photensial' Cynllun Cyflawni Rhaglenni'r Cyngor. Cynigiodd y Gwasanaeth Tai hefyd ariannu'r datblygiad arfaethedig drwy Grant Tai Cymdeithasol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Felly ystyrir bod elfen uchel o sicrwydd y caiff y safle hwn ei gyflwyno o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i'w ei hyfywedd.

Safle Posibl

Cynigiwyd safle'r cais fel safle posibl o dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ar gyfer datblygiad preswyl (cyfeirnod SP146). Diben y safleoedd posibl oedd nodi safleoedd addas fel dyraniadau tai o fewn y Cynllun. Cododd y sylwadau a wnaed gan yr uned polisi cynllunio mewn perthynas â'r safle (a gynhwysir ym Mhapur Pwnc 1B: Asesu Safleoedd Posibl (Mawrth 2016)) faterion yn ymwneud â diogelwch priffyrdd, materion dŵr wyneb, bod y safle wedi'i leoli o fewn yr AHNE a'i fod wedi'i leoli ar Dir Amaethyddol Gradd 3. Caiff yr holl faterion hyn eu hasesu'n ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae'r papur pwnc hefyd yn awgrymu, gan fod y tir wedi'i leoli yn yr AHNE, fod safleoedd eraill ar gael fel dyraniad tai. Nid yw Polisi TAI 16 yn gofyn am ystyried safleoedd eithriedig posibl eraill ar leoliadau sy'n union gerllaw ffin yr anheddiad, dim ond ar gyfer safleoedd eraill posibl o fewn y ffin. Fel y nodwyd eisoes, nid ystyrir y bydd y safle a ddyrannwyd yn cael ei gyflwyno o fewn amserlen resymol.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Tai Priodol

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr gyda gwahanol nifer o ystafelloedd gwely a deiliaid. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion penodol y gymuned gyfan.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i

unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd tai sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol.

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

O gofio bod y cais yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (a ddiffinnir fel 5 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy) ar safle ar hap annisgwyl, yna mae angen cynnal Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg yn unol â pholisi PS1 o'r JLDP. Nodir bod asesiad o'r fath wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Polisi ISA 5 – Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 17 o anheddau, mae'n golygu bod angen ystyried Polisi ISA 5, sy'n nodi bod: “Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FiT) o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o’r boblogaeth”

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn nodi bod y safon feincnodi a gynigir gan y FiT yn cynnwys isafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Nododd yr Asesiad o'r Mannau Agored a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd ddiffyg mannau agored ym mhob un o'r categorïau uchod. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd yn darparu 645m2 o fan agored cyhoeddus sy'n bodloni mwy na’r gofyn o ran lle chwarae anffurfiol y categorïau FiT ond nid yw'n bwriadu gosod unrhyw offer chwarae ar y safle.

Mae Polisi ISA5 yn cydnabod efallai na fydd yn ymarferol darparu safleoedd mewn rhai amgylchiadau. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn ceisio negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r ymrwymiad hwn yn galluogi datblygwyr i gyfrannu at ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu lle ceir cyfleoedd penodol a phriodol ar gyfer darparu lle chwarae newydd.

Cyfrifir y costau’n seiliedig ar (i) Safonau FiT (sy'n nodi lefel o ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu mannau agored.

Darpariaeth newydd o’r datblygiad newydd:

- Chwaraeon Awyr Agored = 564.16m2
- Lle Chwarae Anffurfiol i Blant = nid oes angen unrhyw gyfraniad ariannol gan fod hyn yn cael ei ddarparu ar y safle
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = 88.16m2

Felly, yn seiliedig ar gostau darpariaeth tanlinellir y swm cymudo sydd ei angen:

- Chwaraeon Awyr Agored = £6595.03
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = £3349.20
- Cyfanswm y Cyfraniad = £9944.23

Polisi Seilwaith

Mae Polisi ISA 1 yn nodi bod angen capasiti seilwaith digonol ac os na chaiff hyn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer o blant a ragwelir ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Ystyrir effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd wrth asesu a ddylid gwneud

cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae'r safle arfaethedig ar Dir Amaethyddol Gradd 3b sy'n cael ei ddosbarthu fel ansawdd cymedrol'. Mae maen prawf 6 Polisi Strategol PS6 (Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd) yn nodi bod yn rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Diffinnir tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV) ym Mholisi Cynllunio Cymru fel Graddau 1, 2 a 3a, tir o ansawdd ardderchog i dda yw hwn, sef y tir gorau ar gyfer tyfu cnydau bwyd a di-fwyd. Gan fod y safle hwn ar dir Gradd 3b nid yw maen prawf 6 o Bolisi PS 6 yn berthnasol i'r cais hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun, p’un ai y gall gydymffurfio â darpariaethau'r JLDP a ph’un ai a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o’r cynnig.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gerllaw anheddiad Benllech. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi'u lleoli o fewn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o annedd sengl a deulawr gyda dyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol â'r ardal o gwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o eiddo sengl a phâr yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys o fewn yr ardal gerllaw.

Yr effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r JLDP. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd sylw o ran goredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl gerllaw. Fel y nodwyd eisoes, bydd mynediad i safle’r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Lleolir anheddau presennol ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol. Mae anheddau hefyd wedi'u lleoli i'r de, ond mae tir amaethyddol wedi'i leoli rhwng yr unedau presennol hyn a safle'r cais. Ni chynigir unrhyw wahaniaeth sylweddol mewn lefel fel rhan o'r datblygiad.

Mae plotiau 11, 12 , 13, 14, 15, 16 a 17 i gyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yng Nghraig y Don.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn gofyn am bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r holl anheddau hyn yn fwy na'r pellter hwn, y pellter byrraf rhwng plot 17 a'r annedd presennol agosaf yw tua 11 metr.

Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn gofyn am bellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r pellter rhwng y ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf a ffenestr eilaidd bresennol tua 22 metr. Mae hyn yn fwy na’r pellter a nodir yn y canllawiau. Hefyd, cynigir codi ffens uchel o 1.8 ar hyd y ffin ddwyreiniol a fydd yn helpu ymhellach i leihau’r effaith ar amwynder eiddo gerllaw.

Mae Plot 1 hefyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yn Ystâd Cherry Tree Close. Mae pellter o tua 19 metr rhwng yr annedd presennol agosaf yn Cherry Tree Close a'r annedd ym Mhlot 1.

Mae ffenestr ystafell wely wedi'i lleoli ar ddrychiad dwyreiniol Plot 1 sydd tua 23 metr o’r annedd agosaf. Mae angen pellter uchaf o 15 metr yn ôl y CCA rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r annedd yn cydymffurfio â’r pellteroedd a nodir o fewn y CCA. Hefyd, bydd ffens sgrinio werdd 1.8 medr uchel yn cael ei lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol.

Lleolir anheddau hefyd tua gogledd a de'r cais. Fodd bynnag, o ystyried y pellter digonol rhwng yr unedau arfaethedig a'r anheddau presennol ynghyd â safle man agored a thir amaethyddol rhwng yr unedau, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r eiddo hynny.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar anheddau gerllaw neu ddeiliaid yr unedau fforddiadwy arfaethedig yn y dyfodol. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i gynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynediad i safle’r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Bydd ffyrdd ystadau yn cael eu hadeiladu ar y safle ymgeisio i wasanaethu'r anheddau arfaethedig.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a gynigir fel rhan o'i argymhelliad.

Draenio:

Cyflwynwyd cynlluniau draenio dangosol a strategaeth ddraenio fel rhan o'r cais.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gofyn am systemau draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu cynllunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.
Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Er gwaethaf cymeradwyaeth y SAB, bydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud yn foddhaol o ran draenio a'i effaith ar y Safle Bywyd Gwyllt.

Ecoleg:

Mae safle’r cais wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Lleol dynodedig, Cors Efail Newydd. Cafodd Safle Bywyd Gwyllt Cors Efail Newydd ei gofnodi gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru ac yn ddiweddarach fe'i dynodwyd yn ffurfiol fel dynodiad lleol fel rhan o'r JLDP a'i ddosbarthu fel safle 'naturioldeb'. Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais.

Mae Polisi AMG 6 o'r JLDP yn sicrhau y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi niwed sylweddol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Safleoedd Bywyd Gwyllt, oni bai y gellir profi bod angen cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd hollbwysig am y datblygiad, ac nad oes safle addas arall a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol neu bwysigrwydd daearegol lleol. Os caniateir y datblygiad, bydd angen sicrhau bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu yma.

Mae'r Safle Bywyd Gwyllt tua 57,959 metr sgwâr. Mae’r rhan o safle'r cais sydd wedi'i lleoli yn y Safle Bywyd Gwyllt yn mesur 7,847 metr sgwâr, tua 13.5%.

Nid yw'r safle bywyd gwyllt yn cael ei reoli ar hyn o bryd, ac felly mae'n colli ansawdd. Ar ôl cynnal arolygon o'r tir, canfuwyd bod llai o ddiddordeb ecolegol yn perthyn i rhai rhannau o'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol a fydd yn cael eu colli i'r datblygiad arfaethedig ac mae'r tebygolrwydd o unrhyw rywogaethau prin

yn yr ardal hon yn sicr yn isel. Mae gweddill y Safle Bywyd Gwyllt yn fwy o laswelltir corsiog gyda mwy o botensial na'r tir dan sylw yn y cais.

Nid oes gan yr Awdurdod Lleol bŵer i orfodi unrhyw gam i gadw neu reoli'r safle ac felly mae'n bosibl y bydd y Safle Bywyd Gwyllt yn parhau i ddirywio heb unrhyw ymyrraeth. Er y collir cyfran gymharol fach o'r Safle bywyd gwyllt fel rhan o'r datblygiad preswyl, cynigir mesurau lliniaru a gwella sylweddol o ran camau rheoli a chyfarwyddiadau ar gyfer oes y datblygiad sy'n addas i fod yn sail i'r Cynllun Cadwraeth hirdymor. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli helyg, pori cadwraeth a monitro effeithiol drwy arolygon ac adroddiadau llystyfiant.

Fel y dywedwyd eisoes, nodwyd bod angen am anheddau fforddiadwy yn Benllech ac nad oes unrhyw safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu y gellir eu darparu o fewn amserlen resymol i fynd i'r afael â'r angen. O ystyried yn ofalus y ffaith hon ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig a fydd yn gwella'r Safle Bywyd Gwyllt nas rheolir, ystyrir ar y cyfan bod angen cymdeithasol hollbwysig am y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal â hyn, bydd dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gyfeirio ar gyflymder a reolir i gwrs dŵr sy'n bodoli eisoes o fewn y Safle Bywyd Gwyllt. Bydd hyn yn gwneud y Safle Bywyd Gwyllt yn wlypach a byddai hynny'n ffafriol i statws ecolegol y safle. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gyfer datblygiad tebyg felly ystyrir nad oes safle addas arall ar gael a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol na phwysigrwydd daearegol lleol.

Er bod mesurau rheoli amlinellol wedi'u cyflwyno, bydd cynllun rheoli llawn a chynhwysfawr i sicrhau mesurau lliniaru a gwella priodol yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud drwy gydol oes y datblygiad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn yr AHNE dynodedig. Mae Polisi AMG 1 o'r JLDP yn sicrhau bod yn rhaid i gynnig o fewn y lleoliad neu sy'n effeithio arno / neu ar olygfeydd o bwys tuag at yr AHNE ac ohono, boed yn briodol, roi sylw i Gynllun Rheoli'r AHNE.

Y prif amcan ar gyfer dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynlluniau datblygu sy'n effeithio ar yr AHNE neu ei leoliad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol ardal.

Mae Polisi PS 19 yn nodi y bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir unigryw ardal y Cynllun. Gwrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw a manteision y datblygiad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a mesurau diogelu polisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal honno dan sylw.

Gan fod y safle gerllaw'r anheddiad gyda golygfa gyfyngedig o fannau cyhoeddus a lle gellir ei weld, byddai'r datblygiad arfaethedig i'w weld yng nghyd-destun anheddau presennol. O ganlyniad, ystyrir y byddai effaith niwtral ar harddwch naturiol fel y'i gwelir o'r briffordd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus (PRoW), gan warchod y nodwedd hon o'r AHNE mewn perthynas â'r golygfeydd hyn. Bydd rhan fer o wrych isel yn cael ei symud ac er ei bod yn darparu lefel gyfyngedig o sgrinio, bydd cynllun tirlunio addas yn ei lle.

Ystyrir y byddai effeithiau niwtral ar harddwch naturiol yn sgil y cynnig oherwydd sensitifrwydd is y golygfeydd tuag at y safle - ni fyddai sgrinio oddi ar y safle yn cael ei effeithio. Ystyrir y byddai manylion priodol am y drychiadau gweladwy allanol a'r tirlunio ar y ffin (a sicrhawyd drwy amodau) yn sicrhau ei fod yn cyydmfufrifo'n well â gofynion AHNE.

Mae'r AHNE yn cael ei ffinio gan gwrtilau preswyl ar hyn o bryd. Mae'r anheddau presennol yn wyn eu lliw yn bennaf, tra bod yr anheddau arfaethedig yn lliw tywyllach. Ystyrir y gallai'r brics, y ffenestri a'r drysau tywyllach sydd wedi'u cynnwys yn yr anheddau arfaethedig newydd ffurfio terfyn gwell a mwy cydnaws â'r anheddiad o'i gymharu â'r ffurf ddatblygu bresennol. Ystyrir hefyd y bydd tirlunio digonol ar y ffin yn helpu

i liniaru'r datblygiad arfaethedig ac yn darparu ffin ddiffiniedig newydd well a diffiniedig rhwng ffurf adeiledig y datblygiad a chefn gwlad agored. Ystyrir y bydd y ffin newydd yn creu terfyn diffiniedig clir o amgylch y datblygiad newydd a fydd yn ei gwneud yn anos ymledu ymhellach i'r AHNE.

Materion eraill:

Mae ymgyngoreion gan gynnwys Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd, Draenio/ Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Iechyd yr Amgylchedd, oll wedi rhoi sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy o fewn Benllech. Er bod y cais wedi'i leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ar y cyfan ac ar ôl ystyried yn ofalus y mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a bydd yn darparu angen a nodwyd am anheddau fforddiadwy yn Benllech na ellir eu darparu ar safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl ystyried yn ofalus y pellteroedd rhwng eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn unol ag amodau ac ni fydd yn niweidio'r amwynderau y mae deiliaid yr eiddo gerllaw neu ddeiliaid y dyfodol yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol ag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y tai fforddiadwy, y mesurau gwella ecolegol a'r cyfraniad tuag at le agored.

(01) Rhaid i'r gwaith datblygu ddechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

•Cynllun Lleoliad 18-226-SP-01 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 4B6P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen - 4B6P-403 Diwygiad B.
• Drychiad Cefn - 4B6P-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 4B6P-401 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-202 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 4b6c-201 Diwygiad B.
• Cynllun To - 4B6P-203 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 4B6P-101 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen 2 - 3B5P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen 3B5P-403 Diwygiad C.
• Drychiad Cefn - 3B5P-402 Diwygiad C.
• Drychiad Blaen - 3B5P-401 Diwygiad C.
• Llawr Cyntaf - 3B5P-202 Diwygiad C.
•Llawr Gwaelod - 3B5P-201 Diwygiad C.
• Cynllun To - 3B5P-203 Diwygiad C

• Llawr Cyntaf - 3B5P-102 Diwygiad C
• Llawr Gwaelod - 3b5p-101 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen 2 - 3B5PDC-404 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 3B5PDC-403 Diwygiad A.
• Drychiad Cefn - 3B5PDC-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 3B5PDC-401 Diwygiad A.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-202 - Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PDC-201 - Diwygiad B.
• Cynllun To - 3B5DC-103 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod 3B5PDC-101 Diwygiad B.
• Drychiad Ochr - 3B5PB-404 Diwygiad B.
• Drychiad Cefn - 3B5PB-403 - Diwygiad B.
• Drychiad Ochr - 3B5PB-402 Diwygiad A.
• Drychiad Blaen - 3B5PB-401 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-201 Diwygiad A.
• Cynllun To - 3B5PB-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-101 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 2B4P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen - 2B4P-403 Diwygiad C.
• Drychiad Cefn - 2B4P-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 2B4P-401 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-202 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-201 Diwygiad C.
• Cynllun To - 2B4P-103 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-102 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-101 Diwygiad C.
• Prif Gynllun Cyffredinol y Cynllun Arfaethedig - 18C226-SP03-1 Diwygiad F.
• Cynllun Arfaethedig y Safle - 18-226-SP03-2 Diwygiad F.
• Cynllun Safle Arfaethedig (Taflen 2) - 18-226-SP03-3 - Diwygiad F.
• Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 1 - 18-226-SP04-1 Diwygiad E.
• Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 2 - 18-226-SP03-3 Diwygiad E.

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

(03) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar y Sadwrn y bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(04) Os canfyddir, yn ystod y datblygiad, fod llygredd annisgwyl ar y safle, ni chaniateir datblygu ymhellach nes bod y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth adfer i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cyfryw strategaeth, sy'n manylu ar sut yr ymdrinnir â'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(05) Cyn adeiladu'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno manylion y deunyddiau ar gyfer adeiladu wynebau allanol yr anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y cynnig yn integreiddio'n well ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1

(06) Rhaid i'r holl waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (a gynhwysir yng nghynlluniau Tirwedd a Gwaith Allanol 18-226-SP03-3 Diwygiad E ac 18-226-SP04-1 Diwygiad E) gael ei wneud yn y tymhorau plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg.

Rheswm: sicrhau bod y planhigion a gynigir ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 4 ac AMG 1 yn sefydlu'n iawn

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn nes bod manylion llawn mesurau osgoi rhesymol ar gyfer amrywiol rywogaethau gwarchodedig fel yr amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Etive Ecology Ltd) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd rhywogaethau gwarchodedig.

(08) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cynlgor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(09) Rhaid codi'r ffens arfaethedig 1.8 metr o uchder fel y dangosir ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod - Cynllun Safle Arfaethedig 18-226-SP03-2 Diwygiad F & 18-226-SP03-3 - Diwygiad F) cyn defnyddio'r unedau a gymeradwyir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen ailosod / newid y ffens am ba reswm bynnag, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(10) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn bydd neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig wedi hynny.

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

(11) Rhaid cynllunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r ffordd fynediad yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(12) Rhaid bod cwrb ar ffordd / ffyrdd y stad a rhaid gosod goleuadau a gosod wyneb ar gyfer y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

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

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod mesurau ar waith i sicrhau y bydd y ffyrdd y stad a'r ffyrdd mynediad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo sy'n dangos manylion y canlynol:

o lluniadau hydredol a thrawsluniau trwy'r ffyrdd stad yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig o gymharu â'r lefelau daear presennol a lefelau a gynigir ar gyfer llawr y garej .

o draeniad dŵr wyneb a'r dull o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, diamedrau pibellau, data dylunio ac arllwysiad.

o lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(17) Ni chaniateir cychwyn datblygu nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i mewn ac allan o'r safle.
(ii) Math a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gyda golwg ar leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr di-fodur;
vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i bobl sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos

Rhaid cwblhau’r gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, gan gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy,ynghyd â chynllun cynnal a rheoli ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy a'i effaith ar Gors Efail Newydd, Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Wedi hynny, gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn y datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir ychwanegol gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(19) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F Rhan 1 o Atodlen 2 trwy hyn wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau

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: 10/02/2021 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2020/60

Ymgeisydd: Mr William Lloyd Lester

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08)(Cynllun tirwedd) a (09)(Cynlluniau a Gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif 32C128F (Codi annedd) er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig a chyflwyno cynllun tirlunio ar ôl i'r gwaith ddechrau ar dir yn

Lleoliad: Ty Newydd, Llanfair yn Neubwll

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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais ar gyfer amrywio amodau caniatâd cynllunio rhif 32C128F ac mae'r annedd y cyfeiria'r caniatâd hwn ato yn cael ei adeiladu ond nid oes neb yn byw ynddo. Gwneir y cais hwn dan adran 73a i reoleiddio amod cynllunio (08) sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun tirlunio cyn cychwyn y datblygiad ac i newid dyluniad y tŷ dan ddarpariaethau amod (09). Gwneir y newidiadau hyn er mwyn ail-

gyflunio tu mewn yr annedd, gosod ffenestri a drysau yn arwain i'r balconi newydd arfaethedig yn lle agoriadau teras gwydr, rhoi ffenestr yn lle drws modurdy, ail-leoli canopi'r drws blaen, cael gwared â chorn simdde ac ychwanegu, ail-leoli a chael gwared ar nifer o ffenestri, fel y disgrifir yn y dogfennau a gyflwynwyd.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd.
- A yw'r newidiadau arfaethedig i'r Dyluniad yn dderbyniol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
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
CYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17 Strategaeth Aneddiadau
TAI 4 Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
odyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA" Safonau Parcio Canllawiau Cynllunio Atodol (2008).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Ystyrir bod y manylion tirlunio diwygiedig, yn cynnwys y nifer o blanhigion, yn dderbyniol.

Cynghorydd Richard Dew: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Gwilym O Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim sylw.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Mae’r cais yn ymwneud ag amrywio amodau cais cynllunio rhif 32C128F (Codi annedd). Rhoddwyd caniatâd cynllunio (Cais Cynllunio rhif: 32C128F) ar gyfer 1 annedd ar y safle yn 2014. Dechreuodd gwaith perthnasol ar y datblygiad ar 08/02/2016. Ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC), mae’r Cyngor wedi mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018). Awgrymir eich bod yn ymgynghori â’ch Gwasanaeth Tai i sefydlu a yw’r math o annedd a fwriedir yn parhau i fod yn dderbyniol. Os ydych yn fodlon fod y math o annedd yn addas, yna ni fydd hyn yn ystyriaeth wrth ddelio â’r cais hwn. Mae polisïau cyffredinol sy’n berthnasol i’r cais yn cael eu rhestru hefyd.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd rhaid cyflwyno cais i’r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i’w gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith adeiladu. Dim sylwadau pellach i’w hychwanegu at y cais llawn.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Mae’r cynllun tirlunio yn dderbyniol.

Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding: Dim gwrthwynebiadau diogelu.

Dwr Cymru Welsh Water: Dim sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad, bydd angen trwydded ar wahân gan CNC mewn perthynas â’r tanc carthion.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel cais sy’n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac anfon llythyrau unigol at eiddo cyfagos, gosodwyd hysbysiad safle a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar 11.02.21.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C128G/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 32C128E. Caniatawyd 11.08.15.

32C128F – Cais dan Adran 73 i ddileu amodau (08), (09), Cymeradwywyd gydag amodau 08.10.2014.

32C128E – Cais llawn ar gyfer codi annedd – Cymeradwywyd gydag amodau 15.04.14.

32C128D – Cais llawn ar gyfer codi annedd dau lawr – Cymeradwywyd gydag amodau 08.06.2012.

32C128C – Codi annedd dau lawr – Gwrthodwyd yr apêl 13.06.11

32C128B – Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer lleoli 2 garafán – tynnwyd y cais yn ôl 28.07.06.

32C128A/DA – Cais manwl ar gyfer 2 annedd – cymeradwywyd 08.12.05.

32C128 – Cais amlinellol ar gyfer 2 annedd – Cymeradwywyd gydag amodau 04.05.2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cydymffurfiaeth â pholisïau’r cynllun datblygu: Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd arfaethedig yn 2014 dan y cynllun datblygu blaenorol. Erbyn hyn mae rhan o’r annedd a’i gwrtil sy’n destun y cais cynllunio hwn wedi eu lleoli tu allan i ffin yr anheddiad a ddiffinnir dan ddarpariaethau polisi PCYFF1. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni

bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Yn ogystal, nid ystyrir bod ystyried priodoldeb y gymysgedd tai fel y disgrifir yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn angenrheidiol. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun i'r adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion hyn ac felly mae wedi cael ei hysbysebu fel un sy'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu presennol, sef y CDLlC.

Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd: Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cadarnhau fod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar y datblygiad ar 08/02/2016 o fewn y cyfnod amser statudol ar gyfer caniatâd cynllunio 32C128F. Roedd amod cynllunio (08) y caniatâd cynllunio hwn yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun tirlunio cyn gweithredu'r caniatâd cynllunio hwn. Ar ôl ystyried cyfraith achos cynllunio perthnasol, nid yw'r amod hwn wedi cael ei eirio fel rhag-amod, ac nid ystyrir chwaith ei fod yn ganolog i'r caniatâd cynllunio fel y byddai peidio â chydymffurfio ag o yn gwneud y datblygiad yn un anghyfreithlon. Cyflwynwyd manylion tirlunio derbyniol gyda'r cais sydd yn rheoleiddio'r sefyllfa. Ar ôl ystyried yr ystyriaethau hyn, ymddengys bod caniatâd cynllunio 32C128F wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon a'i fod yn creu sefyllfa wrth gefn. O ystyried fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer annedd preswyl, felly nid yw'r ffaith fod rhan o'r cynnig tu allan i ffin yr anheddiad yn arwain at argymhelliad o wrthod, yn unol â darpariaethau polisi PCYFF 1.

A yw'r newidiadau arfaethedig i'r Dyluniad yn dderbyniol: Mae'r newidiadau arfaethedig i'r dyluniad wedi cael eu disgrifio'n fanwl yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn ac ystyrir eu bod yn cyd-fynd â pholisi PCYFF 2 sy'n nodi bod rhaid i eiddo gyd-fynd â nodweddion yr ardal a PCYFF 3 sy'n nodi bod rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel.

Casgliad

Gan fod cais cynllunio 32C128F wedi cael ei weithredu yn gyfreithlon mae'r cynnig yn dderbyniol, er bod rhan o'r cynnig tu allan i ffin yr anheddiad. Ystyrir hefyd bod y cynllun tirlunio a'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais hwn dan adran 73 yn dderbyniol.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cyfrannu at amcanion llesiant o ran gwneud y defnydd gorau o adnoddau a chreu a chynnal cymunedau.

Argymhelliad

I ganiatau y cais gyda'r amodau isod.

(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:
Cynllun Tirlunio Arfaethedig WLL / 01/20 / P Rev 1
Rhif Cynllun WLL / 01/15 Rev 4 06/02/18
Rhif Cynllun WLL / 02/15 Rev 4 18/09/20

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

(02) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(04) Rhaid cwblhau'r llety parcio ceir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac yna ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

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

(05) Ni fydd wal ffin y briffordd / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd gyfagos ar hyd hyd cyfan ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos a dim mwy na hyn uchder wedi'i godi o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens dywededig neu unrhyw ffin newydd.

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

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbytffordd gyfagos.

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

(07) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd.

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

(08) Rhai gweithredu’r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif WLL/01/20/P Rev 1 ddim hwyrach na’r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu’r adeilad(au) neu gwblhau’r datblygiad, pa un bynnag yw’r cyntaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

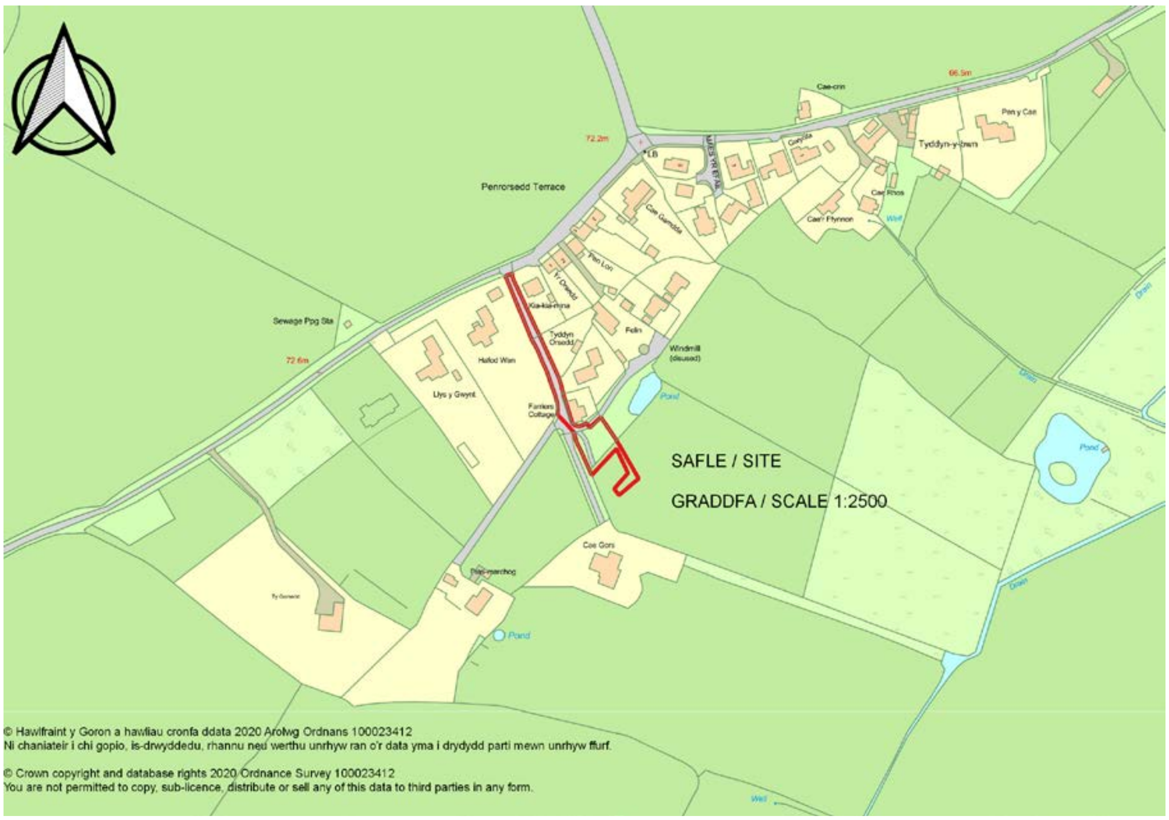
Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **10.2**

Rhif y Cais: FPL/2020/249

Ymgeisydd: Mr S Leung & Ms A Smith

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad ac gosodiad a ganiateir odan cais cyfeirnod 42C258A) ar dir tu cefn i

Lleoliad: Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i godi annedd y tu ôl i Tyddyn Orsedd, Rhoscefnir.

Mae caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd ar y safle wedi'i gymeradwyo eisoes ar 08/12/2017 o dan gyfeirnod cynllunio 42C258A.

Mater(ion) Allweddol

Yr ystyriaethau allweddol mewn perthynas â'r cais yw bod yna sefyllfa wrth gefn (caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei roi), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd a roddwyd eisoes yn cael ei weithredu a chydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun arfaethedig ac unrhyw welliant y gall y cais ei gynnig o gymharu'r â'r sefyllfa wrth gefn.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb,
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r cynllun tirlunio'n dderbyniol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn tair ffordd; sef trwy godi rhybudd ger y safle, ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a hysbysebu yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/02/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr gyda sylwadau yn yr adran.

Codwyd pryder bod hawddfraint ar safle'r cais. Fodd bynnag, ystyrir mai mater cyfreithiol yw hynny a'i fod y tu allan i faes gwaith y gwasanaeth cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

42C258 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ynghyd â manylion llawn y fynedfa - Cymeradwywyd 22/03/2017

42C258A - Cais llawn ar gyfer codi annedd – Cymeradwywyd 08/12/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 42C258A. Fel y nodwyd yn flaenorol, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd ar 08/12 2017.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Rhoscefnhir bellach wedi'i nodi fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen cwrdd ag angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenwi. Felly mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, oherwydd bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes, rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cyfeirnod cais 42C258A ar 08/12/2017 ac mae'n debygol iawn y bydd yn cael ei weithredu gan fod gan yr ymgeisydd 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd i gyflawni'r datblygiad.

Mae'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ar gyfer annedd ddeulawr 7.75 metr o uchder i'r grib a chanddi arwynebedd llawr o 157 metr sgwâr.

Mae'r cais cyfredol yn golygu newid y dyluniad ynghyd â chyfeiriadedd yr annedd.

Mae ôl troed yr annedd yn aros yr un fath tra bod uchder arfaethedig y grib wedi'i ostwng ychydig i 7.66 metr.

Roedd y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn cynnig brics carreg a rendr fel deunyddiau ar gyfer y waliau allanol. Mae'r cais cyfredol yn cynnig cladin cerrig a rendr.

Bydd cladin cerrig ar ran sylweddol o'r annedd. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig o ansawdd uchel ac yn ddyluniad gwell o gymharu â'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi. Bydd y deunyddiau hefyd yn cydweddu â chymeriad lleol yr ardal.

Mae'r annedd arfaethedig wedi'i chyfeirio fel bod cefn yr annedd yn wynebu'r de. Ystyrir y bydd yr annedd yn fwy ynni-effeithiol / cynaliadwy na'r cais blaenorol trwy wneud y mwyaf o ynni'r haul.

Mae'r cais presennol yn gostwng uchder crib yr annedd arfaethedig ychydig o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Ystyrir hefyd fod dyluniad yr annedd hon yn well ac yn fwy cynaliadwy na'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi. Felly, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes ar gyfer y safle.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/02/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd gwrthwynebiad sy'n codi pryderon ynghylch hawddfraint ar safle'r cais, ond ni chodwyd unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau preswyl.

Er bod yr annedd wedi'i chyfeirio mewn ffordd sy'n golygu y bydd y prif ddrychiad tuag at yr eiddo cyfagos, Tyddyn Orsedd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar eiddo cyfagos. Mae pellter o tua 35 metr rhwng drychiad blaen yr uned arfaethedig a Tyddyn Orsedd. Mae'r pellter hwn yn llawer mwy na'r hyn a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) sy'n dweud bod raid cael pellter o 18 metr.

Casgliad

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

Ystyrir bod y cais blaenorol 42C258A yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r diwygiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol

Argymhelliad

I ganiatau y cais gyda'r amodau isod:

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

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

(02) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(03) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd y manylion canlynol wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig:

Cynllun Rheoli Traffig cwbl gynhwysfawr gan gynnwys:-

1. **Man parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr safle ac ymwelwyr**
2. **Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**
3. **Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir yn ystod y cyfnod adeiladu a datblygu**
4. **Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
5. **Horiau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon.**

Bydd datblygiadau wedi hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(05) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun 2840:20:3b yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

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

- **Cynllun Lleoliad - 2480:20:1**
- **Cynnlun Safle - 2840:20:3B**
- **Cunlluniau Llawr ac Drychiadau Arfaethedig 3840:20:4**

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

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

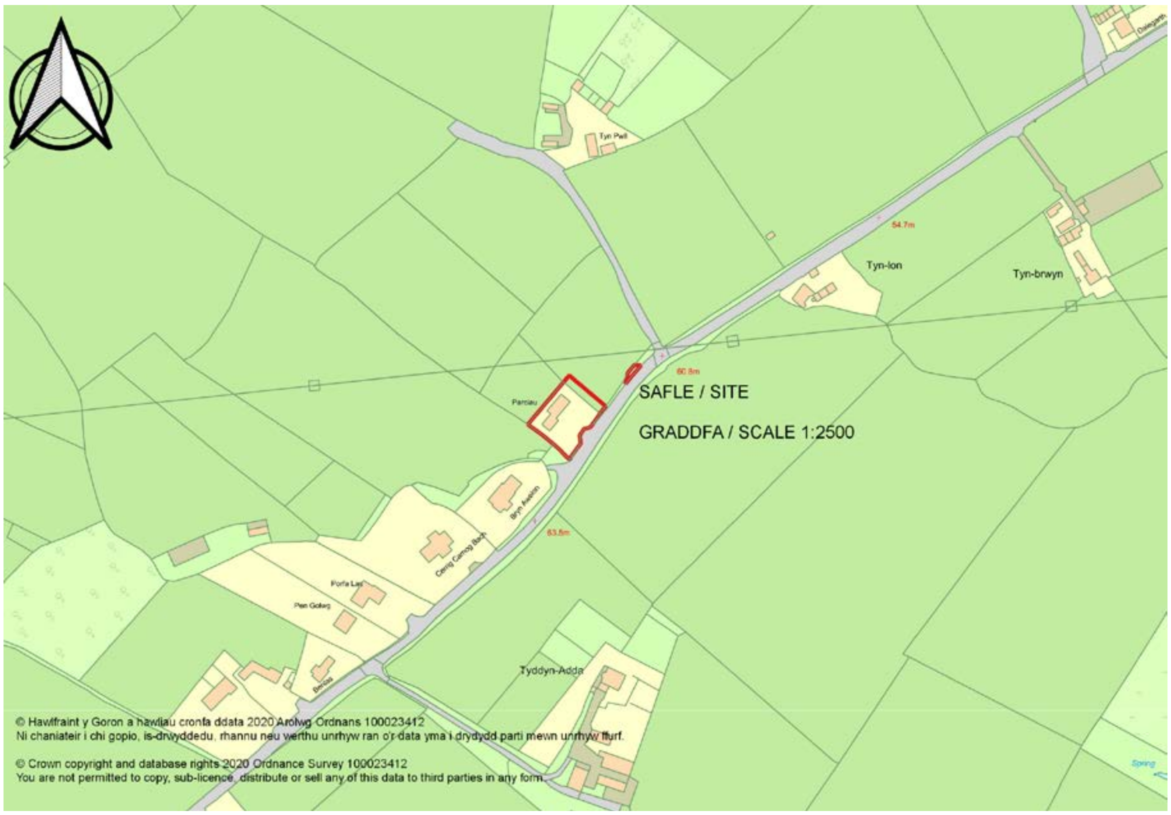
Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **11.1**

Rhif y Cais: MAO/2020/29

Ymgeisydd: B I Jones, D P Jones & N Jones

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynhhud a tynnu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn

Lleoliad: Parciau,Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Fel y gwelir o hanes cynllunio perthnasol y safle, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer addasiadau ac estyniadau, gan gynnwys anecs, ynghyd ag ymestyn y cwrtil yn Parciau yn wreiddiol ym mis Mawrth 2020. Caniatawyd cais diweddarach, ar gyfer addasiadau ac estyniadau, gan gynnwys anecs, ynghyd ag ymestyn y cwrtil a chreu mynedfa amaethyddol ym mis Awst 2020.

Mae’r cais hwn yn ceisio mân addasiadau pellach i’r datblygiad a ganiatawyd gan FPL/2020/73, yn bennaf drwy newid y ffenestri ar y stydi ar ddrychiad blaen y llawr gwaelod, drwy ddod â’r ffenestri yn unionlin â’r drychiad blaen, tra bod y lluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn dangos bod y ffenestri wedi eu gosod mewn cilfach. Hefyd, yn hytrach na drysau deublyg, mae’r ffenestri’n cael ei newid, ac yn cynnwys ffenestri mwy confensiynol gydag un drws wydr. Yn ychwanegol, mae’r cais yn ceisio dileu amod 8 y datblygiad a ganiatawyd dan gais cynllunio FPL/2020/73. Mae’r amod yn darllen fel a ganlyn:

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r tu mewn i gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

Mae'r eiddo yn sefyll mewn gardd gyda lawnt ac mae llecyn llawr caled sylweddol o'i flaen i ddarparu lle i gerbydau barcio a throi. Wal gerrig yw ffin flaen y safle ac mae ffens pyst a rheiliau yn ffurfio’r ffin gyda’r cae ar ochr ogledd-ddwyreinol y safle. Mae caniatâd cynllunio FPL/2020/73 yn caniatáu ymestyn yr eiddo i’r gogledd ddwyrain yn ogystal ag ymestyn y cwrtil i’r un cyfeiriad.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai dileu amod 8 yn cyfaddawdu diogelwch y briffordd ac a fyddai’r mân newidiadau’n cael effaith annerbyniol ar amwynder.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae’r newidiadau a ddangosir yn y cais yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd ac nid oes gwrthwynebiad i ddileu amod (08).

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais trwy ysgrifennu at gymdogion a gosod hysbysiad safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Chwefror 2021.

Hanes Cynllunio Perthnasol

1C162 - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw’n ôl ar gyfer codi dwy annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa yn lle'r defnydd cyfreithlon o dir fel Iard Lo a gymeradwywyd dan gais cynllunio llawn A/2792 yn Parciau, Llanddaniel - Gwrthodwyd 01/02/2016

FPL/2020/3 - Cais llawn am addasiadau ac estyniadau gan gynnwys anecs ynghyd ag ymestyn y cwrtil yn Parciau, Llanddaniel - Caniatawyd 04/03/2020.

FPL/2020/73 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau gan gynnwys anecs, ymestyn y cwrtil ynghyd a chreu mynedfa amaethyddol newydd – Caniatawyd 07/08/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad a Dyluniad

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig i ystyriaeth yn llawn. Mae'n nodi hefyd bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, maint, uchder, mas a thriniaeth y drychiad. Ystyriwyd bod y cynigion blaenorol yn cydymffurfio â'r gofynion polisi hyn ac ymhellach, ystyrir na fyddai'r mân newidiadau a fwriedir fel rhan o'r cais hwn yn newid y casgliad hwn.

Tirlunio

Mae Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirlunio yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio i'w amgylchedd, ac y gwrthodir cynigion sy'n methu â dangos sut y cymerwyd materion tirlunio i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynigion dylunio. Mae'r dogfennau a gyflwynwyd i gefnogi cais FPL/2020/73 yn cynnwys manyleb plannu. Mae'r caniatâd a roddwyd i'r cais yn ei gwneud yn ofynnol i'r cynllun plannu gael ei weithredu yn unol â'r manylion a ddarparwyd. Nid yw'r cais hwn yn ceisio newid y gofyniad hwn.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Daethpwyd i'r casgliad ar ôl ystyried y ceisiadau gwreiddiol a gyflwynwyd ar gyfer ymestyn Parciau, o ystyried lleoliad yr estyniad o gymharu ag anheddau preswyl eraill yn yr ardal, na fyddai'r cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo yn yr ardal sydd union gyfagos neu'r ardal ehangach. Ni fyddai'r mân newidiadau arfaethedig yn y cais hwn yn cael mwy o effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol.

Priffyrdd

Wrth ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais hwn, cadarnhaodd y Gwasanaeth Priffyrdd fod y newidiadau a ddangosir yn dderbyniol o safbwynt priffyrdd ac nad oes unrhyw wrthwynebiad i ddileu amod (08). Wrth gyfiawnhau'r safbwynt hwn, cadarnhawyd nad oes angen gosod amod oherwydd ei bod yn annhebygol y byddai dŵr o'r safle yn cael ei ollwng i'r brifford. Yn ogystal, cadarnhawyd y byddai darpariaethau adran 184 y Ddeddf Priffyrdd yn caniatáu i'r Awdurdod Priffyrdd reoli unrhyw orlif o'r fath.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, argymhellir caniatáu'r cais cynllunio.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais i newid y lluniadau a'r dogfennau a restrir yn amod 3 a dileu amod 8 o'r caniatâd cynllunio FPL/2020/73.

Newid amod (03) i gyfeirio at gynnwys y lluniadau a ganlyn:
Drychiadau Arfaethedig 1749-A3-05-A
Drychiadau Arfaethedig 1749-A3-06
Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig 1749-A3-07
Cynllun Sylfaen a Draenio Arfaethedig 1749-A3-07-A
Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig 1749-A3-08
Golygfa 3D Arfaethedig 1749-A3-09
Golygfa 3D Arfaethedig 1749-A3-12
1749-A3-14-A – Cynllun Gosodiad Cyffredinol y Llawr Gwaelod

Lluniad Adrannol 1749-A3-16 (x2)
Gosodiad Distiau Llawr 1749-A3-18
Manylion Mynedfa Amaethyddol 1749-A3-20-A (x2)
Manyleb Plannu

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

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **11.2**

Rhif y Cais: VAR/2020/74

Ymgeisydd: T.W + Y Owen

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (06) o ganiatâd cynllunio rhif 45C83E (newid defnydd y gweithdy presennol i dri annedd) er mwyn ychwanegu 2 porth yn

Lleoliad: Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch

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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu. Mae'r ymgeisydd hefyd yn perthyn i swyddog perthnasol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae yna adeilad brics gyda chladin arno ar y safle ar hyn o bryd yn mesur tua 18m x 9.5m ar y cynllun, ac mae uchder y brig ychydig dros 6m ac ar hyn o bryd mae'n gartref i fusnes gwaith coed. Roedd caniatâd cynllunio 45C83E yn rhoi caniatâd i droi'r gweithdy yn dri annedd, dau ar y llawr gwaelod ac un uned ar y llawr cyntaf gyda mynedfa o'r tu allan. Darperir gardd, lle cadw biniau a lleoedd parcio fel rhan o'r cynnig tra bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad. Bydd draeniau carthffosiaeth yn cael eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

Mater(ion) Allweddol

· Cydymffurfio â pholisïau cynllunio presennol ar gyfer trosi adeiladau ac effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig, yn ogystal ag effeithiau ar amwynderau.
· Sefyllfa wrth gefn
· Dyluniad
· Effeithiau ar y briffordd
· Ecoleg
· AHNE
· Effeithiau ar amwynderau

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

TRA 2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
PS 20: Cadw a gwella ased treftadaeth lle bo hynny'n briodol
AMG1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (2016) “PPW”
Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009) “TAN 5”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) “TAN 12”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) “TAN 18”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) “TAN 20”

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) Cynllun Rheoli
AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yn fodlon â’r cynlluniau diwygiedig sy’n dangos bocsys adar ar y drychiadau arfaethedig.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.
Cyngor Bro Rhosyr Community Council: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.
Cynghorydd Bryan Owen: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.
Cynghorydd Peter Rogers: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.
Priffyrdd / Highways: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel cais sy’n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu ac anfonwyd llythyrau unigol, gosodwyd rhybudd safle a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar 18/02/21.

Hanes Cynllunio Perthnasol

45C83 Codi gweithdy gwaith coed ynghyd â ffurfio mynedfa i gerbydau yn Nhrewen, Penlon, Niwbwrch- Gwrthodwyd 7-9-88

45C83A Codi gweithdy yn Nhre Wen, Penlon, Niwbwrch - Cymeradwywyd 2-8-89 Adran 52

45C83B Codi sied ar gyfer cadw peiriannau yn Nhre Wen, Penlon - Cymeradwywyd 4-2-2010

45C83C/DEL Cais dan Adran 73 i ddileu amod (05) (bydd y gweithdy yn cael ei defnyddio er budd Mr T W Owen a phan na fydd ei angen arno fwyach, bydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol) o gais cynllunio rhif 45C83A (codi gweithdy) - Cymeradwywyd 4/6/2015

45C83D/SCR Barn sgrinio ar gyfer troi'r gweithdy presennol yn dri annedd ar dir - Nid oes angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol (EIA) 24/02/16

45C83E – Cais llawn ar gyfer troi'r gweithdy presennol yn dri annedd – Caniatawyd 06/04/2016

45C83F/DIS – Cais llawn i ryddhau amod (05) (manylion ffenestri a grisiau) o gais cynllunio 45C83E (newid defnydd y gweithdy saer presennol yn 3 annedd) – Rhyddhawyd yr amod 20/03/2017.

SCR / 2021/6 Barn sgrinio o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (06) cyfeirnod caniatâd cynllunio 45C83E (trosi'r gweithdy presennol yn dri annedd) er mwyn caniatáu ychwanegu 2 gyntedd AEA Nid oes angen 27.01.21.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Compliance development plan policies in relation to the conversion of existing buildings in the countryside to a residential use The building subject to this application is located in the countryside under the provisions of PCYFF 1 of the JLDP. Under the former development plan the conversion of existing buildings in the countryside to a residential use such as that being applied for was permitted subject to the listed criteria. The JLDP was adopted on 31.07.17 and superseded the former development plan. Under the provisions of policy TAI 7 (Conversion of Traditional Buildings in the Open Countryside to a Residential Use) of the JLDP the conversion of existing buildings to residential purposes is only permitted where evidence is provided that an employment use of the building is not viable and then only for affordable housing purposes or as a subordinate element in a wider scheme. The planning application subject to this report does not comply with any of these requirements and has therefore been advertised as a departure from the current development plan comprising the JLDP but there is a fall-back as described below.

Fall-back Planning permission 45C83E is extant and the applicant has until 12/04/2021 to implement this planning permission this is the fall-back position.

Design The proposed porches align with the character and form of the building to be converted in accord with the plans approved under planning permission 45C83E introducing only a very minor external

alteration. The site is set within a large curtilage within which there is ample room for parking and amenity space provision.

Highway Impacts The site is served by an existing access. It is not considered that the conversion would lead to a significant increase in traffic or other highway issues but comments of the highway authority are awaited at the time of writing.

Ecology The council's Ecological and Environmental Advisor is content with the planning application which now includes bird nesting boxes.

AONB Paragraph 5.3.5 of PPW explains that the primary objective of designating AONB's is the conservation and enhancement of their natural beauty. Development Management decisions affecting AONB's should favour conservation of natural beauty, although it will be appropriate to have regard to the economic and social well-being of the areas.

The site is located to the rear of a handful of dwellings forming part of the hamlet of Pen Lon which is situated within the designated AONB. The site is well screened and enclosed and it is not considered that unacceptable impacts will occur tot eh designated landscape.

There is a statutory requirement for the LPA to have regard to the AONB purposes. Regard has been taken of these statutory requirements in terms of the use of appropriate external materials.

Amenity impacts The building is located to the rear of existing housing. There is ample space within the site to accommodate the proposal without harm to existing amenities. Distances and boundary treatments are such that overlooking and loss of privacy are unlikely to occur.

Casgliad

Given the fall-back that there is an extant planning permission the proposal is acceptable subject to the planning conditions listed notwithstanding the fact the proposal is a departure from policy TAI 7. The planning conditions recommended limit the permission to no longer than that granted under planning permission 45C83E.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn cyn 12/04/2021.

Rheswm: Rhoddir caniatâd cynllunio ar y sail bod caniatâd cynllunio yn bodoli yn unig.

(02) 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:

Cynllun Bloc Arfaethedig Ionawr 2016
Cynllun Bloc Manwl Ionawr 2016
Cynllun To yn Nodi Lleoliad 8 dim Goleuadau To Ionawr 2016
Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig Ionawr 2016
Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig Ionawr 2016
Drychiadau wedi'u cymeradwyo a'u haddasu gyda chynteddau allanol arfaethedig a blychau ystlumod ac adar Rhagfyr 2020
Manylion arfaethedig cynteddau allanol Rhagfyr 2020
Drychiad wedi'i gymeradwyo a'i addasu gyda chynteddau allanol arfaethedig Rhagfyr 2020
Cynllun Grisiau (wedi'i gymeradwyo wrth gyflawni'r amod o dan gyfeirnod 45C83F / DIS)
Ffenestr Elevationof PVC-U i'r Wal Talcen (wedi'i chymeradwyo wrth ollwng yr amod o dan gyfeirnod 45C83F / DIS)
Adran Trwy Ffenestr PVC-U i Ddarlun Drychiad Talcen Rhif 7 (wedi'i gymeradwyo wrth ollwng yr amod o dan gyfeirnod 45C83F / DIS)
Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig Gweledol Alison Johnson Ecoleg Mehefin 2015
Adroddiad y Peiriannydd Strwythurol derbyniwyd 3/2/16
Datganiad Mynediad derbyniwyd 3/2/16

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

(03) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Cyffredinol) (Diwygiwyd) 1995 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarth A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Rhaid i’r lle parcio ceir fod ar gael i’w ddefnyddio cyn i neb symud i fyw i’r anheddau a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Er bydd mwynderau.

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: 10/02/2021 **12.1**

Rhif y Cais: OP/2020/6

Ymgeisydd: Mrs R Pritchard

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 31 Anheddau Preswyl newydd yn cynnwys manylion llawn am ffordd ystâd newydd yn

Lleoliad: Land Adjacent to Roebuck Estate, Llanfachraeth, Holyhead

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

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelodau Lleol wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys dau gae wedi'u hamgylchynu bron yn llwyr gan ddatblygiadau adeiledig ac wedi eu hisrannu gan 'ffos'. Mae stadau preswyl Roebuck a Parc Llynnon i'r gogledd a'r dwyrain. I'r gorllewin mae cefnau eiddo sy'n wynebu'r A5025 ac mae'r ardal i'r gorllewin o'r ffordd yn rhan o'r "AHNE", sef Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Gwneir y cais cynllunio ar gyfer 31 o anheddau ac felly mae'n ddatblygiad mawr a chynhaliwyd Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio cyn cyflwyno'r cais cynllunio ac mae'r canlyniad wedi ei gynnwys gyda'r cais. Mae hwn yn gais cynllunio amlinellol ac mae materion mewn perthynas â mynediad i'r stad, ynghyd â golwg, gosodiad a maint y stad oll wedi eu cynnwys i'w hystyried, heblaw am y gwaith tirlunio. Darperir cynlluniau manwl ar gyfer 8 math o anheddau deulawr pâr ac annibynnol sy'n darparu llety 2, 3 a 4 ystafell wely. Byddai mynediad i'r datblygiad o'r A5025 ac yna trwy ffordd y stad sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu eiddo ar stad breswyl Roebuck.

Ynghyd â'r cais cynllunio mae Asesiad Risg Llifogydd a Strategaeth Ddraenio ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, eglurir bod ymdreiddiad y tir yn anaddas ac y bydd dŵr wyneb o'r tai unigol a'r ffordd yn cael ei storio a'i ryddhau'n raddol, ar gyfradd sy'n briodol ar gyfer safle maes glas, i'r afon sy'n rhannu'r safle cais a fydd yn cael ei disodli gan sianel u goncrid. Yna bydd y sianel hon yn gollwng y dwr i gylfat o dan yr A5025 ac wedi hynny i Afon Alaw. Eglurir bod hawl wedi ei sefydlu i ollwng dŵr wyneb trwy'r cylfat ar gyfradd ddraenio sy'n briodol ar gyfer safle maes glas. Esbonnir yn yr adroddiad bod Adran Briffyrdd y Cyngor yn ymwybodol o bibellau concrit sydd wedi'u difrodi ac sy'n rhan o'r cylfat i lawr yr afon a deellir y bydd y materion hyn yn cael eu datrys fel rhan o gynllun ar wahân a weithredir gan yr Awdurdod Priffyrdd yn ystod haf 2020. Deallir hefyd bod dwr wyneb o stad Parc Llynnon ar hyn o bryd yn draenio ar gyfradd sydd heb ei harafu i safle'r cais ac y bydd y trefniadau draenio dŵr wyneb a ddisgrifir hefyd yn darparu ar gyfer cael gwared â'r dŵr wyneb hwn. Eglurir hefyd bod y trefniadau draenio dŵr wyneb hyn wedi'u cynllunio i ganiatáu i'r awdurdod priffyrdd allu mynd i'r afael â llifogydd ym Mharc Llynnon trwy gynyddu maint y bibell all-lif o'r datblygiad hwn. Dangosir bod draeniad dwr budr o'r datblygiad wedi'i gysylltu trwy ddisgyrchiant i'r garthffos gyhoeddus sydd mewn perchnogaeth ar wahân i'r gorllewin a'r dwyrain o safle'r cais o dan bwerau Dŵr Cymru.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Perthynas y Datblygiad a'i Amgylchoedd
- Mwynderau Preswyl
- Archeoleg
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
PS 4: Cludiant, Datblygiad 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
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol

TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
PS19 Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
PS 20 Cadw Asedau Treftadaeth a lle bo hynny'n briodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10)

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

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

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd - nid oes ystlumod na madfallod mawr cribog (MMC) yn bresennol ar safle'r cais felly nid oes unrhyw wrthwynebiadau. Tirwedd - Mae'r safle datblygu o fewn 25 metr i Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE) a phrif amcan yr ardal honno yw cadw a gwella harddwch naturiol. Rydym yn nodi ac yn cefnogi sylwadau a wnaed gan eich swyddog tirwedd mewnol eich hun dyddiedig 20 Tachwedd 2020. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud. Risg Llifogydd - Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais ym Mharth A y Mapiau Cyngor Datblygu fel yn NCT 15. Mae cwrs dŵr yn llifo trwy'r safle ac mae'n cael ei gyfrif fel cwrs dŵr cyffredin ac rydym yn cynghori eich bod yn cysylltu â'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol. Yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (fel y nodwyd yn Neddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010) hefyd yw'r corff priodol fel rheol i roi cyngor ar y risg o lifogydd dŵr wyneb ac ar reoli draeniad dŵr wyneb o ddatblygiadau newydd. Perygl Llifogydd - Nodwn mai'r bwriad yw cael gwared â dwr budr i'r brif garthffos. Angen cadarnhad gan Dŵr Cymru y gall y gwaith trin carthffosiaeth ar gyfer yr ardal ymdopi â'r llif ychwanegol a fyddai'n cael ei gynhyrchu pe caniateir y cynllun hwn. Bydd angen i Dŵr Cymru sicrhau y gellir derbyn llwyth ychwanegol heb achosi dirywiad yn ansawdd yr elifiant a heb gynyddu'r llwyth bacteriol ar ddyfroedd pysgod cregyn dynodedig Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch - Cymyran sydd 420m o'r safle. Mae'r sylwadau diweddaraf gan Dŵr Cymru mewn perthynas â lefel unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol ar gyfer y gwaith trin dŵr gwastraff wedi'u hanfon at CNC ac rydym yn aros am ddiweddariad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Llywodraeth Cymru (Is-adran Tir, Natur a Choedwigaeth). Nid yw'r Adran yn cadw unrhyw wybodaeth am arolygon dosbarthiadau tir amaethyddol (DTA) manwl ar gyfer y safle. Mae'r Map DTA Rhagfynegol ar gyfer Cymru yn nodi'r safle fel tir Isradd 3b. Ar ôl adolygu'r wybodaeth sydd ar gael, nid argymhellir arolwg DTA ar gyfer y safle. Nid yw'r Adran yn ystyried bod tir y safle hwn yn y dosbarth o dir gorau a mwyaf amlbwrpas.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Dwr Cymru Welsh Water: Ar ôl adolygu'r cynllun draenio, nodwn y bwriedir i lifoedd dwr budr gysylltu â'r carthffosydd cyhoeddus 150mm sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig. Daethpwyd i'r casgliad nad oes gan y gwaith trin carthffosiaeth y capasiti angenrheidiol i ddarparu ar gyfer y llwyth ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig. Felly, cynghorir yr ymgeisydd, os yw'n dymuno bwrw ymlaen, y byddai angen iddo gomisiynu Arolwg Llif a Llwyth yn y Gwaith. Gallai'r risg o ganiatáu i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn absenoldeb arolwg Llif a Llwyth neu heb unrhyw waith atgyfnerthu y gellir ei nodi yn yr astudiaeth hon, arwain at lifogydd carthffosydd a / neu ddigwyddiadau llygredd, gan effeithio'n andwyol ar y cwsmeriaid presennol a niweidio'r amgylchedd, ac argymhellir amodau cynllunio ar y sail hon. Mewn gohebiaeth ddilynol, cadarnhaodd Dŵr Cymru lefel y gwaith atgyfnerthu y byddai'n rhaid ei wneud cyn yr Arolwg Llif a Llwyth yn y Gwaith (a wneid ar gost y datblygwr). Os daw'r arolwg llif a llwyth i'r casgliad bod digon o gapasiti yn y Gwaith Trin i ymdopi â'r llifoedd dwr budr y rhagwelir y byddai'r datblygiad yn eu cynhyrchu, gellir rhyddhau'r amod cynllunio. Fodd bynnag, os yw'r Asesiad o Effaith y Datblygiad yn nodi bod angen gwaith atgyfnerthu, byddwn yn gwneud y gwaith atgyfnerthu ar gost y datblygwr ac ond yn argymell rhyddhau'r amod cynllunio ar ôl cwblhau'r gwaith atgyfnerthu. Mae Dwr Cymru yn berchen ar y safle Gwaith Trin yn Llanfachraeth ac felly byddai'n disgwyl y byddai modd cyflawni unrhyw ddatrysiad(au) a nodwyd fel rhan o'r arolwg llif a llwyth. Mae'r amod cynllunio a argymhellir gennym wedi'i sefydlu mewn cyfraith achosion. Rydym hefyd yn nodi y byddai'r prif bibell gyhoeddus 100mm ar gyfer dwr budr yng ngardd gefn tri eiddo. Noder os gwelwch yn dda ein bod angen mynediad dilyffethair i'n cyfarpar ac felly byddai gofyn dargyfeirio'r brif bibell sy'n codi / neu fel arall newid cynllun y safle er mwyn cymryd lleoliad y brif bibell 100mm hon i ystyriaeth.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Amodau wedi eu rhestru mewn perthynas ag oriau gwaith, torri creigiau a thir halogedig.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Nid yw’r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar adeilad rhestredig gradd II ty Bryn Glas sydd i'r gogledd-orllewin o'r safle.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Fel safle o fewn y ffin ddatblygu sydd wedi'i amgáu bron yn llwyr gan ddatblygiadau, ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar gymeriad y dirwedd leol na nodweddion a nodir yn y disgrifiad LCA neu LANDMAP. Nid yw'r gwrych ar y ffin ddwyreiniol wedi'i farcio ar y cynllun safle arfaethedig fel y bydd yn cael ei gadw fel byffer gyda Pharc Llynon. Mae'n ymddangos bod eiddo i'r gogledd-orllewin (25) ac un arall i'r de-ddwyrain (7) yn gorgyffwrdd â'r gwrych sydd ar y ffin. Dylai'r cynllun safle arfaethedig ddangos yr holl lystyfiant y bwriedir ei gadw yn ôl yr arolwg topograffig. Lle na chynigir cadw llystyfiant, dylid ei ddangos fel llystyfiant y ceir gwared arno er bod y polisi'n ffafrio cadw llystyfiant ar y ffiniau presennol ac mae modd gwneud hynny i raddau helaeth yn y cynllun arfaethedig. Dylid ailystyried plotiau 25 a 7. Mae’r mater ynghylch cael gwared ar gynefin y ffos fewnol yn cael ei ystyried gan eraill: mae'n debyg bod yr eithin, o safbwynt tirwedd / tirlunio, yn anaddas i'w gadw mewn gerddi neu ofod hamdden mewn datblygiad preswyl cryno. Nid yw tirlunio yn rhan o'r cynnig Amlinellol hwn a dangosol yn unig yw'r gwaith plannu arfaethedig. Dylai pensaer tirwedd lunio cynllun tirwedd manwl gywir yn unol â gofynion polisi ac i ategu unrhyw gais draenio cynaliadwy yn y dyfodol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yng ngoleuni dyletswydd y Cyngor o dan Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, a chyfarwyddiadau gan y Prif Gynlluniwr i Benaethiaid Cynllunio (Hydref 2019) ar gyflawni'r ddyletswydd hon mewn achosion cynllunio, mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn broblemus. Byddai'n arwain at golli ardal o gynefin sydd o bwys lleol ac y mae Adran 7 o'r Ddeddf yn berthnasol iddi. Er bod yr Asesiad yn rhoi nifer o awgrymiadau ynghylch sut y gellid lliniaru rhywfaint o'r effaith ecolegol, mae'n amlwg y byddai colli'r cynefin blaenoriaeth hwn yn gyffredinol yn golygu colli bioamrywiaeth yn lleol, ac oherwydd y Ddeddf a chyfarwyddiadau penodol y Prif Gynlluniwr ar gyfer gweithredu Adran 6 mewn achosion Cynllunio, mae'n ymddangos bod sail dros wrthod y cais yn ei ffurf bresennol oherwydd awgrymir bod angen gwneud newidiadau sylweddol i ddatrys y mater colli bioamrywiaeth.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrir ystyriaethau polisi ac mae'r pwyntiau allweddol fel a ganlyn:

· Byddai'r datblygiad arfaethedig ar ei ben ei hun felly'n golygu mynd y tu hwnt i'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth a gwaethygir hynny gan y ffaith bod unedau eisoes yn y banc tir i'w datblygu a bod unedau eraill wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol y CDLlC.

· Er y gellir ystyried, yn seiliedig ar gyfraddau cwblhau yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad (gwybodaeth Ebrill 2019) y byddai cynnig o'r fath yn dderbyniol, dylid ystyried addasrwydd datblygiad ar y raddfa hon mewn Pentref Lleol. Byddai'n golygu mynd y tu hwnt i gyflenwad dangosol y Pentref gydag un datblygiad. Nodir bod Polisi TAI 4 yn dweud y dylai maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad fod yn gydnaws â chymeriad yr anheddiad. Mewn termau cymharol, hyrwyddir llai o ddatblygiadau yn y Pentrefi hyn er mwyn gwarchod eu cymeriad ac i gynorthwyo i gwrdd ag angen cymunedol am dai neu i gwrdd ag angen lleol am dai fforddiadwy.

· O ystyried y byddai'r anheddiad yn cwrdd â'i lefel twf dangosol yn sgil unedau a gwblhawyd rhwng 2011 a 2020 a chwblhau'r unedau yn y banc tir presennol a'r cynnig hwn, byddai angen cyfiawnhad gyda'r cais hwn i amlinellu sut y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn diwallu anghenion y gymuned leol. Gallai hyn fod trwy:

- Cyflwyno unrhyw waith ymchwil i'r farchnad sydd wedi'i wneud h.y. sy'n dangos bod angen y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal;
- Bod y cynnig yn diwallu'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy;
- Bod y cynnig yn darparu ar gyfer anghenion tai arbenigol e.e. unedau ar gyfer pobl hŷn;
- Nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.

· Yn unol â maen prawf 1b ym Mholisi PS 1 'Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig' ac o ystyried y byddai'r datblygiad yn darparu mwy o dai na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodwyd ar gyfer Llanfachraeth yn y CDLlC, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Mae Atodiad 7 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer paratoi Datganiad o'r fath.

· Nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth yw'r ddarpariaeth a gynigir ar gyfer tai fforddiadwy, o ran nifer yr unedau, y math o ddarpariaeth (megis y math o unedau preswyl, nifer yr ystafelloedd gwely), deiliadaeth ac ati. Byddai angen gwybodaeth bellach i sefydlu a ystyrir bod y ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy yn dderbyniol.

· Er y cydnabyddir mai cais amlinellol yw hwn, nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd pa gymysgedd tai a gynigir. Mae'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai a fabwysiadwyd yn Hydref 2018 yn nodi y dylai cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai gynnwys Datganiad Tai i gefnogi'r cyfryw gais. Mae Atodiad 2 y CCA yn cynnwys dogfen enghreifftiol y gellid ei chynnwys fel rhan o'r Datganiad Tai. Mae hyn yn cynnwys gwybodaeth am nifer y gwahanol unedau a gynigir o ran eu math, nifer yr ystafelloedd gwely, deiliadaeth, nifer yr unedau tai fforddiadwy ac ati

· Cadarnheir bod digon o fannau agored yn y gymuned i gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig hwn felly ni fydd angen darpariaeth newydd o fannau agored na chyfraniad ariannol.

Strategaeth Dai / Housing Strategy: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

GCAG / GAPS: Wedi penderfynu bod potensial i gael effaith ar archeoleg. Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd angen gwneud gwaith daear ar dir sydd heb ei gyffwrdd gan ddatblygiad modern, ac felly ystyrir ei bod yn briodol cwblhau asesiad cyn-penderfynu, a hynny er mwyn sicrhau y gellir gwneud penderfyniad cynllunio mwy gwybodus. Yn yr achos hwn mae'r gwaith a argymhellir yn dod o dan y categori rhag-benderfynu archeolegol, ac mae'n cynnwys yn bennaf raglen ffurfiol o werthuso archeolegol, sef Arolwg Geoffisegol. Dylai'r arolwg geoffisegol gael ei ategu gan ymchwil gwaith desg ddigonol i gynorthwyo i ddehongli unrhyw dystiolaeth archeolegol a ddarganfyddir ac i ddarparu cyd-destun ar gyfer y safle. Mae'n bosib y cynhelir gwerthusiadau pellach ar ôl y dull gwerthuso hwn (fel cloddio ffosydd arbrofol) ond mae hynny'n dibynnu ar ganlyniadau'r arolwg.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Fel mae pethau'n sefyll, ni fydd angen cyfrannu tuag at ddarpariaeth addysg.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru North Wales Fire and Rescue Service: Dim gwrthwynebiadau ond amodau mewn perthynas â mynediad i gerbydau, lle troi a chyflenwadau dŵr.

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Y Cynghorydd John Griffith: Oherwydd pryderon lleol ynghylch llifogydd a'r effaith ar ddraenio dwr budr o’r tai gerllaw a'r cynnydd sylweddol mewn traffig trwy stad Roebuck, hoffwn alw'r cais cynllunio i mewn i'r pwyllgor cynllunio.

Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Wedi galw'r cais cynllunio i mewn fel y gall y pwyllgor cynllunio ei ystyried. Mae gan drigolion y pentref bryderon ynghylch a yw'r safle'n addas i adeiladu arno gan ei fod o dan dŵr pan mae'n bwrw glaw yn drwm ac mae gennych ffotograffau sy'n dangos hyn.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy ysgrifennu at ddeiliad cyfagos, codi rhybudd ar y safle a hysbysebion yn y wasg, gan adlewyrchu'r ffaith bod hwn yn gais cynllunio mawr ac y gallai gael effaith ar leoliad adeilad rhestredig. Derbyniwyd 26 o wrthwynebiadau am y rhesymau a ganlyn:

- Ar hyn o bryd mae'r system garthffosiaeth yn gweithio i'w chapasiti llawn. Byddai unrhyw ddatblygiad pellach yn arwain at y system yn blocio'n rheolaidd a llifogydd posibl. Cadarnhawyd hyn gan yr awdurdod dŵr. Mae un gwrthwynebydd yn mynegi pryder ynghylch yr effaith ar orsaf bwmpio Dŵr Cymru ger eu heiddo.
- Tarfu yn sgil symud y brif garthffos o Roebuck a Parc Llynnon.
- Mynegwyd pryder ynghylch yr angen i glirio'r cylfat dŵr wyneb sy'n rhedeg o dan eiddo preifat a’r briffordd gyhoeddus oherwydd y difrod posibyn sgil clirio, a storio a rhyddhau dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.
- Mae stad Roebuck eisoes dan bwysau parcio difrifol a bydd yn wynebu tagfeydd os bydd cartrefi yn cael eu hadeiladu ar y cae. Anawsterau mynediad i'r gwasanaethau brys a cherbydau casglu gwastraff. Cyfeirir hefyd at broblemau sy'n gysylltiedig â thraffig adeiladu'n mynd trwy stad Roebuck o ran lled y ffordd, cerbydau sydd wedi'u parcio'n rhwystro llif traffig, diogelwch cerddwyr, yr effaith ar breswylwyr o ran sŵn ac ati.
- Mae problemau traffig eisoes yn y pentref a bydd ychwanegu mwy o gartrefi yn eu gwaethygu.
- Effaith ar fwynderau gweledol yr ardal gan gynnwys stad Roebuck.
- Effaith preswylwyr ychwanegol ar gyfleusterau meddygol ac addysgol yn yr ardal.
- Mae safle'r cais mewn ardal risg llifogydd ac mae wedi bod yn waeth yn ystod y blynyddoedd diwethaf ar ôl tynnu gwrych / agor ffynnon fe honnir.
- Mae gan y draen sy'n rhedeg trwy ganol y cae fywyd gwyllt ynddo.
- Dibrisio eiddo cyfagos.
- Effaith ar ffordd osgoi'r pentref.
- Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn gamarweiniol o ran y cyfleusterau manwerthu, addysgol a chyfleusterau eraill ac ati sydd ar gael yn y pentref
- Yr angen am yr anheddau ychwanegol yn y pentref.
- Effeithiau ar y Gymraeg.
- Effaith ar fioamrywiaeth a rhywogaethau a warchodir fel madfallod.
- Honiad bod cyfarpar arolwg ecolegol wedi'i dynnu o'r cae gan olygu bod canlyniad yr arolwg ecolegol a gynhaliwyd ar gyfer y cais cynllunio yn amhendant.
- Anghysondebau, beirniadaeth ac ati yn yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio a gynhaliwyd gan yr ymgeisydd cyn cyflwyno'r cais cynllunio.
- Mae'r anheddau arfaethedig yn anghydnaws â'r byngalos o'u cwmpas.
- Mae'r prawf mandylledd a gyflwynwyd gyda'r cais yngwrthddweud ei hun.
- Nid oes unrhyw sôn am dai fforddiadwy.

- Effaith ar breifatrwydd / edrych dros eiddo cyfagos yn effeithio ar fwynderau preswyl.
- Byddai'r cynnig yn arwain at dorri hawliau dynol mewn perthynas â chael mwynhad tawel o eiddo.
- Cynnydd mewn lefelau sŵn.
- Mae'r datblygiad yn ormesol.
- Deunyddiau allanol nad ydyn nhw'n gydnaws â'r hyn sydd o'u cwmpas.
- Colli tir glas.
- Straen y cais cynllunio yn creu ansicrwydd.
- Nid yw trigolion lleol wedi cael gwybod am datblygiad arfaethedig gan y tirfeddiannwr.

Hanes Cynllunio Perthnasol

27C21B - 9 annedd fforddiadwy. Tynnwyd yn ôl 01.11.2017

27C21A Datblygiad preswyl. Gwrthodwyd 03.01.90

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Mae safle'r cais yn Llanfachraeth sy'n anheddiad sydd wedi ei ddynodi'n Bentref Lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI 4 y CDLlC. Mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddiadau yn nodi mai dim ond 25% o dwf y Cynllun fydd mewn pentrefi a chlystyrau. Mae testun ategol polisi TAI 4 yn egluro y bydd datblygiadau mewn Pentrefi Lleol yn cael eu cyfyngu i raddfa a math sy'n mynd i'r afael â'r angen cymunedol am dai ar hap-safleoedd / safleoedd mewnlenwi h.y. tu mewn i ffiniau datblygu. Mae sylwadau'r CDLlC yn egluro y byddai'r datblygiad arfaethedig ar ei ben ei hun yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth a bod unedau eisoes yn y banc tir a bod unedau eraill sydd wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol y Cynllun sy'n ychwanegu at y ffigwr hefyd. Ar y sail hon, mae'r CDLlC yn nodi byddai angen cyfiawnhad gan yr ymgeiswyr i amlinellu sut y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn cwrdd ag anghenion y gymuned leol. Heb y cyfiawnhad hwn, ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisïau PS 17 a TAI 4.

Yn unol â maen prawf 1b ym mholisi PS 1 (Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig) ac o ystyried y byddai datblygiad yn darparu mwy o dai na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodir ar gyfer Llanfachraeth yn y CDLlC, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Ni chyflwynwyd Datganiad o'r fath gyda'r cais cynllunio ac ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i bolisi PS1 felly.

Mae Polisi TAI 15 (Trothwyon a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) yn nodi bod raid i ddatblygiadau tai gynnig darpariaeth o dai fforddiadwy yn unol â throthwyon yn y polisi, sef 20% yn achos Llanfachraeth. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi ei bod yn aneglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth yw'r ddarpariaeth fforddiadwy arfaethedig o dai fforddiadwy, o ran nifer yr unedau, y math o ddarpariaeth (megis y math o unedau preswyl, nifer yr ystafelloedd gwely), deiliadaeth ac ati. Byddai angen gwybodaeth ychwanegol i sefydlu a yw'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn dderbyniol. Heb y wybodaeth hon, ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i bolisi TAI 15.

Mae Polisi TAI 8 (Cymysgedd Tai Priodol) yn nodi y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy trwy sicrhau bod yr holl ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion penodol y gymuned gyfan trwy gydymffurfio â'r meini prawf rhestredig. Mae'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai a fabwysiadwyd yn Hydref 2018 yn nodi y dylai cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai gynnwys Datganiad Tai i gefnogi'r cais cynllunio. Mae Atodiad 2 y CCA yn cynnwys dogfen enghreifftiol y gellid ei chynnwys fel rhan o'r Datganiad Tai. Mae hyn yn cynnwys gwybodaeth ynghylch nifer y gwahanol unedau a gynigir o ran eu math, nifer yr ystafelloedd gwely, deiliadaeth, nifer yr unedau tai fforddiadwy ac ati. Er y cydnabyddir bod hwn yn gais amlinellol, nid

yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth fydd y cymysgedd tai a heb y wybodaeth hon ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 8 a'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai.

Mae maen prawf (3) o fewn Polisïau PCYFF 2 a TAI 8 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o leiaf 30 uned dai fesul hectar ar gyfer datblygiad preswyl. Cynnig yw hwn ar gyfer 31 uned ac mae safle'r cais bron yn hectar o faint felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau hyn. Isod, rhoddir ystyriaeth fanwl i berthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch.

Perthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio yw'r prif bolisïau sy'n cynnwys ystyriaethau mewn perthynas â defnyddio tir yn effeithlon, a'r gofyn i gael datblygiad o ansawdd uchel fel y manylir a gwaith tirlunio priodol lle bo hynny'n berthnasol.

Er gwaethaf y ffaith bod y stadau preswyl agosaf yn Roebuck a Parc Llynnon yn fyngalos, mae'r cymysgedd o dai yng nghyffiniau safle'r cais yn enwedig ar hyd yr A5025 yn eithaf amrywiol. Yn y cyd-destun hwn byddai'r cynnig ar gyfer yr anheddau deulawr a fyddai wedi eu gosod fel y dangosir ar y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Dywed Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor nad yw’r gwrych ar y ffin ddwyreiniol wedi’i farcio ar y cynllun safle arfaethedig fel y bydd yn cael ei gadw fel byffer gyda Parc Llynon. Ymhellach, bydd lleoliad plotiau penodol yn gorgyffwrdd ag ardaloedd gwrychoedd presennol, yn enwedig plot 25. Dylai'r holl lystyfiant a ddangosir yn yr arolwg topograffig fel llystyfiant a gedwir gael ei ddangos hefyd ar y cynllun safle arfaethedig. Heb ddiwygiadau i'r cynigion sy'n mynd i'r afael â'r materion hyn, nid ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF 4. Mae'r ystyriaethau hyn hefyd yn berthnasol wrth asesu effeithiau ecolegol y datblygiad y rhoddir sylw iddynt yn adran berthnasol yr adroddiad hwn isod.

Mae tŷ rhestredig gradd II Bryn Glas i'r gogledd-orllewin o'r safle. Mae PCC yn nodi bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeiladau rhestredig a'u lleoliad. Ar gyfer cynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, yr ystyriaeth berthnasol sylfaenol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i leoliad. Dywed Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr adeilad rhestredig hwn ac ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion polisi uchod.

Mae'r ardal ar ochr arall yr A5025 yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae paragraff 5.3.5 o PCC yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae yna ofyniad statudol hefyd i roi sylw i Gynllun Rheoli AHNE 2015-2020. Mae Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor yn nodi bod datblygu ar ochr y ffordd yn cuddio unrhyw olygfeydd newydd i'r safle o'r A5025 ac nid ystyrir bod y safle'n effeithio ar yr AHNE na'i leoliad. Nid yw CNC, sef yr ymgynghorai statudol mewn perthynas â'r AHNE wedi codi unrhyw faterion. O gofio'r sylwadau hyn, ystyrir bod y cais yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol mewn perthynas â'r AHNE.

Mwynderau Preswyl Mae'r CCA ar gyfer Dylunio yn darparu arweiniad ar bellteroedd a argymhelir rhwng anheddau presennol ac arfaethedig a'u ffiniau Argymhellir y pellteroedd er mwyn atal edrych drosodd annerbyniol ac i sicrhau nad amherir ar olygfeydd o'r anheddau. Mae yna nifer o blotiau (1-7, 17-19, 24-25, 29, 30, 31) lle nad yw'r pellter i'r ffin gefn yn ddigonol o'i gymharu â'r pellter o 10.5 metr a nodir yn y canllawiau. Dylai'r pellteroedd rhwng ochrau a ffiniau fod yn 2.5m a dylai bod 3.5 metr rhwng ochrau adeiladau. Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau hyn yn gyffredinol. Felly, o gofio’r canllawiau, nid ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oni bai y gwneir newid iddo a / neu os na chynigir cyfiawnhad.

Archeoleg Mae PCC a NCT 24 yn egluro bod cadwraeth gweddillion archeolegol a'u lleoliad yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio p'un a yw'r gweddillion hynny yn heneb restredig ai peidio. Mae GCAG wedi casglu y gallai'r cynnig gael effaith ar archeoleg a bod angen cwblhau asesiad cyn-penderfyniad er mwyn sicrhau y gellir gwneud penderfyniad cynllunio mwy gwybodus fel y manylir yn

eu hymateb i'r ymgynghoriad. Heb y wybodaeth hon ni ellir ystyried y cynnig yn unol â darpariaethau PPC a NCT 24.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Mae Polisi AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau arfaethedig amddiffyn a gwella bioamrywiaeth lle bo hynny'n briodol trwy osgoi effeithiau sylweddol trwy leoli datblygiadau'n sensitif a thrwy greu cyfleoedd i wella a rheoli cynefinoedd a nodweddion tirwedd. Mae sylwadau Swyddog y Cyngor yn disgrifio dyletswydd y Cyngor o dan Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau. Mae'n nodi bod mesurau lliniaru yn yr Adroddiad Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn gwneud nifer o awgrymiadau ynghylch sut y gellid lliniaru'r effeithiau ecolegol i ryw raddau ond mae'n amlwg y byddai colli'r cynefin blaenoriaeth hwn yn gyffredinol yn golygu colli bioamrywiaeth leol ac felly mae'n ymddangos bod sail ar hyn o bryd dros wrthod y cynnig yn ei ffurf gyfredol gan fod angen datrys materion sylweddol o ran colli bioamrywiaeth yn gyffredinol. Mae sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor uchod hefyd yn berthnasol yma yn yr ystyr y dylid dangos nodweddion tirwedd presennol ar y cynlluniau arfaethedig a diwygio'r datblygiad fel nad yw'r plotiau yn amharu ar y gwrychoedd. O gofio'r ystyriaethau hyn, nid ystyrir bod y cynnig yn ei ffurf bresennol yn cydymffurfio â pholisi AMG 5.

Mae CNC yn egluro bod dyfroedd pysgod cregyn safle o ddiddordeb gwyddonol arbennig Beddmanarch - Cymyran 420 metr o'r safle. CNC yw'r ymgynghorai statudol ar gyfer y safle gwarchodedig hwn. Mae'n berthnasol ystyried a oes unrhyw effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol ar y dynodiad hwn ac asesir hyn isod mewn perthynas â draenio dwr budr.

Draenio Dwr Budr a Dwr Wyneb Bydd dwr budr ar gyfer y datblygiad yn mynd i'r garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail na fydd y garthffos gyhoeddus yn y cyffiniau yn gallu ymdopi â'r llwyth ychwanegol o'r datblygiad. Mae Dŵr Cymru, sef y sefydliad cyfrifol, hefyd wedi dod i'r casgliad nad oes gan y gwaith trin carthffosiaeth yn Llanfachraeth y capasiti angenrheidiol er mwyn darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Mae eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi y bydd yn rhaid i'r ymgeisydd gomisiynu "Arolwg Llif a Llwyth yn y Gwaith" a fyddai'n nodi unrhyw welliannau y byddai'n rhaid eu gwneud fel sail ar gyfer atal llygredd a niwed i'r amgylchedd.

Mae CNC hefyd wedi gofyn am gadarnhad gan Dwr Cymru Welsh Water y gall y gwaith trin carthffosiaeth ar gyfer yr ardal ymdopi â'r llif ychwanegol a fyddai'n cael ei gynhyrchu heb achosi dirywiad yn ansawdd elifiant a heb gynyddu'r llwyth bacteriol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch - Cymyran. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau ar ddau achlysur y gall amod cynllunio math Grampian reoleiddio'r gofyniad hwn yn foddhaol. Byddai'r amod yn argymell y byddai angen cynllun ar gyfer uwchraddio'r cyfleusterau trin dŵr gwastraff cyn dechrau'r datblygiad ac wedi hynny ni ellid gwneud defnydd o unrhyw un o'r anheddau arfaethedig nes bod y cynllun a gymeradwywyd o dan ofynion yr amod hwn wedi'i gwblhau. O ystyried argymhelliad Dwr Cymru y maent yn egluro sy'n seiliedig ar benderfyniadau apêl, ymddengys y byddai amod o'r fath yn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r SDdGA ond disgwylir sylwadau CNC fel yr ymgynghorai statudol ar y safle gwarchodedig hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Disgrifiwyd cynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn. Byddai'r nant sy'n croesi'r safle yn cael ei disodli gan sianel u wedi ei gwneud o goncrit a byddai dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio a'i ollwng yn raddol i'r sianel hon ac wedi hynny'n mynd trwy gylfat o dan yr A5025 sy'n arwain at Afon Alaw. Mae'r manylion a gyflwynwyd yn nodi y bydd y cynnig hwn yn gwella draeniad ar draws y safle o Barc Llynon ac i lawr yr afon lle bydd cynllun priffyrdd ar wahân yn cael ei weithredu cyn bo hir i fynd i'r afael â phroblemau oherwydd pibellau sydd wedi'u difrodi i lawr yr afon. Rydym yn dal i aros am sylwadau gan Adran Priffyrdd a Draenio'r Cyngor ar dderbynioldeb y cynnig hwn. Eglurir hefyd y bydd angen Cymeradwyaeth y Corff Cymeradwyo Cynlluniau Draenio Cynaliadwy sy'n gangen o'r Cyngor.

Ystyriaethau eraill Disgwylir sylwadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor o ran diogelwch priffyrdd ac ati ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Mae Gwasanaeth Addysg y Cyngor wedi cadarnhau na fydd angen unrhyw gyfraniad tuag at addysg yn yr ardal ar y sail y bydd capasiti digonol ar gael.

Yn unol â Pholisi ISA 5 y CDLlC rhaid sicrhau y darperir man agored addas mewn cynigion am dai newydd sy'n cynnwys 10 neu fwy o anheddau mewn ardaloedd lle na all y man agored presennol gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, Fodd bynnag, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod digon o fannau agored yn y gymuned i ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig hwn felly ni fydd angen darparu mannau agored newydd na chyfraniad ariannol.

Yn unol â pholisi PCYFF 6 o'r CDLlC rhaid cyflwyno Datganiad Arbed Dŵr gyda chynigion am 10 annedd neu fwy. Mae testun ategol y polisi hwn yn esbonio mai nod y polisi hwn yw gwarchod a gwella adnoddau dŵr trwy gynyddu effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr trwy fesurau arbed dŵr a chynlluniau draenio cynaliadwy. Er bod Strategaeth Draenio ac Asesiad Risg Llifogydd wedi eu cyflwyno â'r cais cynllunio, sy'n cynnwys asesiad draenio cynaliadwy, nid oes unrhyw wybodaeth ategol na manylion am fesurau arbed dŵr. Heb y wybodaeth hon nid ellir ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o ystyried gofynion polisi PCYFF 6.

Casgliad

O ystyried yr asesiad uchod, mae'n amlwg bod angen newid sylweddol, gwybodaeth ychwanegol a chyfiawnhad i fynd i'r afael â'r gwrthwynebiadau a restrir. Disgwylir ymatebion gan ymgyngoreion pwysig hefyd, sef CNC, y Gwasanaeth Priffyrdd ac adran ddraenio'r cyngor.

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn arwain at Gymru llai gwydn a chydlynol gan na ddangoswyd y byddai'r datblygiad yn diwallu anghenion y gymuned fel y disgrifir yn y adroddiad. Ystyrir hefyd y byddai'r datblygiad yn arwain at Gymru sy'n llai llewyrchus yn sgil y posibilrwydd o golli archeoleg a bioamrywiaeth.

Argymhelliad

Gwrthod y cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais yn Llanfachraeth sy'n anheddiad is o dan y strategaeth anheddu a lle cyfyngir datblygiadau i raddfa a math sy'n mynd i'r afael â'r angen cymunedol am dai ar hap-safleoedd / safleoedd mewnlenwi o fewn ffiniau datblygu. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu mynd y tu hwnt i'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth ac mae unedau eisoes yn y banc tir ac unedau eraill wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) sy'n ychwanegu at y ffigwr ymhellach. Byddai'r datblygiad arfaethedig ar ei ben ei hun yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth a gwaethygir hynny gan y ffaith bod unedau eisoes yn y banc tir a bod unedau eraill wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae'r cais yn n tynnu'n groes i ddarpariaethau. polisïau PS 17 a TAI 4 y CDLlC.

(02) Yn unol â Pholisi PS 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) rhaid cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodir ym mholisi TAI 4. Ni chyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg ac oherwydd hynny ystyrir bod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisi PS1 sy'n ceisio gwarchod, hyrwyddo a gwella sefyllfa'r Gymraeg.

(03) Yn unol â Pholisi TAI 15 (Trothwyon a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) rhaid i ddatblygiadau tai ddarparu tai fforddiadwy yn unol â throthwyon yn y polisi, sef 20% yn achos Llanfachraeth. Nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth yw'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a gynigir o ran nifer yr unedau, cymysgedd neu ddeiliadaeth. Heb y wybodaeth hon, ystyrir bod y cynnig yn mynd yn tynnu'n groes i bolisi TAI 15 sy'n ceisio cwrdd ag anghenion y gymuned am dai fforddiadwy.

(04) Mae Polisi TAI 8 (Cymysgedd Tai Priodol) yn nodi y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy trwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion a nodwyd y gymuned gyfan trwy gydymffurfio â'r meini prawf rhestredig. Mae'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai a fabwysiadwyd yn Hydref 2018 yn nodi y dylai cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai gynnwys Datganiad Tai i gefnogi'r cais. Nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd a yw'r gymysgedd tai o ran eu math, nifer yr ystafelloedd gwely, deiliadaeth, nifer yr unedau tai fforddiadwy yn cwrdd â'r gofynion hyn ac ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 8 a'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai.

(05) Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y nodweddion tirwedd sydd ar safle'r cais ac ystyrir hefyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu ar rai o'r nodweddion tirwedd hyn. Ystyrir bod y cynnig felly'n tynnu'n groes i ddarpariaeth polisi PCYFF 4 sydd, ymysg gofynion eraill, yn ceisio sicrhau bod datblygiad yn parchu, yn cadw ac yn ategu unrhyw nodweddion tirwedd cadarnhaol a nodweddion eraill ar y safle.

(06) Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) yn rhoi arweiniad ar bellteroedd a argymhellir rhwng anheddau presennol ac anheddau arfaethedig a'u ffiniau. Bwriad y pellteroedd a argymhellir yn y canllawiau yw atal edrych drosodd annerbyniol ac effeithiau ar y golygfeydd o'r eiddo. Mewn nifer o blotiau nid yw'r pellteroedd yn cwrdd â'r gofynion yn y canllawiau ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o gofio'r y canllawiau hyn.

(07) Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10) “PCC” a nodyn cyngor technegol “NCT 24” ar gyfer yr amgylchedd hanesyddol (2017) yn egluro bod cadwraeth gweddillion archeolegol a'u lleoliad yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio p'un a yw'r gweddillion hynny'n henebion rhestredig ai peidio. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi casglu bod posibilrwydd o gael effaith ar nodweddion archeolegol a bod angen asesiad cyn-penderfynu a heb y wybodaeth hon nid oes modd ystyried y cynnig yn unol â darpariaethau PCC a NCT 24.

(08) Mae Polisi AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau arfaethedig warchod a gwella bioamrywiaeth lle bo hynny'n briodol trwy osgoi effeithiau sylweddol. Gwneir hynny trwy leoli datblygiadau'n sensitif a thrwy greu cyfleoedd i wella a rheoli cynefinoedd a nodweddion tirwedd. Byddai colli'r cynefin blaenoriaeth yn gyffredinol ar safle'r cais a nodweddion tirwedd yn golygu colli bioamrywiaeth yn lleol a byddai hynny'n tynnu'n groes i ddarpariaethau polisi AMG 5.

(09) Yn unol â Pholisi PCYFF 6 o'r CDLlC rhaid cyflwyno Datganiad Arbed Dŵr gyda chynigion am 10 annedd neu fwy. Nod y polisi hwn yw gwarchod a gwella adnoddau dŵr trwy fod yn fwy effeithlon a rheoli'r galw am ddwr trwy fesurau arbed dŵr a chynlluniau draenio cynaliadwy. Er bod Strategaeth Draenio ac Asesiad Risg Llifogydd wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, sy'n cynnwys asesiad draenio cynaliadwy, nid oes unrhyw wybodaeth ategol gan gynnwys am fesurau arbed dŵr. Heb y wybodaeth hon ni ellir ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o gofio gofynion polisi PCYFF 6.

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

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2020/264

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 8 uned busnes (Dosbarth B1, B2 a B8) adeiladu ardaloedd tirlunio medal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Former Heliport Site, Stad Diwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi

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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ar stad Ddiwydiannol Penrhos. Mae arwynebedd safle'r cais yn 0.58 hectar.

Mae eiddo mânwerthu i'r gorllewin o safle'r cais (Morrison's) ac i'r gogledd orllewin. I'r dwyrain mae unedau diwydiannol sy'n rhan o Stad Ddiwydiannol Penrhos. I'r de-ddwyrain mae gwaith trin dŵr gwastraff Dŵr Cymru.

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 8 uned fusnes at ddibenion diwydiannol B1, B2 a B8 gydag arwynebedd llawr allanol o 933 M2.

Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu ar dir sydd wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd diwydiannol
- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golwg yr ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
PS 4: Cludiant, Datblygiad 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
CYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 7: Technoleg Ynni Adnewyddadwy
PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffynnu
CYF 1: Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir ac Unedau at Ddefnydd Cyflogaeth
PS 19: Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
PS 20: Cadw a gwella ased treftadaeth lle bo hynny'n briodol
AMG1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (2016) “PPW”
Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009) “TAN 5”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) “TAN 12”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) “TAN 18”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) “TAN 20”
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrir polisïau cyffredinol. Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir Stad Ddiwydiannol Penrhos sydd wedi'i ddynodi'n 'brif' safle cyflogaeth o dan Bolisi CYF 1 y CDLlC at ddefnydd B2 a B8. Er nad yw'r safle wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd B1, ystyrir bod egwyddor y defnydd hwn, a'r cynnig yn gyffredinol yn dderbyniol o dan Bolisi CYF 1. Mae'r safle hefyd yn union wrth ymyl yr AHNE a rhestrir yr ystyriaethau polisi. Disgrifir gofynion polisi mewn perthynas â'r Gymraeg a gofynnwyd am wybodaeth ynghylch sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r cynigion.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Rhestru ystyriaethau cyffredinol mewn perthynas ag oriau gwaith ac adeiladu. Argymell amod ynghylch tir halogedig
Cynghorydd Glyn Haynes: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dyma sydd ei angen arnom er mwyn annog ein datblygwyr bach i allu tyfu. Rwy’n siŵr y bydd llawer o ddiddordeb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Mae dau argymhelliad am wybodaeth bellach ynghylch rhywogaethau a warchodir mewn perthynas ag ystlumod, madfallod ac ymlusgiaid. Codir nifer o faterion ecolegol a chydnawsedd ag amodau cynllunio ecolegol sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio 19LPA1023B / CC.
GCAG / GAPS: Er bod potensial cyffredinol o ran archeoleg yn yr ardal, yn ogystal â photensial nodedig am weddillion oherwydd dwysedd y nodweddion archeolegol sydd ychydig i'r de-orllewin o'r A55 ym Mharc Cybi, ymddengys nad oes unrhyw arwydd clir o unrhyw bryderon ynghylch y safle penodol hwn. Mae ymchwiliadau hanesyddol yn yr ardal sy'n gysylltiedig â'r stad ddiwydiannol wedi awgrymu bod y potensial o ddarganfod safleoedd anhysbys yn isel, ac mae llawer o'r gwaith tirlunio a wnaed eisoes fel rhan o ddatblygiad graddol y stad yn golygu ei bod yn annhebygol bod unrhyw ddeunydd yn dal i fod ar ôl.
Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru North Wales Fire and Rescue Service: Dim sylwadau.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit:
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 2: Ynys Gybi ac mewn ardal y mae LANDMAP yn ystyried bod iddi werth is o ran ei thirwedd. Bydd angen gosod amodau ar gyfer lliw allanol yr adeilad er mwyn peidio ag ychwanegu at amlygrwydd yr adeiladau ar ymylon y stad ac i gadw golygfeydd o'r AHNE.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd): Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 04.02.21. Ar adeg ysgrifennu, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS / 2019/96 - Cais i ollwng amod (03) (Cynllun Draenio) a rhan o amod (08) (Manylion draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 19LPA1023B/CC Caniatawyd 17.10.2019.

19LPA1023C/DIS/CC - Cais i ollwng amod 03) (Cynllun draenio) (08) (Draenio dŵr wyneb a goleuo) (14) (Lefel slabiau) (15) (Cynllun Goleuo) (16) (Deunyddiau a gorffeniadau allanol) (18) (Manylion tirlunio) Caniatawyd 20.01.2019.

19LPA1023B/CC - Cais llawn i godi 10 uned fusnes (Dosbarthiadau B1, B2 a B8) Caniatawyd 10.04.2018.

19LPA1023A/CC Cais llawn i godi 10 uned fusnes hyblyg ynghyd â lle parcio ac iard wasanaeth gysylltiedig, tirlunio, pwynt gwefru cerbydau trydanol, paneli solar a dwy storfa biniau / ailgylchu a lle cadw beiciau. Cymeradwywyd gydag amodau ar 07.12.2015

46LPA910/CC Dymchwel adeiladau heliport, newid defnydd tir i safle mwynderau dinesig a gorsaf trosglwyddo gwastraff ynghyd â lleoli dau adeilad cludadwy a gosod pont bwyso. Cymeradwywyd gydag amodau ar 04.08.09.

19LPA1023/SCR/CC - Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes, dim angen AEA 30.09.15.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu Diwydiannol ar Safle'r Cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o'r CDLlC. Mae polisi strategol PS 13 o'r cyfryw gynllun yn nodi y bydd y Cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy ddiogelu a neilltuo safleoedd a thir at ddibenion cyflogaeth / busnes o dan ddarpariaethau CYF 1. Neilltuir safle'r cais fel cynnig C10 o dan ddarpariaethau CYF 1 sy'n diogelu tir ar gyfer dibenion diwydiannol cyflogaeth.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar y safle wrth ymyl ffin orllewinol (19LPA1023B/CC) ar gyfer 10 uned fusnes ac mae'r gwaith o adeiladu'r rhain wedi'i gwblhau i raddau helaeth. Mae'r cynnig sy'n destun y cais hwn yn cynnwys ail gam y datblygiad hwn.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen a pholisi'r llywodraeth yn adran 4.9 o PCC, a hynny am resymau cynaliadwyedd, ydi ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau lle mae tir gwag neu dir sy'n cael ei danddefnyddio – a'u defnyddio ar gyfer defnyddiau addas fel yr hyn y gwnaed cais amdano yma.

O gofio'r ystyriaethau a ddisgrifir uchod a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi o'r blaen ar gyfer datblygiad diwydiannol, mae'r egwyddor yn amlwg yn dderbyniol

Effaith y datblygiad ar Gymeriad a Golwg yr Ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae ffin yr AHNE yn y man agosaf yn rhedeg ar hyd y rheilffordd i'r de orllewin. Mae'r AHNE hefyd yn ffinio â ffin ogleddol Stad Ddiwydiannol Penrhos ger Traeth Penrhos. Er nad yw safle'r cais o fewn ardal yr AHNE mae'r effaith ar yr AHNE i'r de orllewin a'r gogledd ystyriaeth berthnasol. Mae paragraff 5.3.5 o PCC yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd hefyd.

Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau masnachol / diwydiannol a gwaith trin dŵr gwastraff sy'n cyfyngu golygfeydd o'r safle wrth edrych o'r AHNE. Yn union i'r gorllewin mae cam cyntaf y datblygiad hwn sy'n rhannol amgau'r ail gam hwn o'r datblygiad mewn golygfeydd o'r AHNE i'r gorllewin. Mae'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen lle mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad diwydiannol wedi'i sefydlu yn yr hanes cynllunio ac yn sgil neilltuo'r tir dan CYF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae disgwyl y bydd safle'r cais yn cael ei gynnig ar gyfer datblygu diwydiannol. Mae'r rhain yn ystyriaethau sylweddol o bwys sydd nid yn unig yn sefydlu egwyddor datblygu yn agos at yr AHNE ond sydd hefyd yn ystyriaethau lles economaidd a chymdeithasol sylweddol y mae'n briodol eu pwysoli wrth asesu'r cynnig o dan ddarpariaethau perthnasol PCC fel y disgrifir yn y paragraff blaenorol. Disgwylir sylwadau gan CNC ond mae'n amlwg bod golygfeydd o'r safle o'r AHNE yn gyfyngedig ac y bydd y cynnig yn gwella tir a ddatblygwyd o'r blaen ac y bydd o ansawdd uchel o ran ei olwg yn sgil gwaith tirlunio.

Mae'n ofynnol yn statudol i'r ACLl roi sylw i ddibenion yr AHNE. Cymerwyd ystyriaeth o'r gofynion statudol hyn o ran sicrhau deunyddiau allanol priodol, gan wella safle'r cais trwy dirlunio.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill. O ran ecoleg mae Swyddog Amgylchedd ac Ecoleg y Cyngor wedi gofyn am wybodaeth am rywogaethau gwarchodedig mewn perthynas ag ystlumod, madfallod ac ymlusgiaid a chodir nifer o faterion ecolegol a chydnawsedd ag amodau cynllunio ecolegol a osodwyd ar ganiatâd cynllunio 9LPA1023B / CC. Mae'r materion uchod yn parhau i gael eu trafod gyda'r ymgeisydd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a disgwylir am sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd. Bydd y cynigion tirlunio yn darparu gwelliannau ecolegol fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf yr Amgylchedd ond gallent newid o ganlyniad i'r trafodaethau ecolegol sy'n mynd rhagddynt.

Gofynnwyd am wybodaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad i ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynigion yn unol â chanllawiau perthnasol - Canllawiau Cynllunio Atodol (Cynnal Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy' (CCA) (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019).

Disgwylir nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad ac adroddir ar lafar arnynt yn y pwyllgor cynllunio.

Casgliad

Mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad diwydiannol yn dderbyniol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos at yr AHNE ac ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gwarchod ac yn gwella'r dirwedd hon a ddynodwyd yn statudol ond disgwylir sylwadau gan ymgynghorwyr tirwedd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Erys materion sydd heb eu datrys o ran y materion ecolegol a ddisgrifir yn yr adroddiad a gofynnwyd am wybodaeth o ran yr iaith Gymraeg.

Argymhelliad

Caniateir y caniatâd cynllunio hwnnw yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a restrir isod:

(01) Bydd rhaid cychwyn y datblygiad a ganiateir yma ymhen (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:
Cynllun Lleoliad Cam 2 Rhagfyr 2020
Trefniant Cyffredinol a Gosod Allan 20264/401 P1
Adran 3 Aliniad Fertigol a Safle Adran 20264/402 P1
Adrannau Safle 20264/403 P1
Cynllun Arwyneb ac Manylion Adeiladu 20264/404 P1
Cynllun Draenio 20264/501 P1
Taflen Manylion Draenio 1 20264/502 P1
Taflen Manylion Draenio 2 20264/503 P1
Taflen Manylion Draenio 3 20264/504 P1
39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0002_S4_P01
Cynllun Llawr a tho arfaethedig 39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0003 P01
Drychiadau Arfaethedig 39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0004 P01
Cam 2 Cynlluniau a Drychiadau Cyffredinol Siop Bin GA
39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0005_S4_P01
39696-WOOD-XX-DR-LA-6010 Parch A.
Cynllun Tirlunio Meddal 39696-WOOD-XX-DR-LA-6011 Parch A.
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Tachwedd 2020)
Datganiad Draenio ar gyfer Cais Cynllunio Llawn ar gyfer Datblygu Bloc C yn Ystâd Ddiwydiannol Penrhos (Tachwedd 2020)
Datganiad Cynllunio Rhif 2 21/12/20

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

(03) Er gwaethaf y manylion a gymeradwywyd drwy hyn, ni fydd unrhyw waith datblygu'n digwydd nes bod manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) o'u cymharu â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r datblygiad gael ei adeiladu yn unol â'r lefelau arfaethedig a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm. Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion llawn cynllun goleuo ar gyfer y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a

bydd raid iddo fod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac yna rhaid ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelu ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(05) Er gwaethaf y manylion a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bydd manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer yr holl adeiladau (au)), Ardaloedd Tirlunio Caled, gweithrediadau peirianneg, gwaith ffensio a gwaith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad), gan gynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle bo hynny'n briodol) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu a glynu'n llawn wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn wrth gwblhau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Rhai gweithredu’r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 39696-WOOD-XX-DR-LA-6011 Rev A ddim hwyrach na’r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu’r adeilad(au) neu gwblhau’r datblygiad, pa un bynnag yw’r cyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(07) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd, o fewn cyfnod o bum mlynedd i'w plannu, wedi methu â sefydlu, neu wedi cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifirifol, neu'n marw neu am ba reswm bynnag yn cael eu tynnu oddi yno, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

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

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

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

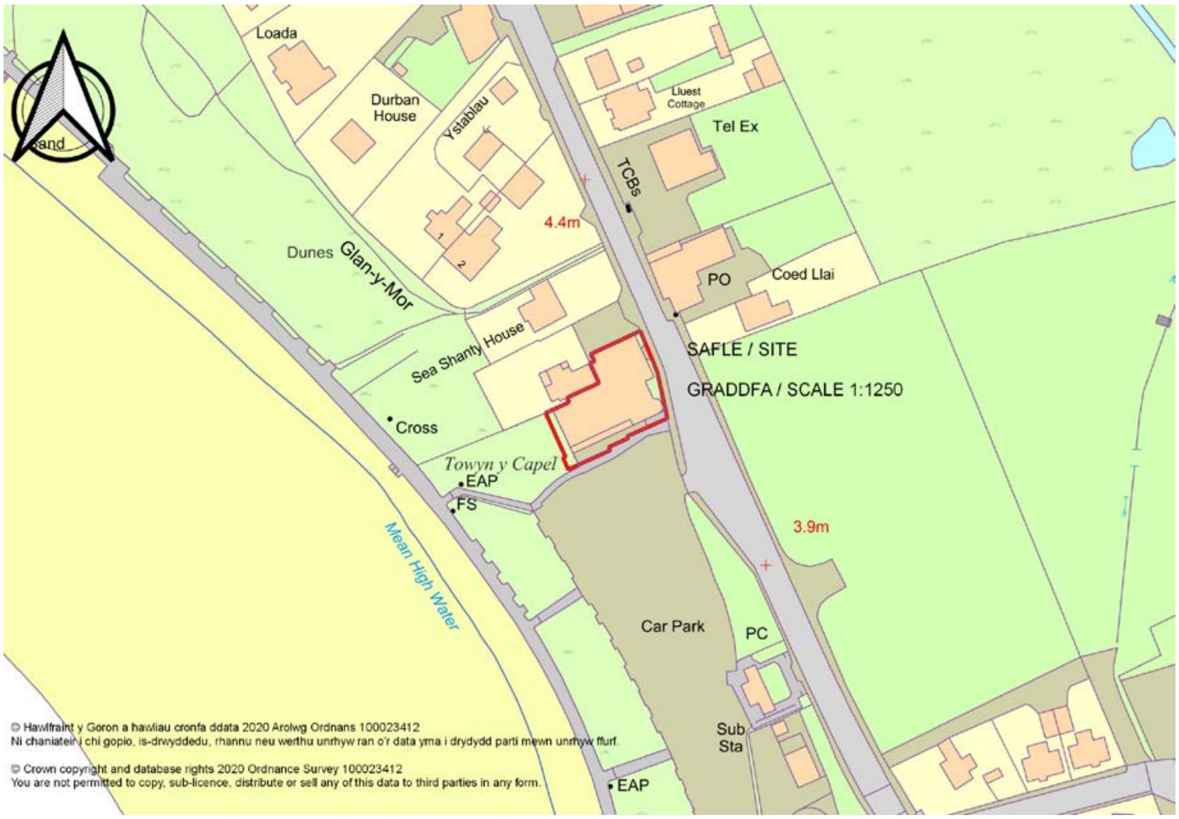
Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2020/195

Ymgeisydd: Mr Phil Brown

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Sea Shanty Cafe, Lon St Ffraid, Bae Trearddur



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais cynllunio llawn hwn yng nghyswllt y Sea Shanty, sef bar caffi oddi ar Lôn St Ffraid, mewn lleoliad canolog yn anheddiad Trearddur. I'r de o'r Sea Shanty mae maes parcio. I'r gogledd mae twyni tywod a'r blaendraeth.

Mae dau fwriad yn y cais cynllunio hwn:

· Estyniad i'r caffi presennol sy'n amgylchynu rhan sydd â decin wedi'i godi, ar y drychiad deheuol sy'n wynebu'r maes parcio presennol.
· Creu man ac ynddo ddecin ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad er mwyn cael lle ychwanegol i eistedd ynddo. Byddai'r lle hwn yn ymestyn i'r gorllewin oddeutu 3.2 metr ar hyd y cyfan o'r ochr hon o'r adeilad a byddai'n golygu gwneud i ffwrdd â rhan o'r twyni tywod (cyfanswm arwynebedd o oddeutu 35m2 yn ôl y cyflwyniad) ac yna godi strwythur cynnal 0.6m mewn uchder wedi'i godi gyda thrawstiau rheilffordd ar hyd y ffin newydd.

Gyda'r cais cynllunio mae adroddiad ecolegol ac asesiad canlyniadau llifogydd a ddiweddiad o hwn. Gyda'r cais cynllunio hefyd mae manylion manteision economaidd a manteision eraill y mae'r Sea Shanty wedi'u cyflwyno ac sy'n egluro pam bod angen yr ystafell haul a'r lle'r tu allan arfaethedig sydd â decin, i gwrdd â gofynion cadw pellter cymdeithasol yn y cyfnod hwn lle ceir y pandemig Covid, fel bod modd diogelu'r busnes a lleddfu'r golled ariannol. Cyflwynwyd Datganiad Cymraeg a llythyr ategol yn egluro bod y Sea Shanty yn darparu hyfforddiant a swyddi i bobl ifanc Cymru hefyd.

Mater(ion) Allweddol

· Egwyddor y datblygiad wrth ystyried darpariaethau polisïau cynllunio perthnasol.
· Perygl llifogydd wrth ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15.
· Ystyriaethau Tirwedd
· Ystyriaethau ecolegol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PS 1 (Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig)
TRA 2 (Safonau Parcio)
TRA 4 (Rheoli Ardrawiadau Cludiant)
PS 5 (Datblygu Cynaliadwy)
PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu)
PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu)
PCYFF 3 (Dylunio a Shapio Lle)
PCYFF 4 (Dylunio a Thirweddu)
MAN 5 (Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi)
PS 19 (Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol)
AMG 1 (Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol)
AMG 3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol)
AMG 4 (Gwarchod yr Arfordir)
AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10)

Nodyn Cyngor Technegol 4 Manwerthu a Datblygiad Masnachol
Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio "NCT 5"
Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 13 Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 14 Cynllunio Arfordirol
Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Risg Llifogydd "NCT 15"
Nodyn Cyngor Technegol 16 Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
Nodyn Cyngor Technegol 20 Cynllunio a'r Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Safonau Parcio

Adeiladu Lleoedd Gwell – Creu lleoedd a’r Adferiad Covif-19 (Gorffennaf 2020) Llywodraeth Cymru

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Cefnogi, er bod rhywfaint o wrthwynebiad a dadleuon lleol ynghylch y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer adeiladu caffi’r Sea Shanty rai blynyddoedd yn ôl.
Mae'r Sea Shanty wedi bod yn gaffaeliad mawr i'n pentref. Mae wedi gwneud y pentref yn lle bywiog a ffyniannus ac mae llawer o fusnesau wedi elwa e.e. Swyddfa'r Post, siopau garejys ac, yn wir, leoliadau lletygarwch eraill. Hyd yn oed ar ddyddiau, tywyll yn y gaeaf, y tu allan i'r tymor, mae'r Sea Shanty yn denu pobl i'r bae o bell ac agos. Mae'r Sea Shanty hefyd yn bwysig i'r economi gan fod cymaint â 60 o staff wedi'u hyfforddi a'u cyflogi yno, gan gynnwys llawer o bobl ifanc ac mae cyflenwyr lleol hefyd yn elwa'n fawr. Mae'r Sea Shanty yn fwy na chaffi, mae'n lle hynod ddiddorol i ymweld ag o a'i fwynhau. Rhoddir sylw aruthrol i fanylion yn y datblygiad ac mae wedi'i gwblhau i'r safonau uchaf. Mae'r perchennog yn cynnal a chadw'r adeilad yn rheolaidd. Gallaf ddeall y pryderon am ein hamgylchedd yn yr ardal sensitif iawn hon ond nid yw'r cynnydd i'r ôl troed yn fawr ac rwy'n siŵr y bydd yr ymgeisydd a'n swyddogion amgylcheddol yn lleihau unrhyw effeithiau andwyol ac, yn wir, yn sicrhau camau lliniaru.

Y Cynghorydd John Arwel Roberts: Mae'r cais yn nodi nad yw mewn gorlifdir? Mae gennyf bryderon ynghylch y cynnydd mewn dŵr sy'n dod oddi ar yr estyniad arfaethedig ar y to. All y gwaith draenio ymdopi â hyn? Pe câi ei gymeradwyo, a fyddem yn gweld cais arall ymhen ychydig flynyddoedd i amgáu gweddill y feranda ac, felly, gynyddu mwy ar faint o ddŵr sy'n mynd i mewn i’r ffos gerrig? Mae'r maes parcio’n gorlifo o bryd i'w gilydd oherwydd llanw uchel a gwyntoedd cryfion. Os yw'r awdurdod yn hapus gyda'r ffos gerrig ac ati, yna ni fyddai gennyf wrthwynebiad ar sail twristiaeth a chyflogaeth. Fodd bynnag, os oes gennych bryderon yna byddwn yn gofyn am ymweliad safle. Mae'r ardal o amgylch y Sea Shanty yn hanfodol i'r amgylchedd ac mae wedi cymryd blynyddoedd i dyfu'n ôl i'r hyn y dylai fod. Byddwn yn gobeithio na châi unrhyw lwybrau newydd ac ati eu cynnwys yn y cynllun.

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Ni dderbyniwyd yr un sylw.

Cyngor Cymuned Trearddur: Oes modd nodi, os gwelwch yn dda, bod Cyngor Cymuned Trearddur yn gwrthwynebu'r cais hwn am y rhesymau a ganlyn?:
1. Pryderon bod y datblygiad yn erydu'r twyni tywod ac yn ymestyn y llinell adeiladu ar hyd y blaendraeth,
2. Yr effaith niweidiol ar y cynefin a cholli moresg
3. Perygl gwanhau'r amddiffynfeydd môr naturiol mewn ardal y ceir risg llifogydd (NCT 15)
4. Nid ydym yn credu bod yr ymgeisydd yn berchen ar y man hwn na bod prydles ganddo ar ei gyfer.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais hwn o'r blaen ar y seiliau a ganlyn: 1. Pryderon bod y datblygiad yn erydu'r twyni tywod ac yn ymestyn llinell yr adeilad ar hyd blaen y traeth, 2. Yr effaith niweidiol ar y cynefin a cholli glaswellt marram 3. Y risg o wanhau'r amddiffynfeydd môr naturiol mewn ardal risg llifogydd (TAN 15) 4. Nid ydym yn credu bod yr ymgeisydd yn berchen bac efo les am yr ardal. (Byddai angen les arnynt gan Gyngor Sir Ynys Môn) Mae'r gwrthwynebiadau hyn yn dal i sefyll. Darparodd y Cyngor Sir linc i ddiweddariad TAN 15 ynghylch llifogydd ac erydiad arfordirol ac mae gan y Cyngor Cymuned bryderon y gallai unrhyw ddatblygiad pellach yn y twyni arwain at risgiau pellach o lifogydd arfordirol ac erydiad fel yr amlinellwyd gan Lywodraeth Cymru. 1. Mae'r safle datblygu ar gyrion ardal llifogydd 2. Mae cael gwared ar ran fwy o'r twyni tywod eisoes wedi cynyddu'r potensial llifogydd yn yr ardal hon ac mae'r Cyngor Sir yn ymwybodol iawn o'n pryderon parhaus o adrodd yn flaenorol ar: (a) Mae llifogydd rheolaidd yn y maes parcio cyfagos ynghyd â'r effeithiau cysylltiedig ar y Lon Isallt sydd unrhyw heb ddiogelwch (b) Mae cynllun lliniaru llifogydd sydd wedi'i roi ar waith i geisio cadw Ravenspoint Road a Ffordd B4525 yn glir yn yr ardal hon (c) Yr angen blaenorol am bromenâd a morglawdd newydd oherwydd dwyster y tonnau, i enwi ond ychydig ... Nid yw'r cynnydd mewn datblygiad yn cynnig unrhyw gefnogaeth na budd i'n cymuned i'r gwrthwyneb, mae wedi achosi problemau parcio difrifol yn y rhan cul yma o’r B4525. Nid oes unrhyw beth yn y llythyrau a'r dogfennau ategol ar ffeil i

awgrymu unrhyw gefnogaeth i'r gymuned, yr amgylchedd na diwylliant lleol ac o ran y llythyr sy'n cefnogi gofyniad yr Iaith Gymraeg, yn anffodus nid yw hyn wedi bod yn amlwg yn ei weithrediad hyd yma.

Priffyrdd: Gan nad yw'r cynnig yn cael effaith ar y briffordd gyhoeddus, nac yn fwriad i gynyddu traffig i'r safle, nid oes gennyf unrhyw sylwadau i'w gwneud.
Draenio / Strwythurau IOCC Ar ôl asesu sylwadau'r cyngor cymunedol, cadarnhawyd ni fydd yr estyniad arfaethedig yn lleihau gallu'r maes parcio i dderbyn llifogydd sy'n gorlifo. Ni fydd yr estyniad bach a gynigir i'r twyn tywod, ynddynt eu hunain, yn effeithio ar gyfanrwydd y twyni. Fodd bynnag, cytunaf â barn y Cyngor Cymuned y byddai “erydiad graddol y twyni tywod yn dileu’r amddiffyniad naturiol rhag effaith y tonnau” fel y cyfryw, byddwn yn rhybuddio yn erbyn unrhyw gynigion, y tu hwnt i’r cais hwn, sy’n tresmasu ymhellach i mewn i’r system dwyni .
Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Hoffai Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Cynghorau Gogledd Cymru (NWC-REPS) wneud nifer o Arsylwadau ‘Generig’ (yn berthnasol i bob safle) ynghylch mynediad a gwacáu mewn safleoedd yr ystyrir eu bod mewn perygl o lifogydd. Rhestrir gwybodaeth hefyd am y broses gofrestru ar gyfer Rhybuddion Llifogydd Adnoddau Naturiol Cymru a chwblhau Cynlluniau Llifogydd Cymunedol a Phersonol. Sylwch, er bod Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Cynghorau Gogledd Cymru (ynghyd â phartneriaid proffesiynol eraill gan gynnwys Adnoddau Naturiol Cymru a'r Gwasanaethau Brys) bob amser yn barod i ddarparu cyngor ac arweiniad ar Gynlluniau Llifogydd Safle neu Eiddo (hy Cynlluniau Rheoli Llifogydd Cymunedol) maent ni fydd 'Stamp Rwber' na 'Sancsiwn' y cynlluniau hyn gan mai cyfrifoldeb cyfreithiol y Perchennog Safle / Eiddo yw hyn ac nid yr Awdurdod Lleol.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Dim sylwadau.

Eiddo: Mae'r Sea Shanty wedi'i godi'n rhannol ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir a'i brydlesu ar brydles tir tymor hir. Mae trafodaethau’n parhau ynghylch estyniad bach i'r brydles bresennol. Yn dilyn ymgynghori â'r aelodau lleol a phortffolio perthnasol, cynigir telerau diwygiedig. Yn safonol; bydd amod bod rhaid i’r ymgeisydd gael yr holl ganiatadau angenrheidiol. Os nad yw'r bwriad yn dderbyniol o ran cynllunio, ni fyddai o unrhyw fudd i'r naill ochr na'r llall fynd ymlaen â'r adolygiad i'r brydles bresennol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dylid ystyried yn ofalus unrhyw ddatblygiad neu weithgaredd sy'n arwain at golli llecyn o dwyni tywod. Mae'r twyni sy'n weddill yn Nhrearddur yn adnodd cyfyngedig ac nid oes ffordd effeithiol o adfer ardaloedd coll. Mae twyni tywod arfordirol yn gynefin a restrir dan Adran 7 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) fel y pwys mwyaf at ddibenion cynnal a gwella bioamrywiaeth yng Nghymru. Yn yr un modd, mae madfallod cyffredin (sydd ar y twyni) yn rhywogaeth a restrir yn Adran 7 hefyd. Ceir colli cynefin a hefyd effaith bosibl ar rywogaethau yma, neu ni fyddai angen y gwahanol bwyntiau methodoleg. Er y caiff amodau eu hargymell i liniaru effeithiau, cydnabyddir, o ystyried dyletswydd y Cyngor dan Adran 6 Deddf yr Amgylchedd i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth, bod yr opsiynau ar gyfer lleihau risgiau yn wirioneddol lai na pherffaith ac, i bob pwrpas, yn ceisio gwneud y gorau o'r sefyllfa, gan nad oes modd adfer / gwneud iawn am yr arwynebedd a gollir. Er bod modd dadlau nad yw'r ardal dan sylw yn fawr, mae effeithiau cronnol colledion dros y blynyddoedd yn gwneud y cynefin yn gynyddol lai hyfyw yn ecolegol. Ymhlith colledion hanesyddol diweddar mae lle ar gyfer y Sea Shanty ei hun, a gorsaf bwmpio Dŵr Cymru yn ne-ddwyrain y maes parcio, er enghraifft. Os caiff maint y bwriad a'r cynsail eu hystyried fel rhesymau dros roi caniatâd, ni allwn ddiystyru colli rhagor o fannau sylweddol yn y dyfodol.

Roedd hefyd yn gofyn am gael dangos blychau nythu adar ar ddrychiadau’r datblygiad gan ystyried cais y cyngor dan Ddeddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

Roedd wedi cadarnhau, ar sail cadarnhad ysgrifenedig yr ymgeisydd bod y canllawiau atal llygredd a gyflenwir gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cael eu dilyn, bod modd barnu nad oes raid wrth Asesiad Priodol ar gyfer y bwriad, a hynny dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Wedi cadarnhau, ar sail y cadarnhad ysgrifenedig a gafwyd gan yr ymgeisydd, bod y canllawiau atal llygredd a gyflenwir gan CNC yn cael eu dilyn yna gellir barnu bod y cynnig yn cael ei sgrinio allan o'r gofyniad am Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymgynghorwyd â CNC ar sawl achlysur mewn perthynas â'r cynigion a mynegwyd pryderon i ddechrau ynghylch digonolrwydd yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd ond mae bellach yn fodlon â'r cynnig yn unol â'r sylwadau isod:

Risg Llifogydd:

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer codi estyniad ac addasiadau i'r adeilad presennol. Mae ein Map Perygl Llifogydd, yn cadarnhau'r safle I bod o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn TAN15 a'r 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) a 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd) amlinelliad llifogydd llanw tebygolrwydd blynyddol. Mae ein cofnodion hefyd yn dangos bod llifogydd yng nghyffiniau'r safle datblygu wedi digwydd o'r blaen heb goresgyn amddiffynfeydd.

Mae Adran 6 NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau datblygu yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 NCT15. Os ydych o'r farn bod y bwriad yn cwrdd â'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw bod yr ymgeisydd yn dangos, trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, bod modd rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Mae'r FCA diwygiedig yn dangos bod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei rheoli i lefel dderbyniol. Noda’r FCA y canlynol: ‘ni ystyrir byddai gostyngiad yn lled y twyn yn effeithio ar gyfanrwydd y sustem dwyni sydd wedi'i diogelu'n dda…” byddai’r estyniad bychan ddim yn effeithio ar y sefydlogrwydd o system y twyni sy’n amddiffyn yr ardal hon o Gaergybi ’. Er na fu unrhyw fodelu a gyflwynwyd i gefnogi hyn, o ystyried maint y datblygiad arfaethedig a'r Gwybodaeth cefnogol, nid oes gennym wrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig ‘ar sail risg llifogydd’ yn ddarostyngedig i amod wedi'i eirio'n briodol i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r FCA diwygiedig dyddiedig Rhagfyr 2020.

Gan mai eich Awdurdod chi sydd i benderfynu a all risgiau a chanlyniadau llifogydd cael eich rheoli yn unol â TAN15, rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori a cynghorwyr proffesiynol ar faterion fel cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i mynd i’r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwch, nid ydym fel arfer rhoi sylwadau ar neu roi digonolrwydd cynlluniau a gweithdrefnau ymateb i argyfwng llifogydd yn cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymglymiad yn ystod argyfwng llifogydd yn gyfyngedig i gyflwyno rhybuddion llifogydd i deiliaid / defnyddwyr.

Safleoedd Gwarchodedig: O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym o'r farn nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar SPA Môn. Rydym yn derbyn asesiad ecolegydd yr ACLl sy'n cadarnhau ei farn ei bod yn annhebygol y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr SPA o dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Rydym hefyd yn nodi cytundeb yr ymgeisydd i gadw at ganllawiau PPG6 . Rhaid eu cynnwys yn yr amod ‘rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau’ o fewn yr hysbysiad penderfyniad pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect yn cael ei roi.

Ymgynghorydd Tirwedd: Rhaid sicrhau bod yr estyniad arfaethedig i'r decin i'r de-orllewin o'r adeilad ar ymyl y twyni, er nad oes angen gwneud i ffwrdd â’r twyni ar gyfer y cyfan o’r decin. Yn ôl lluniau, nid moresg yw’r cyfan o’r llystyfiant ar ymyl y twyni – ceir yno glystyrau o’r fetysen arfor.
Mae'r AHNE i ffwrdd o'r ymyl hwn ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar leoliad yr AHNE na chael effaith anuniongyrchol ar harddwch naturiol, nodweddion na rhinweddau arbennig yr AHNE. Mae hwn yn lleoliad prysur ac ni fyddai'n cael effaith ar rinweddau’r AHNE, megis Heddwch a Llonyddwch. Decin gweithredol fydd y dyluniad (ni welwyd unrhyw fanylion ar y cynlluniau) a byddai’n un pren neu o ddeunydd cyfansawdd neu blastig. Gall hwn fod yn un â lliw neu heb ei baentio / ag wyneb gwrthlithro os

yw'n un pren. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i feinciau a seddi. Os defnyddir wyneb nad yw'n bren neu wedi'i baentio, yn ddelfrydol byddai'n adlewyrchu'r lliw priodol a ddefnyddir ar gyfer yr adeilad. Gellid gosod amodau ar gyfer y manylion hyn neu eu cyflwyno cyn penderfynu ar y cais.
Ni fwriedir tirlunio o ran coed neu lwyni ac ni fyddai'n briodol yma. Collir cynefin ac mae effaith hyn yn fater a ystyrir gan eraill. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i PCYFF 4. Collir llecyn o dirwedd naturiol, sy'n nodwedd gadarnhaol o'r safle. Gellir lliwio'r decin a'r dodrefn cysylltiedig fel eu bod yn ymdoddi fwy yn weledol. Mae modd gweld y man eistedd allan presennol sydd wedi'i amgáu gan ffensys polion. Byddai wal bren yn cadw'r twyni draw oddi wrth y decin, gan ymestyn y lled fymryn y tu hwnt i'r stribed tri metr. Ni fwriedir unrhyw le caeedig arall uwchben y ddaear i atal erydiad tywod ar y decin nac i gael mynd at y twyni. Ni chredir y byddai'r decin arfaethedig yn cael effaith andwyol ar olygfeydd lleol ac mae'n cyd-fynd â chymeriad y defnydd presennol.

Mae'r datblygiad mewn ardal a ddisgrifiwyd gan LANDMAP fel un o Werth Cymedrol gyda'r amgylchedd adeiledig, a ddisgrifir yn LANDMAP fel un rywsut-rywsut ac o ansawdd gwael mewn rhannau, yn cael effaith andwyol arno. Ni chredir bod y safle'n adlewyrchu'r disgrifiad LANDMAP hwn ac mae iddo nodweddion a rhinweddau o werth uwch. Serch hynny, ni fyddai'r decin yn achosi niwed sylweddol i gymeriad y dirwedd neu'r drefwedd. Gyda'r strwythurau cadw byddai'n cyd-fynd â'r tirffurf a'r dirwedd bresennol ar y raddfa fach hon a byddai'r nodwedd draddodiadol a gollir yn lleol. At ei gilydd, mewn perthynas ag AMG 3, ystyrir bod yr effaith yn ddibwys / fymryn yn andwyol yn sgil y meddiannu ar gynefin y twyni ar y raddfa a ddisgrifir.

Anfonwyd sylwadau'r cyngor cymunedol at CNC a gadarnhaodd fod eu cyngor uchod yn parhau i fod yn ddilys.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Nodir ystyriaethau polisi sy'n berthnasol i'r bwriad mewn perthynas â manwerthu, tirlunio, llifogydd a'r Gymraeg. Wrth ystyried maint y datblygiad arfaethedig, ystyrir bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel iawn. Os yn bosibl, dylai amodi bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio yn y datblygiad newydd. Os penderfynir rhoi caniatâd cynllunio awgrymir y dylid cynnwys nodyn esboniadol gyda'r i dynnu sylw at y ffaith bod Swyddfa'r Comisiynydd Cymraeg a Llywodraeth Cymru yn cynnwys gwybodaeth ar eu gwefannau am fanteision yr iaith Gymraeg mewn busnes a beth yw rôl busnesau wrth gynnal a chryfhau'r Gymraeg mewn cymunedau, ynghyd ag enghreifftiau o arfer da a phrofiadau busnesau ac elusennau o ddefnyddio'r Gymraeg.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Rwyf wedi adolygu'r cais diwygiedig a gallaf gadarnhau nad oes unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn. Mae'r gwaith arfaethedig yn fach o ran graddfa, ac mewn man lle bu datblygu'n flaenorol. O'r herwydd, mae'r potensial archeolegol yn isel iawn.
Iechyd yr Amgylchedd: Ystyriaethau mewn perthynas â niwsans gan gynnwys oriau gwaith / llosgi gwastraff, rheoli adeiladau, draenio budr, hylendid bwyd a deddfwriaeth Iechyd a Diogelwch.

Hysbysebwyd y cais cynllunio ar ôl ei dderbyn ac yn dilyn derbynneb derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol a derbyniwyd y sylwadau canlynol.

Gwrthwynebiadau - 14

- Mae'r Twyni Tywod yn rhan annatod / eiconig o lan y môr Trearddur ac am resymau gweledol, amgylcheddol a hanesyddol ni ddylid eu dinistrio ymhellach o ystyried y datblygiad sydd eisoes wedi'i wneud.
- Mae'r twyni tywod yn amddiffyn y môr yn naturiol rhag stormydd a llifogydd. Mae un ysgrifennwr yn egluro ei fod eisoes wedi cael ei erydu'n ddifrifol o ganlyniad i wyntoedd cryfion / llanw uchel.
- Mae'r twyni ger y Sea Shanty yn fynwent hynafol ac er bod y cannoedd lawer o gyrff bellach wedi'u symud, serch hynny mae'n safle hanesyddol hynod o bwysig y dylid ei gadw felly.
- Rhaid peidio ag adeiladu ar y twyni tywod sy'n weddill, mae'n gynefin pwysig i fywyd gwyllt. Mae gormod o lawer o fannau gwyllt yn Nhrearddur yn cael eu datblygu.
- Tybir y caiff y Sea Shanty ei ymestyn er mwyn cael rhagor o fusnes. Bydd hyn, yn ei dro, yn arwain yn uniongyrchol at gynnydd sylweddol yn y bobl sy'n ymweld â Threarddur. Eisoes, mae'n rhaid i bobl leol ddioddef cynnydd sylweddol yn nifer y Twristiaid yno (mae llwyddiant ysgubol y Sea Shanty yn rhan fawr

o hynny) gydag, er enghraifft, anhawster sylweddol wrth yrru trwy'r Bae yn ystod y prif dymor twristiaeth, lle nad yw'r trefniadau parcio'n ymdopi â nifer bresennol yr ymwelwyr. Byddai cynyddu nifer yr ymwelwyr yn rhoi anfantais sylweddol eto i bobl leol heb unrhyw fudd o gwbl iddynt.
· Codwyd y cwestiwn a yw ôl troed yr estyniad arfaethedig yn aros o fewn ffin tir perchnogion y busnes.
· Mae tir sy'n eiddo i'r gymuned eisoes wedi'i ddatblygu yma. Oes gofyn am fwy o dir cymunedol?
· Pa fudd a ddeuai i'r gymuned o hyn? Byddwn yn awgrymu dim. Yr unig un fyddai ar ei ennill fyddai perchennog y Sea Shanty a'i ffyniant economaidd.
· Rwy'n gweld hyn fel "hawlio tir" sy'n rhan o gynllun y perchnogion i ddatblygu yn y pen draw, i'r graddau lle mae gan ei fusnes olygfa agored o'r môr a fyddai, unwaith ac am byth, yn newid proffil glan môr Trearddur.
· Byddai'r bwriad yn ddolur i'r llygad. Byddai ei ehangu'n unol â'r cynllun yn gwneud iddo edrych yn hollol anghymesur â'r hyn sydd o'i amgylch / gorddatblygiad.
· Mae'r caffi eisoes wedi cymryd rhan o'r maes parcio sy'n arwain at anhrefn ym misoedd yr haf gyda dim lle i barcio.

Cefnogi - 14

· Bydd y cais cynllunio hwn yn rhoi cyflogaeth y mae mawr ei hangen ar fusnes sydd wedi hen sefydlu ei blwyf ac sydd eisoes yn cyflogi llawer o bobl ifanc yn y sector twristiaeth / bwytai.
· Credwn y byddai'r estyniad yn syniad rhagorol gan y byddai'n rhoi llawer mwy o le iddynt. Mae'n fwyty teuluol gwych ac rydyn ni wrth ein boddau'n mynd yno gyda'n plant a'n hwyrion.
· Croesewir mwy o seddi allanol wrth i'r ysgrifennwr nodi mai y tu allan yn unig y byddir yn bwyta. Cyfeirir at ystyriaethau cadw pellter cymdeithasol gan eraill.
· Cyfleoedd cyflogaeth i adeiladwyr a masnachwyr.
· Effaith y cyfnod clo ar fusnesau a thwristiaeth yn yr ardal.
· Mae'r maes parcio cyfagos mewn cyflwr gwael a byddai'n dda rhoi wyneb newydd arno.
· Byddai'r datblygiad yn rhoi mwy o le i bobl leol gael sedd.
· Cynllun rhagorol ond mae angen llinellau melyn dwbl ar y briffordd.
· Bydd y bwriad yn cael yr effaith leiaf bosibl ar y twyni.
· Gwella gwedd yr adeilad presennol, estyniad cymedrol sy'n cyd-fynd â'i amgylchedd.
· Busnes lleol sy'n tyfu.

Yn dilyn hynny, hysbysebwyd tystysgrif perchnogaeth ddiwygiedig, Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddaru a Datganiad Iaith Gymraeg fel gwybodaeth ychwanegol a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 07.01.21.

Gwrthwynebiad - 1
• Mae'r ffurflen gais yn awgrymu ar gam fod y safle ym mherchnogaeth y bwyty.
• Holwyd a yw'r cyngor eisoes wedi rhoi tir i'r Sea Shanty. Rhoddwyd yr ardal gyfan yn i'r gymuned fel man agored ac mae'r datblygiad eisoes wedi cymryd ardal fawr.
• Gorddatblygiad nad oes ei angen.
• Gallai cynnig sy'n groes i gynnig TAN 15 arwain at erydiad arfordirol, mae'n ymyl gorlifdir, cael gwared ar dwyni eisoes wedi arwain at lifogydd mewn man arall (maes parcio cyfagos), nid yw'r cynllun lliniaru llifogydd ar gyfer "Ravenspoint Road" yn addas at y diben ac nid yw'r angen am a promenâd / morglawdd newydd.
• Bydd cael gwared ar unrhyw dwyni tywod yn gwaethygu'r effaith llifogydd yn yr ardal, trwy ddŵr y môr yn gorlifo a chan ddigwyddiadau glaw trwm, darperir lluniau i gefnogi hyn.
• Problemau traffig oherwydd danfoniadau a pharcio tymor byr gerllaw. Nid oes angen mwy o gapasiti gan gwsmeriaid gan ei fod o fudd i neb ac eithrio'r bwyty ac yn achosi peryglon traffig a cherddwyr ychwanegol.
• Fel sy'n angenrheidiol i'r cynllun datblygu, nid oes unrhyw beth yn y cyflwyniad i awgrymu unrhyw gefnogaeth neu fudd i'r gymuned, yr amgylchedd na diwylliant lleol.
• Nid yw cefnogaeth i'r Gymraeg wedi bod yn amlwg yn y llawdriniaeth hyd yma.

Cefnogaeth -2

• Defnydd gwych o'r tir sydd ar gael a chredyd i'r perchennog a'r cynlluniwr am ddyluniad a fydd yn gwella'r safle sydd eisoes yn boblogaidd a fydd yn sicr yn rhoi hwb i'r economi leol, yn darparu swyddi ac yn gwella ac yn cynyddu profiad Sea Shanty i bawb sy'n ymweld â Trearddur ac Ynys Môn. Hoffwn pe bai gennym gyfleuster o'r fath yn Cemaes.
• Mae Sea Shanty ynleoliad sydd angen mynd i.
• Yn darparu cyflogaeth barhaol i 37 aelod o staff Cymraeg a 30 arall, bydd yn creu mwy o gyflogaeth.
• Defnyddir cyflenwyr lleol lle bo hynny'n bosibl.
• Bydd y cynnig yn gwella ymddangosiad y lleoliad, dyluniwyd datblygiad gan bensaer i gyd-fynd â'r amgylchedd.
• Bydd y cynnig yn galluogi'r busnes i aros yn hyfyw gyda niferoedd cynyddol o ymwelwyr yn y dyfodol.
• Mae'r perchennog wedi cefnogi'r amgylchedd lleol, a bydd yn parhau i wneud hynny, ac mae wedi creu hyd da ar hyd ffordd hynod beryglus.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C38U / DIS - Cais i ollwng amod (04) (samplau o'r deunydd gorffen allanol) o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON Amod wedi'i ollwng 22.09.2014.

46C38X / AD - Cais i leoli dau arwydd wedi'i oleuo ac un arwydd heb ei oleuo yn Gwrthod / Caniatáu (penderfyniad wedi'i rannu) 12.04.2016.

46C38Y / DIS - Cais i ollwng amod (02) (cynllun goleuo) o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON (codi bwyty) Amod wedi'i ollwng 31.03.2016.

46C38W / DIS - Cais i ollwng amod (03), sef cynllun rhesymol i osgoi ymlusgiaid, o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON Amod wedi'i ollwng 17.10.2014

46C38T / DIS - Cais i ollwng amod (03), sef cynllun rhesymol i osgoi ymlusgiaid, o ganiatâd cynllunio Gwrthodwyd / Caniatawyd (penderfyniad wedi'i rannu) 22.07.2014.

46C38V / FR - Cais llawn am godi estyniad i gael lle cadw cychod a balconi. Caniatawyd 21.11.2014.

46C38Q - Codi caffi unllawr gyda thŷ annedd deulawr ynghlwm Caniatâd 19.08.2010.

46C38S / ECON - Cais llawn i godi bwyty. Caniatawyd 04.07.2014.

46C38M - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd. Gwrthodwyd 09.05.2005.

46C38N - Cynlluniau manwl ar gyfer codi dwy annedd. Caniatawyd 10.07.2006.
46C38P - Newidiadau i ganiatâd cynllunio 46C38N Caniatawyd 10.10.2006.

46C38L - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol. Wedi'i dynnu'n ôl 02.11.2004.

46C38C - Cynlluniau manwl ar gyfer dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty / caffi gyda llety i berchnogion a ganiatawyd gydag amodau 01.08.1988 os ceir cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol dymchwel y caffi presennol cyn pen naw mis i godi llety'r perchennog).

46C38B Dymchwel yr adeilad presennol a chodi bwyty / caffi gyda llety perchnogion. Wedi'i dynnu'n ôl

46C38A Dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty a chaffi newydd ynghyd â byngalo perchnogion Caniatawyd 01.01.1990.

46C38 Dymchwel y caffi presennol a chodi tafarn a bwyty newydd ynghyd â darpariaeth ar gyfer llety byw ar wahân i'r perchnogion. Caniatawyd 01.01.1990.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad: Fel y gwelir o'r hanes cynllunio, mae gan safle'r cais hanes hir o gael ei ddefnyddio fel bwyty/ caffi. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y bwyty/ caffi ar y safle hwn dan gyfeirnod 46C38S / ECON yn 2014.

Mae'r bwyty/caffi presennol wedi'i adeiladu'n rhannol ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir a'i brydlesu ar brydles tir tymor hir. Cyflwynir y cais cynllunio hwn i'r pwyllgor cynllunio ar y sail hon ond byddai hefyd yn golygu estyniad bach i faint y man a brydlesir ddarparu'r bwriad, yn unol â sylwadau adran eiddo'r Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod yr hysbysiad priodol sy'n ofynnol o dan y ddeddf gynllunio wedi'i gyflwyno i'r cyngor fel tirfeddiannwr.

Egwyddor y datblygiad gan ystyried darpariaethau perthnasol y polisi cynllunio. Yr hyn y gwneir cais amdano yw estyniad i'r bwyty/caffi sydd o fewn ffin anheddiad Trearddur. Mae Bae Treaddur yn cael ei ddynodi fel Pentref Arfordirol o dan strategaeth anheddiad y JLDP ac er nad yw hwn yn anheddiad uwch, ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o ystyried ei fod wedi'i leoli ar brif lwybr bysiau Caergybi / Bangor sydd yn un o'r gwasanaethau amlaf ar yr ynys. Mae hefyd yn berthnasol bod Bae Treaddur yn gyrchfan bwysig i dwristiaid ar yr Ynys. Mae'r Sea Shanty yn un o nifer o fwytai masnachol a ddatblygwyd yn yr anheddiad dros y blynyddoedd diwethaf. Gan ystyried yr holl faterion hyn, ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (10fed argraffiad, Rhagfyr 2018) yn cydnabod bod economi gwledig, cryf yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig, cynaliadwy a bywiog. Mae sefydlu mentrau newydd ac ehangu busnes yn hanfodol i dwf a sefydlogrwydd ardaloedd gwledig (para 5.6.1).

Cyflwynir datganiad ategol gan yr ymgeisydd sy'n esbonio pam ei fod o'r farn bod angen y bwriadau o ran gwytnwch economaidd y busnes a'r gofynion ar gyfer rhedeg y bwyty/caffi yn ddiogel, o ystyried y pandemig Covid-19. Mae canllawiau perthnasol wedi'u cynnwys yn 'Adeiladu Gwell Lleoedd - Creu Lleoedd ac Adferiad Covid-19' a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ac sy'n cydnabod yr effeithiau a ddisgrifir gan yr ymgeisydd ac yn cynghori'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau wrth reoli datblygu y dylid ystyried yn ddwys yr hyn sy'n berthnasol i gais penodol a chymhwyso hyn i'w hystyriaethau, yn enwedig lle bydd y canlyniad o fudd i greu lleoedd gwell.

Mae meini prawf 4 polisi strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus, yn nodi y bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd, yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun wrth geisio amddiffyn a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, trwy gefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig a hwyluso twf mentrau gwledig ar raddfa briodol, ymestyn busnesau presennol mewn lleoliadau priodol y mae'n hawdd cael atynt ac sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6.

Mae sylwadau Uned Cynllunio Polisi ar y Cyd y Cyngor yn egluro bod modd defnyddio egwyddorion y polisi i asesu addasrwydd unrhyw fenter fusnes neu fasnachol newydd mewn pentrefi, er bod polisi MAN 5: Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi yn cyfeirio at fanwerthu. Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd busnesau newydd neu estyniadau i siopau presennol yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir. Mae'r bwriad yn ymwneud â bwyty/caffi presennol i gyd o fewn ffin yr anheddiad ac mewn lleoliad cynaliadwy. Mae yna faes parcio gyfagos ac nid yw'r Adran Briffyrdd yn codi unrhyw faterion mewn perthynas â pharcio na diogelwch ar y priffyrdd. O gofio bod y bwriadau'n cynnwys estyniadau ar raddfa fach i fwyty/caffi, o ystyried gofynion polisi MAN 5, ni chredir y bydd effaith sylweddol ar ganolfannau cyfagos.

Mae eiddo preswyl sydd am y ffin â'r gogledd a'r man y mae decin arno ar y drychiad gorllewinol yn agos iawn ac mae am y ffin â'i gwrtil preswyl. Wrth edrych ar yr hanes cynllunio mae'n ymddangos bod yr annedd hon wedi'i chodi a'i defnyddio mewn cysylltiad â'r bwyty/caffi. Mae'r man y mae decin arno ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad yn agos iawn ac mae am y ffin â chwrtil yr eiddo preswyl hwn. Ni chodir unrhyw wrthwynebiadau gan Iechyd yr Amgylchedd y cyngor ar y sail y byddai'r cynnig yn cael effaith

annerbyniol ar amwynder yr eiddo hwn. O ystyried bod y man y mae decin arno'n gysylltiedig â'r defnydd bwyty/caffi presennol ac y gellid gosod amodau i reoleiddio oriau agor y man hwnnw ac unrhyw oleuadau, ni chredir y byddai effaith annerbyniol ar amwynder preswyl yr eiddo.

Perygl llifogydd o ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15 Fel yr eglurwyd yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, mae'r bwriad yn cynnwys datblygiad sy'n llai tebygol o gael ei ddifrodi ym mharth risg llifogydd C2 a ddangosir ar eu mapiau cyngor datblygu. Wrth edrych ar y map hwn, mae'n ymddangos bod y sylwadau hyn yn berthnasol i ran orllewinol y bwyty/caffi sydd yn rhannol o fewn y parth llifogydd hwn a lle byddai'r man arfaethedig ac ynddo ddecin yn ymestyn ymhellach i'r parth llifogydd hwn. O ystyried bod yr ardal sydd wedi'i ddecio o fewn parth llifogydd C2, byddai angen bodloni'r profion polisi yn adran 6 NCT 15 er mwyn bod yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol. Mae'r prawf cyntaf cymwys (ii) yn yr achos hwn yn ei gwneud yn ofynnol bod y lleoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gwrdd ag amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli. O ran y prawf hwn, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon, ar sail y wybodaeth a gyflwynir gan yr ymgeisydd ac o ystyried nodau Polisi Cynllunio Cymru o ran cefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog ac ehangu'r busnes presennol, bod y cynnig yn cydymffurfio â'r prawf polisi hwn.

Mae adran 6 NCT 15 yn ei gwneud yn ofynnol cydymffurfio â'r profion polisi nesaf (iii) a (iv). Mae Prawf (iii) yn ei gwneud yn ofynnol bod safle'r cais yn cyd-fynd â nodau Polisi Cynllunio Cymru ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O ran y man y mae'r decin arno ar y drychiad gorllewinol, mae llain gwasanaeth graeanog ar hyd talcen yr adeilad ond byddai'r bwriadau'n ymestyn oddeutu 3.2 metr i mewn i'r twyni tywod ar hyd yr ochr hon i'r adeilad ac yn golygu cael gwared ar oddeutu 35m2 o dwyni tywod yn ôl yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd. Cydnabyddir bod hwn yn fan cymharol fach ond nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fellu tydi rhan o'r bwriad ddim yn cydymmfurfio a brawf polisi (iii).

Mae prawf (iv) yn ei gwneud yn ofynnol ystyried canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad ac, o ran y meini prawf a geir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol. Mae CNC wedi cadarnhau bod yr FCA diwygiedig yn dangos bod modd rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol a ni fyddai gyfanrwydd y system dwyni yn cael ei efeithio. O ystyried maint y datblygiad, mae CNC yn fodlon ar y sail bod amodau cynllunio sy'n nodi bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r FCA. Ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â phrawf (iv) TAN 15.

Yn unol ag argymhelliad CNC, mae'r awdurdod cynllunio wedi ymgynghori â Draenio / Strwythurau IOCC a'r Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol ar faterion fel cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i
mynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd ac ni chodwyd unrhyw faterion pellach yn hyn o beth.

Ystyriaethau tirwedd: Mae sylwadau'r Cynghorydd tirwedd yn ystyried y decin ar ochr orllewin yr adeilad ac yn cadarnhau nad oes angen gwneud i ffwrdd â'r twyni ar gyfer y cyfan o'r decin. At hyn, roedd y lluniau sydd ar gael yn dangos nad moresg yw'r cyfan o'r llystyfiant ar ymyl y twyni - mae hefyd glystyrau o fetys arfor. Ymhellach, gellid lliniaru ymddangosiad allanol y decin a'r strwythurau cysylltiedig trwy amod cynllunio. At ei gilydd, mewn perthynas ag AMG 3, deuir i'r casgliad y byddai'r bwriad yn cael effaith ddibwys i fymryn yn niweidiol o ganlyniad i feddiannu ychydig ar gynefin y twyni ar y raddfa a ddisgrifir.

Rhyw 200 metr i'r dwyrain mae'r ardal wedi'i dynodi'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Eglura paragraff 5.3.5 o Bolisi Cynllunio Cymru mai prif amcan dynodi AHNE yw cadwraeth a gwella ei harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu, sy'n cael effaith ar AHNE, ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. O gofio bod y bwriad yn cynnwys mân newidiadau, ni chredir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar rinweddau arbennig yr AHNE. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n codi unrhyw faterion ar y sail hon. Mae'n statudol ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried dibenion yr AHNE. Ystyriwyd y gofynion polisi a statudol hyn ac, yn unol â sylwadau swyddog Tirwedd y Cyngor, ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar leoliad yr AHNE, wedi iddo gael ei asesu.

Ystyriaethau Ecolegol – Mae polisiau PS 19 ac AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol mewn perthynas â gwarchod a gwella bioamrywiaeth leol. Noda Polisi AMG 5 (Bioamrywiaeth a Chadwraeth Leol) y bydd bwriad sy'n cael effaith ar safleoedd o bwysigrwydd bioamrywiaeth leol yn cael ei wrthod oni bai ei fod yn gallu cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir sy'n ei gwneud yn ofynnol nad oes dewis arall boddhaol, bod yr angen am y datblygiad yn drech na chadwraeth natur leol a bod lliniaru / iawndal priodol wedi'i gynnwys.

Noda Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor bod yna golli cynefin, sef y twyni tywod, ac effaith bosibl ar fadfallod cyffredin. At hyn, er nad yw'r ardal dan sylw yn fawr, mae effeithiau cronnus colledion dros y blynyddoedd yn gwneud yr ardal gynefin yn gynyddol lai hyfyw yn ecolegol. Esbonnir hefyd fod twyni tywod arfordirol yn gynefin a restrir dan Adran 7 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) fel y pwys mwyaf at ddibenion cynnal a gwella bioamrywiaeth yng Nghymru. Yn yr un modd, mae madfallod cyffredin (sydd ar y twyni) yn rhywogaeth a restrir yn Adran 7 hefyd. Fel yr eglurwyd yn yr adran flaenorol, fodd bynnag, nid oes angen cael gwared â’r twyni ar gyfer y cyfan o’r decin, ac mae'n ardal gymharol fach. Ymhellach, mae AEE y cyngor yn fodlon argymell amod cynllunio i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y cynefinoedd hyn ac ar y sail hon gellir dod i'r casgliad bod lliniaru priodol wedi'i gynnwys fel rhan o'r cynnig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bod angen datblygu o ystyried yr ystyriaethau economaidd a Covid a ystyriwyd yn flaenorol. Cydnabyddir hefyd fod camau lliniaru priodol wedi'u cynnwys fel rhan o'r bwriad. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth gyda'r cais cynllunio mewn perthynas ag a oes unrhyw ddewisiadau amgen ar gael er mwyn osgoi datblygu'r twyni tywod hyn. Mae'r casgliadau y daethpwyd iddynt mewn perthynas â risg llifogydd uchod hefyd yn dangos na ddylid gosod y decin yn y twyni tywod hyn oherwydd ei fod mewn parth risg llifogydd. Gofynnwyd i'r ymgeisydd roi eglurhad ar y pwynt hwn pan fydd yn cyflwyno ei Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig.

Mae'r cais cynllunio wedi'i sgrinio o dan y Rheoliadau Cynefinoedd gan y cyngor ac mae CNC wedi cadarnhau, o'r wybodaeth a ddarperir nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar Ardal Amddiffyn Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn sy'n safle ecolegol gwarchodedig.

Ystyriaethau Eraill: Mae Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth ategol arall wedi’i chyflwyno gyda’r cais cynllunio hwn sydd wedi’i asesu gan JPPU y cyngor. Dônt i'r casgliad, o ystyried maint y datblygiad, bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel iawn. Ar y sail hon a chan gynnwys y lliniaru a argymhellir ar ffurf addysgiadol sy'n tynnu sylw at fanteision defnyddio'r Gymraeg, ystyrir y bydd y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi perthnasol.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ystyried y darpariaethau polisi cynllunio perthnasol, yn enwedig MAN 5, mewn lleoliad a ystyrir yn gynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn. Aseswyd yr holl ystyriaethau perthnasol eraill ac yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a argymhellir, ystyrir y gellir caniatáu i'r cynnig yn ddarostyngedig i amodau cynllunio. Darperir datganiad ategol gan yr ymgeisydd sy'n esbonio pam ei fod o'r farn bod angen y cynigion o ran gwytnwch economaidd y busnes a'r gofynion ar gyfer gweithredu defnydd bwyty'r caffi yn ddiogel o ystyried pandemig Covid 19. Mae hon yn ystyriaeth sylweddol o bwys gan ystyried yr ystyriaethau economaidd a'r canllawiau cynllunio a ystyriwyd yn adroddiad y pwyllgor. Fodd bynnag, mae'r ardal ddec allanol ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad o fewn parth risg llifogydd C2. Mae CNC bellach yn fodlon o ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig bod modd rheoli canlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol. Mae pob prawf polisi ac eithrio 6 (iii) o TAN 15 yn cael ei fodloni, er bod hwn yn ardal gymharol fach nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel sy'n ofynnol gan bolisi ac nid yw'r rhan hon o'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofyniad polisi. . Ar ôl asesu'r holl ystyriaethau perthnasol hyn, fodd bynnag, ystyrir bod balans yr argymhelliad yn pwyso o blaid cymeradwyo'r datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a argymhellir. Mae trafodaethau yn parhau ynghylch manylion yr amodau cynllunio hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a darperir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

Argymhelliad

Cymeradwyir y caniatâd cynllunio hwnnw yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio canlynol:

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

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

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a’r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda’r cyfryw cais oni bai ei fod wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amod o’r caniatâd cynllunio.

Cynllun OS Safle A.0.0.1 rev A.
Cynllun Bloc Safle A.0.0.2 rev A.
Drychiadau Presennol A.1.2
Cynlluniau Presennol A.1.1
Drychiadau Arfaethedig A.02.2 rev B.
Cynllun Arfaethedig A.02.1 rev A.
Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Mawrth 2015) Brian Killingworth
Adroddiad Ecolegol, Resteraunt Sea Shanty, Treaddur, Ynys Môn (Tachwedd 2020 (diwygiwyd 15/11/20) Gwasanaethau Amgylcheddol Kesterel
Datganiad Iaith Gymraeg (Rhagfyr 2020) W M Design
Adendwm Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhagfyr 2020) Brian Killingworth
E-bost 05/01/21 Parthed: FPL / 2020/195 - Caffi Sea Shanty, Lon St Ffraid, Bae Trearddur / Bae Trearddur (Mân) V4 - Ymateb CNC CNC: 01054672 Adrian Williamson

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

(03) Ni fydd yr ardal ddec a gymeradwyir drwy hyn ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad yn cael ei gweithredu / defnyddio (gan gynnwys unrhyw oleuadau cysylltiedig) rhwng yr oriau 10.00 pm a 08.00am.

Rheswm Diogelu mwynderau'r ardal.

(04) Gwneir y defnydd o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol yn unol â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Mawrth 2015) Brian Killingworth a'r Adendwm Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhagfyr 2020) Brian Killingworth.

Rheswm Sicrhau bod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn cael eu rheoli.

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

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **12.4**

Rhif y Cais: HHP/2020/302

Ymgeisydd: Mrs Rachael Woodhall

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 38 Lon Conwy, Benllech

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor gan yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret Roberts, o ganlyniad i bryderon am edrych drosodd a cholli preifatrwydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r eiddo yn 38 Lôn Conwy, Benllech yn cynnwys codi ystafell haul newydd ac ardal patio newydd wedi'i godi tuag at gefn yr eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydi dyluniad y cynllun yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ystyried lleoliad y safle, yr effaith ar eiddo cyfagos a'r effaith ar amwynderau lleol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
SPG – Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim Gwrthwynebiad

Mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r dogfennau cais, codwyd pryderon ynghylch edrych dros a cholli preifatrwydd ar ran meddiannydd cyfagos. Derbyniwyd llythyr cefnodgaeth gan yr asiant. Ymdrinnir â'r materion hyn yn yr adroddiad

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2019/92 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn - 37 Lon Conwy, Tyn Y Gongl, Benllech - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i wneud addasiadau i'r annedd er mwyn diweddaru / moderneiddio'r eiddo un llawr presennol, gan gynnwys ardal y patio cefn sydd angen ei drwsio. Mae gan ardal yr ystafell haul/patio arfaethedig ôl-troed tebyg i ardal yr ystafell haul/patio presennol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n briodol i'r annedd a'r ardal o'i gwmpas.

PCYFF 3 - Mae'n ategu ac yn ehangu cymeriad ac edrychiad y safle, adeilad neu ardal o ran gosodiad, edrychiad, graddfa, uchder dwyster a thriniaeth drychiad.

Mae cwrtil yr eiddo wedi'i ddiffinio'n dda gyda ffens a llwyni aeddfed sy'n darparu sgrinio. Mae'r patio presennol yn un sydd wedi'i godi a chanddo ganllaw/ymyl concrid, cyfanswm o 1.9m. Bydd gan y patio arfaethedig wedi'i godi uchder o tua 1.2m gyda chanllaw/ymyl gwydr o 1.4m mewn uchder. Bydd cyfanswm uchder ardal y patio yn cynyddu o 1.9m i 2.6m. (SPG: Nodyn Canllaw 6, Safle a Gosodiad: Eiddo Cyfagos - Ni ddylai ceisiadau ymyrryd â nac amharu ar dir cyfagos.)

Bydd yr ystafell haul arfaethedig o fath tebyg ac wedi'i osod yn lle'r ystafell haul bresennol gydag ychydig o gynnydd o ran lled/uchder tra'n cadw cymeriad yr annedd presennol. (SPG Nodyn Canllaw 19: Ystafelloedd Haul a Garejys: Fe ddylai graddfa a ffurf ystafelloedd gaul ddilyn a chael canllawiau gan siâp yr annedd presennol.)

Er ar hyn o bryd bod edrych drosodd helaeth, o ganlyniad i'r patio sydd wedi'i godi a'r ystafell haul, o erddi bob ochr i safle'r cais, gallai'r cynnydd mewn uchder ac agosrwydd y patio sydd wedi'i godi a'r ystafell haul arwain at edrych drosodd o rannau cyfyngedig o'r gerddi hynny na edrychir drostynt ar hyn o bryd. Ni ystyrir bod cynnydd o 70cm yn uchder yr ardal allanol yn cyfiawnhau gwrthod y cais arfaethedig ar sail preifatrwydd / ymwthio oherwydd graddfa fach y cais, yn amodol ar sgrinio yn cael ei gyflwyno bob

ochr er mwyn cyfyngu ar yr edrych drosodd – mae amod wedi'i gynnwys i'r perwyl hwn. Bydd y sgriniau hyn yn 1.8m o uchder ac wedi eu lleoli ar ochrau gorllewinol a dwyreiniol y patio. Fe'i hystyrir yn briodol cynnal y llwyni aeddfed hyn sydd wedi eu lleoli i gefn yr ardd, rhwng safle'r cais a'r eiddo i'r cefn, er mwyn cynnal y preifatrwydd presennol o ganlyniad i'r newidiadau a gynigir i'r patio wedi'i godi a'r ystafell haul fel rhan o'r cais hwn.

Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn briodol yn ddarostyndedig i amodau

Argymhelliad

(01) Ni fydd y datblygiad yn dechrau ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **20003–1021 Cynllun Safle Arfaethedig**
- **20003–1022-A Cynlluniau Llawr Arfaethedig**
- **20003–1023-A Drychiadau Arfaethedig**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun ar gyfer darpariaeth sgriniau 1.8 metr bob ochr i'r patio wedi'i godi wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Ni fydd unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r patio wedi'i godi na'r ystafell haul; a gymeradwyir yma tan y bydd y sgriniau wedi eu codi yn unol â'r manylion a gymeradwyir. Bydd y sgriniau yn cael eu cynnal fel rhan o'r datblygiad a bydd unrhyw sgriniau newydd fydd eu hangen yn rhai yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: er mwyn sicrhau preifatrwydd ac amwynder cymdogion.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun ar gyfer cynnal a chadw'r llwyni presennol er mwyn darparu sgrinio preifatrwydd, fel y dangosir wedi'i farcio fel A-B ar y cynllun sydd wedi'i atodi, wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn dilyn hynny yn parhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: er mwyn sicrhau preifatrwydd ac amwynder cymdogion.

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

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **12.5**

Rhif y Cais: MAO/2020/31

Ymgeisydd: The Head of Lifelong Learning

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) er mwyn diwygio y claddin ac tynnu 2 dosbarth ar dir gyferbyn

Lleoliad: Bryn Meurig, Llangefni

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud ar ran Cyngor Sir Ynys Môn

Y Cynnig a'r Safle

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar 08/03/2019. Cyflwynir y cais cynllunio o dan adran 96A sy'n ceisio gwelliannau ansylweddol i edrychiad a gosodiad y cynllun a gymeradwywyd.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r gwelliannau yn gallu cael eu hystyried fel mân newidiadau nad ydynt yn rhai sylweddol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2018/2 - Barn sgrinio i godi ysgol gynnradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a Bryn Meurig, Llangefni - Dim Angen AEA

DIS/2019/55 - Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun ar gyfer diogelu coed) (06) (Datganiad dull adeiladu) (15) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 ar dir gyferbyn a - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol

DIS/2019/83 - Cais ar gyfer rhyddhau amodau (10) (Datganid Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog), (11) (Cynllun Rholei Ecolog y Safle) a (12) gorchwylio'r safle am amffibiaid) o ganiatad cynllunio FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd) ar dir gyfarebyn a - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol

MAO/2019/11 - Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/7 er mwyn diwygio'r edrychiad allanol a gymeradwywyd, dyluniad y brif fynedfa a'r giât fynediad gyfagos, ail-leoli is-orsaf a dyluniad a lleoliad y ffens ar dir gyferbyn â - Caniatau

FPL/2019/7 - Cais llawn i godi ysgol gynnradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a - Caniatau

FPL/2018/15 - Cais llawn i godi ysgol gynnradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a - Tynnwyd ynol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gan y bydd capasiti'r ysgol newydd yn llai na'r hyn a ragwelwyd yn wreiddiol, mae'r cais yn un i dynnu dwy ystafell ddosbarth o ran orllewinol yr ysgol. Bydd yr ardal lle'r oedd y dosbarthiadau i fod i gael eu lleoli yn cael ei newid am ardal lain galed y gellid ei defnyddio fel lle chwarae. Mae'r cais hefyd yn cynnwys newid y cladin allanol. Er y bydd y math o gladin yn cael ei newid o Trespa i Rockpanel, byth y math o liw yn aros yr un fath.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes" sy'n ddefnyddiol er mwyn gosod y "man cychwyn" o ran penderfynu be ellid ei ystyried yn "ansylweddol". Mae'n nodi:

Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;
(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,
(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir y profion yn 'fan cychwyn; ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol wrth iddynt ystyried gwelliannau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn adnabod a yw gwelliannau arfaethedig yn ansylweddol yn dibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Ni ragwelir y bydd y gwelliannau arfaethedig yn ddigonol er mwyn achosi effaith sy'n wahanol i'r hyn a achoswyd gan y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol. Ni ystyrir y byddai'r effaith yn cael effaith andwyol yn weledol nac o ran amwynderau lleol.

Mae ymgynghoriadau wedi eu hymgymryd â nhw fel rhan o'r cais. Does gan Arbenigwr Tirlun yr Awdurdod ddim gwrthwynebiad i'r gwelliannau arfaethedig. Ni ystyrir y byddai trydydd parti na chorff o dan anfantais mewn termau cynllunio nac y byddai'n tynnu'n groes i unrhyw bolisïau na chynlluniau datblygu cenedlaethol.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill fy argymhelliad yw bod y gwelliannau arfaethedig yn rhai y gellir eu hystyried yn ansylweddol ac felly y gellir eu caniatáu o dan Adran 96A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Casgliad

Ystyrir y gwelliannau fel rhai ansylweddol yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru ar geisiadau o'r fath.

Argymhelliad

Caniatau'r cais yn unol ag Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2020/258

Ymgeisydd: Mr Rob Henderson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi cwrt tennis presennol i fod yn arwyneb 3G synthetig, amnewid y ffens bresennol am ffens 4.5 metr o uchder ynghyd ag amnewid y goleuadau presennol am oleuadau LED newydd yn

Lleoliad: Parc Garreglwyd, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio gan y bydd Ysgol Uwchradd Caergybi ac Ysgol Gynradd Cybi yn defnyddio'r cyfleuster hwn yn ystod oriau ysgol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais llawn i newid y cwrt tennis presennol i fod yn arwyneb synthetig 3G, newid y ffens bresennol am ffens newydd 4.5m o uchder ynghyd â newid y goleuadau presennol am oleuadau LED newydd ym Mharc Garreglwyd, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio a rhaid hefyd ystyried y goleuadau LED ac a fyddent yn niweidio'r ardal a mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Safonol
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Consyrn fod y datblygiad am gael effaith negyddol ar amwnderau tai cyfagos oherwydd golau yn llifo allan o'r safle, twrw a parcio.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.

Hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyrau unigol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Ionawr, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 3 llythyr ac mae'r sylwadau fel a ganlyn: -

Dim gwrthwynebiad i'r cais ei hun ond pryderon ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol o ganlyniad i'r cynnig.
Pryderon ynghylch ble y bydd y ceir yn parcio, a cheir yn parcio ar y ffordd.
Byddai'r cynnig yn cael gwared ar gwrt tennis y mae angen amdano yn yr ardal.
Efallai na fydd y ffens arfaethedig yn atal peli rhag mynd i'r lôn gan achosi perygl i ddefnyddwyr y ffordd

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd: -

· Mater i'r heddlu yw ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae'r Cyngor Cymuned wedi cadarnhau bod teledu cylch cyfyng ar y safle ac y bydd yn cael ei fonitro.
· Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r datblygiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA379 / DC - Codi wal a ffens ar gyfer Lawnt Fowlio ym Mharc Caergybi, Caergybi - Cymeradwywyd 17/12/79

19C538 - Codi begwn ym Mharc Caergybi, Caergybi - Cymeradwywyd 9/10/92

19C538A - Codi adeilad at ddibenion diogelwch gwell yng Nghlwb Bowlio Caergybi - Cymeradwywyd 18/3/02

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir.

Ar hyn o bryd mae safle'r cais yn cynnwys bloc o dri chwrt tennis tarmacadam ac ardal y cwrt ei hun sy'n dod i gyfanswm o oddeutu 1714 metr sgwâr. Mae wedi ei amgylchynu gan ffens 3.0m o uchder o amgylch y perimedr i stopio peli ac mae'n cael ei wasanaethu gan 4 colofn ar gyfer llifoleuadau gyda 2 o lifoleuadau metel ar bob un - sy'n gwneud cyfanswm o 8 o lifoleuadau.

Y Cynnig

Cynnig yw hwn i droi'r cyrtiau tarmac yn gyfleuster tyweirch synthetig 3G o ansawdd uchel, gyda system arwyneb sy'n cwrdd â safonau perfformiad chwaraeon cydnabyddedig. Bydd ffens ddur rhwyll agored 4.5m o uchder yn cymryd lle'r ffens.

bresennol, sef yr uchder a argymhellir ar gyfer cae 3G. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys newid yr 8 o lifoleuadau am 4 o lifoleuadau LED a fydd yn cael eu gosod ar y colofnau sydd yno ar hyn o bryd.

Bydd y lampau LED yn lleihau costau rhedeg ac yn ddatrysiad mwy amgylcheddol a bydd y system llifoleuadau a fydd wedi'i huwchraddio yn gwella rheolaeth o'r golau gan y bydd y lampau'n cael eu cyfeirio i daflu’r golau tuag at wyneb y llain ac felly'n sicrhau y bydd llai o olau'n gollwng i'r ardal gyfagos. Bydd switshis rheoli a chlociau amser yn cael eu gosod ar y llifoleuadau i sicrhau nad ydynt yn aros ymlaen yn hwyrach na'r oriau a ganiateir. Nid yw'r lefelau LUX a ddarperir gyda'r cais cynllunio yn dangos unrhyw olau'n gollwng tuag at eiddo preswyl cyfagos a byddant yn gwella'r sefyllfa bresennol.

Bydd y cae 3G yn cael ei ddefnyddio yn lle cae Millbank yn Ysgol Uwchradd Caergybi, sydd wedi ei ddifrodi gan lifogydd ac y bu pryderon am ei wyneb gwael yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster tyweirch synthetig 3G a fydd ar gael i ysgolion lleol yn ystod y dydd a grwpiau chwaraeon gyda'r nos ac ar benwythnosau. Mae dwy ysgol o fewn pellter cerdded i'r cyfleuster, Ysgol Uwchradd Caergybi ac Ysgol Gynradd Cybi. Bydd y ddwy ysgol hyn yn defnyddio'r cyfleuster 3G arfaethedig gan nad oes ganddyn nhw gyfleuster o'r natur hon.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster y gellir ei ddefnyddio ar gyfer ymarfer rygbi corfforol llawn. Ni all y ddau gyfleuster 3G arall ar yr ynys, sef Plas Arthur yn Llangefni ac yng Nghanolfan David Hughes ym Mhorthaethwy gynnig y ddarpariaeth hon gan nad ydynt yn cynnwys yr haen rwber fel pad siocleddfu angenrheidiol i bwrpas amsugno ergydion. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster diogel a modern i hyrwyddo chwaraeon awyr agored trwy gydol y flwyddyn.

Ystyriaethau Polisi

Y brif ystyriaeth polisi yw Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol a nod y polisi yw diogelu cyfleusterau cymunedol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo hynny'n briodol.

Mae Polisi ISA2 yn nodi yr anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd newydd neu well

Mae paragraff 4.5.6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio annog defnydd lluosog o fannau agored a chyfleusterau lle bo hynny'n briodol, i gynyddu’r defnydd effeithiol a wneir ohonynt.

Mae Cymru Iachach yn nod yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Gellir cyflawni hyn trwy ostyngiad mewn allyriadau a llygredd aer a lleihau'r angen i deithio a chynyddu'r ddarpariaeth o drafnidiaeth gynaliadwy. Gellir ei gyflawni hefyd trwy wella mynediad at wasanaethau, cyfleoedd

diwylliannol, mannau gwyrdd a chyfleusterau hamdden i gefnogi pobl i fabwysiadu ffyrdd iach o fyw. Gyda'i gilydd maent yn cyfrannu at greu'r amodau cywir ar gyfer gwell iechyd a lles a mwy o weithgaredd corfforol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored yn nodi bod anghenion hamdden pobl ifanc yn flaenoriaeth, gan gynyddu lefelau gweithgaredd corfforol a gwella mynediad at gyfleusterau awyr agored mewn ysgolion. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod pwysigrwydd hanfodol chwarae ar gyfer datblygu sgiliau corfforol, cymdeithasol, meddyliol, emosiynol a chreadigol plant.

Mae paragraff 3.11 o TAN 16 yn nodi bod caeau pob tywydd yn gallu bod yn welliant sylweddol o ran oriau chwarae a defnyddioldeb fel rhan o strategaeth gydgysylltiedig.

Mae paragraff 4.7 o TAN 16 yn nodi y gall darparu llifoleuadau ar gyfer chwaraeon a chyfleusterau hamdden awyr agored olygu y gellir defnyddio cyfleusterau o'r fath yn fwy effeithlon trwy ymestyn yr oriau agor ar yr amod nad yw'r datblygiad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos.

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Mae yna anheddau i'r Gogledd a'r Dwyrain o safle'r cais. Mae'r aelod lleol wedi mynegi pryder ynghylch a fydd y goleuadau'n effeithio ar eiddo preswyl ac ynghylch y sŵn a fyddai'n dod o safle'r cais.

Mae'r cynllun lefelau Lux a ddarparwyd gyda'r cais yn dangos y bydd y golau a deflir yn aros o fewn safle'r cais ac na fydd yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos. Ar hyn o bryd mae 8 o lifoleuadau ar y safle; fodd bynnag, bydd y 4 o lifoleuadau LED arfaethedig yn gwella'r sefyllfa ac yn golygu y bydd y golau wedi ei gyfyngu i'r safle ei hun. Yn wahanol i lawer o ffitiadau golau, mae gan y lampau 4000K arfaethedig gymhareb o sero o ran 'ULR' neu olau sy'n cael ei daflu tuag at i fyny.

Bydd y cae 3G arfaethedig yn cymryd lle'r cwrt tennis ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael mwy o effaith na'r hyn sydd ar safle'r cais ar hyn o bryd. Mae'r dogfennau ategol a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn cadarnhau y bydd y Cyngor Cymuned yn sicrhau y bydd yn monitro sŵn o'r safle yn rheolaidd ac y bydd ganddo gynllun ar waith i sicrhau bod sŵn yn cael ei gadw i'r lefelau isaf posib.

Bydd y paneli ffens newydd yn cael eu hinswleiddio o'r pyst gan ddefnyddio gasgedi rwber neoprene a osodir ar bob postyn / rhwyll, a phrofwyd bod y rhain yn cynorthwyo i ostwng lefelau sŵn trwy leihau sŵn a dirgryniad pan fydd peli'n taro a bydd y ffens yn welliant o gymharu â'r ffens gyfredol.

Bydd safle'r cais yn cael ei fonitro gan y Cyngor Cymuned gyda sicrwydd ychwanegol o'r system teledu cylch cyfyng sydd ar y safle ar hyn o bryd.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir uchod.
Bydd y cynnig yn darparu cae 3G a fydd o fudd i'r gymuned a disgyblion Ysgol Uwchradd Caergybi ac Ysgol Gynradd Cybi

Argymhelliad

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

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

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

Lleoliad y Safle - 01
Cynllun Safle Arfaethedig - 02
Drychiadau arfaethedig yr AGP - 03
Goleuadau Arfaethedig - 04
Datganiad Dylunio a Mynediad
Manylion goleuadau OptiVision LED Gen 3 a dderbyniwyd ar 13/1/21
Atodiad A - Dyluniad y llifoleuadau a gynhyrchwyd gan Nick McLaren dyddiedig 14/12/20 ac a dderbyniwyd ar 13/1/21

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

(03) Dim ond rhwng 08.30 a 21.15 o ddydd Llun i ddydd Gwener y bydd y cae 3G yn cael ei ddefnyddio, rhwng 09.00 a 1715 ar ddydd Sadwrn a rhwng 09.00 a 1715 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.

Rheswm: - Diogelu mwynderau preswyl

(04) Dim ond rhwng 08.30 a 21.15 o ddydd Llun i ddydd Gwener y bydd y llifoleuadau a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu defnyddio, rhwng 09.00 a 17.15 ar ddydd Sadwrn a rhwng 09.00 a 17.15 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.

Rheswm: Diogelu mwynderau eiddo preswyl cyfagos

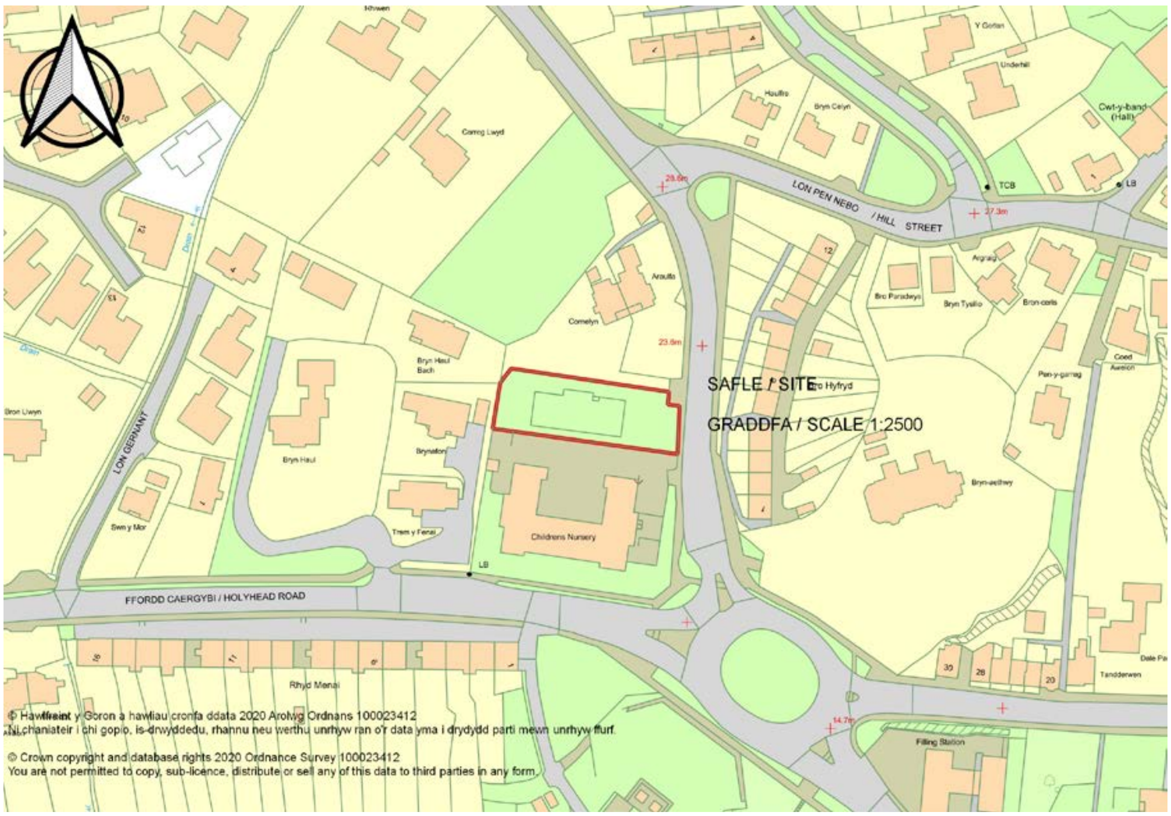
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2020/66

Ymgeisydd: Mrs Jennifer Jarvis

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (Sgrin gwydr aneglur) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/134 (Codi 8 apartment) yn

Lleoliad: Yr Hen Ysgol Gynradd, Lon Pentraeth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelodau Lleol, Robin Williams a Meirion Jones wedi galw'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad yn floc tri llawr yn cynnwys wyth rhandy ynghyd â llefydd parcio ar y safle.

Mae Amod 10 caniatâd cynllunio FPL/2019/134 yn datgan:

(10) Bydd y panelau gwydr aneglur, fel y dangosir ar ddarlun rhif 17.5803-5 Rev F, a ddarperir ar y balconïau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr ar y drychiad sy'n wynebu'r gorllewin yn cael eu gosod cyn i

neb ddechrau byw yn rhandai 6 ac 8. Bydd y panelau'n cael eu cadw wedi hynny, a bydd unrhyw banelau newydd a osodir union yr un maint ac yn aneglur fel yr hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

Mae'r cais yn ceisio cael gwared â'r gofyniad i ddarparu panelau gwydr aneglur fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r panelau dan sylw wedi eu lleoli ar lawr cyntaf ac ail lawr drychiad gorllewinol y bloc o randai sy'n ffurfio rhandy 6 ac 8.

Mater(ion) Allweddol

A fydd cael gwared â'r panelau gwydr aneglur yn cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

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

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Pryderon ynghylch iechyd a diogelwch
Cynghorydd Meirion Jones	Pryderon ynglŷn â’r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Pryderon ynglŷn â’r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

Hysbysebwyd y bwriad drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 10/12/2020. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn dau lythyr. Mae’r ohebiaeth yn codi pryderon ynghylch goredrych ac effaith ar amwynder a bydd hyn yn cael ei drafod ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

38C355B - Cais ôl-weithredol i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn / Retrospective application for the erection of 8 apartments together with car parking and associated works on land at – Gwrthodwyd ar Apêl / Dismissed at Appeal - 07/20/2019

FPL/2019/314 - Cais llawn i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn / Full application for the erection of 8 apartments together with car parking and associated works on land at – Cymeradwywyd / Approved 17/07/2019

MAO/2020/11 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/134 er mwyn diwygio cynllun y safle (lle parcio ychwanegol) a diwygio edrychiad yr ochr ogleddol yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission FPL/2019/134 so as to amend site layout plan (additional parking space) and amend the north side elevations at - Cymeradwywyd / Approved 13/07/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae gwaith adeiladu helaeth wedi’i wneud ar y rhandai ond nid oes neb yn byw ynddynt eto. Gan ei bod yn amlwg fod y caniatâd wedi cael ei ddiogelu, ni fydd egwyddor y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried fel rhan o’r cais presennol.

Mae balconïau a llawer iawn o ffenestr yn cael eu lleoli yn bennaf ar ddrychiad deheuol y bloc o randai fydd yn caniatáu i breswylwyr yn y dyfodol fanteisio ar olygfeydd eang o’r Fenai a thu hwnt.

Mae’r darluniau a gymeradwywyd ac amod 10 caniatâd cynllunio FPL/2019/134 yn ei gwneud yn ofynnol bod panelau gwydr aneglur yn cael eu darparu fel rhan o’r balconïau ar y drychiadau gorllewinol cyn i neb ddechrau byw ynddynt. Er mai ar y drychiad deheuol yn unig y lleolir balconi rhandy rhif 6, mae’r balconi

ar gyfer rhandy rhif 8 wedi ei leoli ar y drychiadau deheuol a gorllewinol. Gosodwyd yr amod er budd amwynder preswyl, felly mae'n hanfodol fod amwynderau preswyl cyfagos yn cael eu hystyried.

Mae nifer o ddefnyddiau a mathau o anheddau yn yr ardal gyfagos, gan gynnwys tai deulawr mewn blociau o bedwar gyferbyn ar Ffordd Pentraeth; mwy o dai teras i'r de o Ffordd Caergybi; defnydd busnes a meithrinfa yn yr hen ysgol; a'r orsaf betrol ar y gylchfan gerllaw. Mae anheddau eraill i'r gorllewin a'r gogledd ar blotiau mwy helaeth. Hefyd, mae annedd tri llawr wedi cael ei gymeradwyo eisoes yng nghwrtil Cornelyn, sydd wedi ei leoli i'r gogledd o safle'r cais.

Fel y nodir uchod, mae meithrinfa union i'r de o safle'r cais. Cynigir gosod paneli gwydr aneglur ar y drychiad gorllewinol sy'n lliniaru yn erbyn goredrych tuag at dai annedd sydd wedi'u lleoli ar hyd y ffin hon.

Mae ardal o faint da i'r gorllewin o'r bloc arfaethedig sydd â phedwar lle parcio, lle cadw beiciau ac ardal ar gyfer tirlunio. Mae'r annedd yn union i'r gorllewin, a'r un agosaf at y bloc o randai, yn cael ei adnabod fel Brynafon. Mae'r balconïau wedi eu lleoli tua 11 metr oddi wrth ffin yr eiddo hwn a thua 20 metr oddi wrth yr annedd ei hun. Mae gan Brynafon gwrtil cymharol fawr, gydag ardal amwynder i'r blaen, cefn a'r ochr. Lleolir modurdy rhwng y ffin ddwyreiniol a'r prif annedd. Mae dwy ffenestr llawr gwaelod ac un ffenestr llawr cyntaf wedi eu lleoli ar y drychiad dwyreiniol. Mae'r ffenestri ar y llawr gwaelod wedi eu lleoli tu ôl i'r modurdy, sy'n creu rhwystr naturiol, tra bod y ffenestr ar y llawr cyntaf yn gymharol fach ac yn ffenestr ystafell wisgo.

Mae tai annedd eraill wedi eu lleoli i'r gorllewin sydd ymhellach i ffwrdd o safle'r cais. Lleolir Bryn Haul Bach i'r gogledd o Brynafon tra bod Trem y Fenai wedi ei leoli tua'r de.

Gan fod y balconi ar yr ail lawr wedi cael ei adeiladu yn barod, mae'n caniatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'r effaith gwirioneddol yn hytrach na llunio barn am effaith posib ar sail darlun. O sefyll ar y balconi, mae'n amlwg fod golygfeydd uniongyrchol ar gael i ddrychiad dwyreiniol Brynafon ac i'r blaen a'r cefn o'r annedd hwnnw. Tra bod yr ardal o flaen yr annedd yn cael ei ddefnyddio fel ardal parcio mwy hygyrch, sy'n caniatáu mynediad ar gyfer danfoniadau ac ymwelwyr ac ati, mae'r ardal tua'r cefn yn cael ei ddefnyddio'n bennaf fel teras uchel sydd wedi cael ei dirlunio ac nid ymddengys bod ardal eistedd yno. Mae golygfeydd o'r ardal yn union wrth gefn yr annedd yn cael eu cuddio gan y modurdy presennol.

Tra gellid dadlau y byddai unrhyw ddatblygiad yn cael effaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal, y cwestiwn sydd angen ei ofyn yw a fyddai'r effaith mor andwyol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Oherwydd y pellter rhwng y balconïau a Brynafon, y defnydd a wneir o'r ardd gefn y gellir ei weld o'r balconi a'r ardal breswyl cymharol ddwys y lleolir safle'r cais ynddo (lle mae rhywfaint o oredrych yn bodoli'n barod), at ei gilydd nid ystyrir y byddai cael gwared â'r panel gwydr aneglur yn cael effaith niweidiol andwyol fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais yn yr achos penodol hwn. Wedi asesu'r sylwadau a'r gwrthwynebiadau a godwyd, yn yr achos penodol hwn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac nid yw'n cael effaith sylweddol fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Casgliad

Cymeradwyo'r cais ynghyd â chael gwared â'r amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i osod panelau gwydr aneglur cyn i neb ddechrau byw yn y rhandai.

Argymhelliad

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

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o’r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau’r amodau sy’n rhan o’r caniatâd cynllunio hwn.
• Cynllun Lleoliad - 17.5803-6 Adolygiad A
• Gosodiad y Safle - 17.5803-1 Adolygiad G
• Drychiadau Arfaethedig - 17.5803-5 Adolygiad J
• Drychiadau Croestoriadol - De - 17.5803-8 Adolygiad D
• Cynlluniau Gosodiad y Llawr Gwaelod - 17.5803-2 Adolygiad C
• Cynlluniau Gosodiad y Llawr Cyntaf - 17.5803-3 Adolygiad E
• Cynlluniau Gosodiad yr Ail Lawr - 17.5803-4 Adolygiad C
• Manylion y Storfa Finiau - 17.5803-7 Adolygiad A
• Cynllun Plannu - 001 E

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

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

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

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

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

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

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

(06) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

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

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i’r briffordd.

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

(09) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08:00 i 13:00 ar dydd Sadwrn a 08:00 i 13:00 ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu gyda'r deunyddiau y manylir arnynt yn yr e-bost dyddiedig 01/07/2019.

Rheswm: Er budd mwynderau preswy

(11) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn Ymchwiliad Safle Partneriaeth Evans Wolfenden.

Rheswm: Osgoi llygru'r dŵr.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â Chynllun Rheoli Traffig Anvis.

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd

(13) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniad 001 E yn ystod y tymor plannu cyntaf fydd ar gael yn dilyn dyddiad y penderfyniad hwn. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal am gyfnod o ddeng mlynedd ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw neu'n dioddef difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd coed a llwyni eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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.