

Rhif y Cais: TPO/2020/13

Ymgeisydd: Mrs Kim Hinchcliffe

Bwriad: Cais i dorri coed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn

Lleoliad: Cae Isaf, Llansadwrn



## Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Edward Henderson)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Y Cyngor Sir (yr Adran Briffyrdd) yw'r ymgeisydd.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn cynnig torri i lawr dair coeden onnen aeddfed tua 10 metr o uchder yr un.

Mae'r coed mewn gwrych sy'n ffinio â'r lôn fechan i fferm Treffos sy'n cychwyn ym mhorthdy fferm Treffos. Mae porthdy fferm Treffos ar yr hen A5025 (Four Crosses i Bentraeth). Ers adlinio'r A5025, mae'r ffordd wedi'i thorri i ffordd gyda thraffig domestig ac amaethyddol yn bennaf i'r nifer fach o eiddo sydd wedi eu lleoli ar hyd y rhan fer o'r ffordd.

Mae'r Gorchymyn Cadw Coed (GCC) 91 Treffos Llansadwrn 1985, wedi'i ganoli o amgylch Treffos ac mae'n cynnwys coetir, lleiniau cysgodi a choed gwrychoedd o rywogaethau collddail cymysg. Rhestrir y coed sydd i'w torri i lawr fel T28, T29 a T30 yn yr atodlen GCC.

Cynigir y gwaith i hwyluso mân waith lliniaru llifogydd a fydd yn golygu gosod pibell blastig yn lle'r cylfat carreg sydd wedi cwmpo yn y lôn, a chlirio'r ffos ddraenio ger y lôn. Ar hyn o bryd mae gwreiddiau bwtres gogleddol y coed o fewn y ffos ac mae'r gwreiddiau hyn yn rhwystro'r llif ac effeithiolrwydd y ffos. Nid oes digon o le rhwng gwreiddiau'r coed a'r lôn i ganiatáu gwro'r ffos rhyw ychydig ac o ganlyniad byddai clirio'r ffos yn niweidio'r gwreiddiau ac yn effeithio ar gyflwr y coed.

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

Y prif fater yw'r effaith debygol ar fwynderau cyhoeddus yn sgil y gwaith y bwriedir ei wneud, ac a oes cyfiawnhad iddo, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i gefnogi'r gwaith.

### **Polisiâu**

Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchymynion Cadw Coed (1997)

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Dim Ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiadau na sylwadau ar y gwaith torri coed. Nodwyd yr angen i ailblannu.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 26/11/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu cyflwyno i'r adran.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

Gorchymyn Cadw Coed, Treffos, Llansadwrn, 1985.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r coed wedi'u gwarchod am eu gwerth mwynderol ac maent yn rhan o gymeriad coediog tŷ Treffos a'i gyffiniau. Maent yn goed gwrych tal sy'n weladwy fel grŵp i ddefnyddwyr y briffordd (tua 30 metr i ffwrdd o'r coed) ym mhorthdy fferm Treffos. Nid ydynt yn weladwy y tu hwnt i'r safle ei hun ac nid oes mynediad cyhoeddus ar hyd y lôn. Ychydig iawn o effaith andwyol fyddai eu torri i lawr yn ei gael ar fwynderau lleol. Ni ellir mynd i'r afael â'r effaith andwyol hon yn y tymor byr, ond gall ailblannu gyda choed o rywogaethau eraill geisio adfer y mwynderau tymor hwy hyn.

Roedd adroddiad coedwriaethol (Rhagfyr 2020) a gyflwynwyd gyda'r gwaith yn categoreiddio dau o'r coed fel B1 a'r llall fel C1 (yn ôl BS 5837: 2012 Coed mewn Perthynas â dylunio, dymchwel ac adeiladu - Argymhellion). Gwelir bod rhannau o'r coed wedi marw ac mewn ymweliad a wnaed â'r safle gan swyddog ddechrau mis Hydref cyn cyflwyno'r cais, gwelwyd bod arwyddion cynnar o glefyd gwywiad yr onnen yn y corunau. Mae un o'r coed wedi pydru'n sylweddol yn y gwaelod yn dilyn colli boncyff mawr beth amser yn ôl, sydd wedi golygu bod y goeden hon mewn categori gwerth is.

Archwiliwyd y tair coeden (trwy ddefnyddio Llwyfan Gweithio Uchel a Symudol) gan Enfys Ecology i weld a yw'n debygol bod ystlumod yn eu defnyddio i glwydo. Ni ddarganfuwyd tystiolaeth o hynny ac ar ôl archwilio ymhellach gwelwyd nad oedd y rhannau o'r coed y gallai ystlumod eu defnyddio (craciau yn y boncyffion) yn addas i'r dibenion hynny beth bynnag. Yn dymhorol mae'r coed yn gynefin i ystlumod chwilota am fwyd ac yn lle nythu posib i adar, ac maent yn cynnig y buddion amgylcheddol ehangach sy'n gysylltiedig â choed hefyd; mae'n debygol y collir coed ynn ar raddfa fawr fel rhywogaeth gyffredin yng nghefn gwlad oherwydd clefyd gwywiad yr onnen.

Pan ymwelwyd â'r safle, roedd dŵr yn arllwys i'r lôn a'r briffordd. Mae'r garej ym mhorthdy Fferm Treffos wedi bod yn cael llifogydd yn y gorffennol ac mae'r gwaith lliniaru llifogydd yn ceisio mynd i'r afael â'r bygythiad hwn i eiddo preifat a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

## Casgliad

Mae'r coed yn dangos arwyddion o ddirywiad a chynefin sy'n gydnaws â choed aeddfed. Mae cymaint y mae'r gwreiddiau wedi lledaenu i'r ffrwd yn dangos yn glir nad oes modd clirio'r ffos fel rhan o waith lliniaru llifogydd a chadw'r coed hyn yn ddiogel ar yr un pryd. Ar ben hynny, mae dirywiad y coed, ac arwyddion o glefyd gwywiad yr onnen yn golygu bod eu hoes ddefnyddiol yn dirwyn i ben ac (yn seiliedig ar ddirywiad cyflym coed aeddfed tebyg) gall fod yn llai na thair blynedd.

Mae'r ymgeisydd wedi cynnal nifer o archwiliadau i lywio'r broses o weithredu'r prosiect i sicrhau y gellir cadw, gwarchod a gwella nodweddion eraill y cynefin a'r mwynderau

Mae cynllun ailblannu i fynd i'r afael â cholli mwynderau wedi'i gyflwyno a bydd yn amod mewn unrhyw ganiatâd. Argymhellir ailblannu ehangach i wella gwerth cynefin y gwrychoedd ac mae'r ymgeisydd yn ystyried hynny ar hyn o bryd.

Ystyrir bod cyfiawnhad amlwg dros dorri'r coed i lawr a bod yr effeithiau andwyol ar fwynderau yn dderbyniol ac y gellir lleihau'r cyfryw effeithiau trwy blannu coed newydd ar y safle.

## Argymhelliad

Caniatáu

**(01) Rhaid plannu coed newydd fel y nodir yn y cynllun plannu a gyflwynwyd, cyn pen 7 mis ar ôl torri'r coed i lawr fel y cymeradwyir drwy hyn. Os bydd unrhyw un o'r coed o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi neu eu heintio, yn marw neu am ba reswm bynnag yn cael eu tynnu, bydd raid plannu coeden o'r un rhywogaeth a manyleb plannu yn ei lle yn 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.

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

### 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 peirianeg 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 Cyhoedduswydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
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 CDLIC 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 ddiobenion 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 CDLIC. 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-safleoedd) (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 ffigur 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 CDLI. 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 disgwylidig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronol 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.

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 CDLIC. 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.

Rhoddyd 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 chwrtillau'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 manau, 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 deiliad 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 mwynnderau 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 argymhell bod gwaith archwilio pellach yn cael ei wneud a gosodir amodau ar y fath waith.

### **Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Bydd mynediad gwell i'r anheddau arfaethedig o Lôn Newydd i'r gogledd. Er yr ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy iawn, darperir manau parcio preifat i bob annedd. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, darperir lleoedd parcio yn agos at y mynediad i'r safle y gellid eu defnyddio ar gyfer y cyfleuster cymunedol cyfagos.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent o'r farn, gan fod defnydd masnachol yn cael ei wneud o'r safle hwn, na ddylai'r datblygiad gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd. O'r herwydd, nid oes angen unrhyw welliannau ychwanegol oddi ar y safle. Bydd amodau ynghlwm wrth 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 nghynnygion 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 rhyngweledd 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 rhyngweledd 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 cwrw 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.

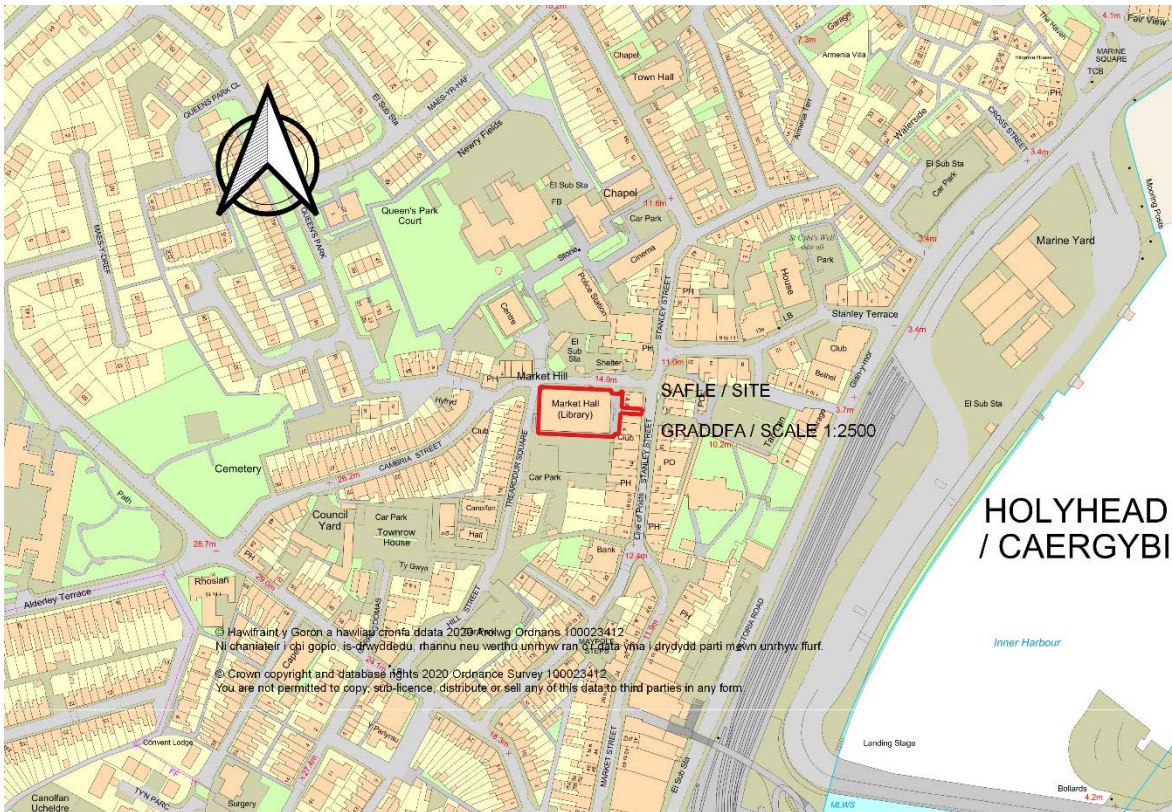
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: MAO/2020/22

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Mon

**Bwriad:** Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan ganiatád cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR er mwyn ychwanegu amod i sicrhau bod y dabtygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ynghyd a diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beics yn

**Lleoliad:** Neuadd Farchnad, Stryd Stanley, Caerdybi



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (D Craig Parr-Sturgess)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais ar gyfer gwneud newidiadau nad ydynt yn rhai materol i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan ganiatád cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR er mwyn ychwanegu amod i sicrhau bod y dabtygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ynghyd a diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beics yn

## **Mater(ion) Allweddol**

Prif fater y cais yw a fyddai dyluniad diwygiedig, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a standiau beiciau'n cael effaith negyddol ar Adeilad Rhestredig Neuadd y Farchnad gerllaw a'r ardal o'i amgylch.

## **Polisiau**

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

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

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

**Ymgynghorydd Treftadaeth** – O safbwynt treftadaeth adeiledig nid oes gennyf sylwadau i'w gwneud ar y cais uchod.

### **Ymateb i gyhoedduswydd**

Anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 07/12/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

19LPA1025/CC - Full application for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at Market Hall, Holyhead Approved 10/12/2015

19LPA1025A/LB/CC - Application for Listed Building Consent for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at Market Hall, Holyhead No decision to date

19LPA1025B/CC/DIS – Condition discharged 18/03/2016.

19LPA1025C/CC/MIN - Mân newid i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC er mwyn cynnwys amod sydd yn cyfeirio at cynlluniau a gymeradwywyd yn / Minor amendment to scheme previously approved under planning permission 19LPA1025/CC so as to include a condition that refers to approved plans at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. GRANTED 09/02/2017

19LPA1025D/CC/DIS - Cais i ryddhau amod (04) (Rheolaeth traffig) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC yn / Application to discharge condition (04) (Traffic management) from planning permission 19LPA1025/CC at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. WITHDRAWN 07/04/2017

19LPA1025E/CC/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) (rhestr waith) a (04) (cynllun rheoli traffig) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r gwybodaeth mewn camau graddol yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) (schedule of works) and (04) (traffic management plan) from planning permission reference 19LPA1025/CC (change of use of former market hall into a library, offices and ancillary coffee shop) so as to allow the details to be submitted at agreed phased stages at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. GRANTED 15/06/2017

19LPA1025F/CC/LB/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (manyllion y paneli arwyddion efydd), (04) (paneli solar) a (06) (manyllion cerrig) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025A/LB/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r

wybodaeth mewn camau graddol yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (03) (details of bronze signage panels), (04) (solar panels) and (06) (stone details) from planning permission reference 19LPA1025A/LB/CC (change of use of former market hall into library, offices and ancillary coffee shop) so as to allow the details to be submitted at agreed phased stages at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. Granted 22/12/2017

19LPA1025G/CC/LB/DIS - Cais i ryddhau amodau (03)(Sampl o baneli arwyddion ac awyrellau Efydd), (04)(Ffitiadau, manylion llawn a manylebau Paneli Solar thermol a phaneli ffotofoltäig thermol) a (05)(Manylion llawn a manylebau staciau simnai) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025A/LB/CC (Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol) yn/ Application to discharge conditions (03)(Sample of bronze signage panels and vents), (04)(Fixings, full details and specifications of Solar Thermal Panels and Thermal Photovoltaic Panels) and (05)(Full details and specifications of Chimney Stacks) of planning permission 19LPA1025A/LB/CC (Application for Listed Building Consent for the change of use of former market hall into a library, offices and ancillary coffee shop) at Neuadd Farchnad/Market Hall, Caergybi/Holyhead. RETURNED TO APPLICANT AFTER NO RESPONSE 18/07/2018. CONDITIONS DISCHARGED 23/10/2018

19LPA1025H/CC/DIS - Cais i ryddhau amodau (02)(Rhestr waith ar gyfer y deunydd gorffenwaith mewnol ac allanol) a (03)(Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025E/CC/VAR (Cais i amrywio amodau (02) a (04) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC (Newid defnydd hen neuadd y farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd a siop goffi ategol) fel y gellir cyflwyno manylion ar adegau y cytunwyd arnynt) yn / Application to discharge conditions (02)(Schedule of works to internal and external finishing materials) and (03)(Traffic management plan) of planning permission 19LPA1025E/CC/VAR (Application for variation of conditions (02) and (04) from planning permission 19LPA1025/CC (Change of use of former market hall into library, offices and ancillary coffee shop) so as allow details to be submitted at agreed phased stages) at Neuadd Farchnad/Market Hall, Stryd Stanley Street, Caergybi/Holyhead. CONDITIONS DISCHARGED 23/10/2018

19C627 - Cais am dystysgrif datblygiad arall priodol sef, (1) siop manwerthu, (2) canolfan siopau, (3) tai y gellir ei fforddio, yn/ Application for certificate of appropriate alternative development for (1) retail store, (2) shopping precinct, (3) affordable housing, at Market Hall, Stanley Street, Holyhead. APPROVAL 24/11/1995

19C627A/LB - Cais Adeilad Rhestredig i newid defnydd llawr isaf i greu lle chwarae, caffity bwyta, newid defnydd y llawr 1af & 2ail i 11 uned, ynghyd a chodi bloc fflatiau 3 llawr ar wahan i greu 11 uned yn / Listed Building for the change of use of ground floor to create a play area, cafe\restaurant, change of use of the 1 & 2 floor into 11 units together with erection of a detached three storey apartment block to create 11 unit at Market Hall, Stanley Street, Holyhead APPROVED 23/05/2011

19C627B - Newid defnydd llawr isaf i greu lle chwarae, caffity bwyta, newid defnydd y llawr 1af & 2ail i 11 uned, ynghyd a chodi bloc fflatiau 3 llawr ar wahan i greu 11 uned yn / Change of use of ground floor to create a play area, cafe\restaurant, change of use of the 1 & 2 floor into 11 units together with erection of a detached three storey apartment block to create 11 unit at Market Hall, Stanley Street, Holyhead APPROVED 09/11/2012

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae 'Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes' Llywodraeth Cymru yn amlinellu canllawiau ynghylch yr hyn yr ystyrir yn ddiwygiad 'ansylweddol'. Mae'n datgan:

2.6 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 bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Roedd caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025/CC yn cymeradwyo gosod storfa finiau gyda tho a standiau beiciau gyda tho tu allan i ffasâd blaen Neuadd y Farchnad. Roedd y storfa finiau â ffrâm ddr a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2.5 metr o led, 1.8 metr o ddyfnder ac roedd ganddo do tefflon 2.2 metr o uchder. Fe'i lleolwyd wrth ochr y grisiau mynediad i do rhif 4 ('Picnics' a 'Creative Claws'), stryd fawr, Caerdybi. Erbyn hyn mae'r storfa feiciau â ffrâm ddr yn 4.5 metr o led, 1.8 metr o ddyfnder ac 1.8 metr o uchder ac nid oes bwriad i orchuddio'r to. Bydd ei leoliad arfaethedig newydd o flaen y grisiau mynediad i do rhif 4, 1.5 metr oddi wrth waelod y grisiau. Mae cynnydd o 2m yn lled y storfa finiau er mwyn cynyddu capasiti storio'r storfa er mwyn cadw 3 bin yn hytrach yn hytrach na'r gofod blaenorol ar gyfer 2 fin. O ran edrychiad, mae'n parhau i fod yn storfa ddr delltlog a'r prif wahaniaeth yw'r cynnydd yn ei faint a hefyd cael gwared â'r to tefflon a gymeradwywyd yn flaenorol.

Roedd y Stand Beiciau a gymeradwywyd yn flaenorol wedi'i adeiladu o 3 cylch dur yn mesur 0.75 o uchder a rhwng 0.75 a 1 metr o led gyda strwythur dur i gynnal y to fyddai'n cael ei orchuddio â thefflon. Roedd yn mesur 3.2 metr o led, 2.1 metr o ddyfnder a 2.2 metr o uchder. Fe'i lleolwyd o flaen y grisiau mynediad i do rhif 4. Erbyn hyn mae'r Standiau Beiciau arfaethedig yn cynnwys 6 cylch dur gyda'r un mesuriadau ag a gymeradwywyd yn flaenorol, ond nid oes unrhyw gynnig ar gyfer strwythur to uwchben. Byddai'r cylchoedd dur hyn yn cymryd lle ym mesur tua 5.7 metr o led a 0.7 metr o ddyfnder gyda'r cylchoedd yn cael eu lleoli yng nghefn rhif 1+2 ('Williams & Goodwin'), stryd fawr, Caerdybi. Mae maint ac edrychiad y stand beiciau wedi newid a chafwyd gwared â'r to a gymeradwywyd yn flaenorol a chynyddwyd nifer y cylchoedd i ddal beiciau o 3 i 6. Newidiwyd ei leoliad hefyd gyda'r standiau'n cael eu symud i gefn rhif 1 a 2 yn hytrach na'u gosod tu ôl i rif 4.

### **Casgliad**

Mae'r newidiadau arfaethedig fel rhan o'r cais hwn ar gyfer diwygio dyluniad, lleoliad a deunydd adeiladu'r storfa finiau a'r standiau beiciau. Ni fydd y newidiadau bychan hyn yn cael effaith negyddol ar Lyfrgell Neuadd y Farchnad a gymeradwywyd nac ar yr ardal o'i amgylch ac mae'n cydymffurfio â pholisïau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y Cyngor.

Ar ôl ystyried y newidiadau arfaethedig, bernir nad ydynt yn rhai materol.

### **Argymhelliad**

Caniatáu'r newidiadau arfaethedig nad ydynt yn rhai materol.

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.