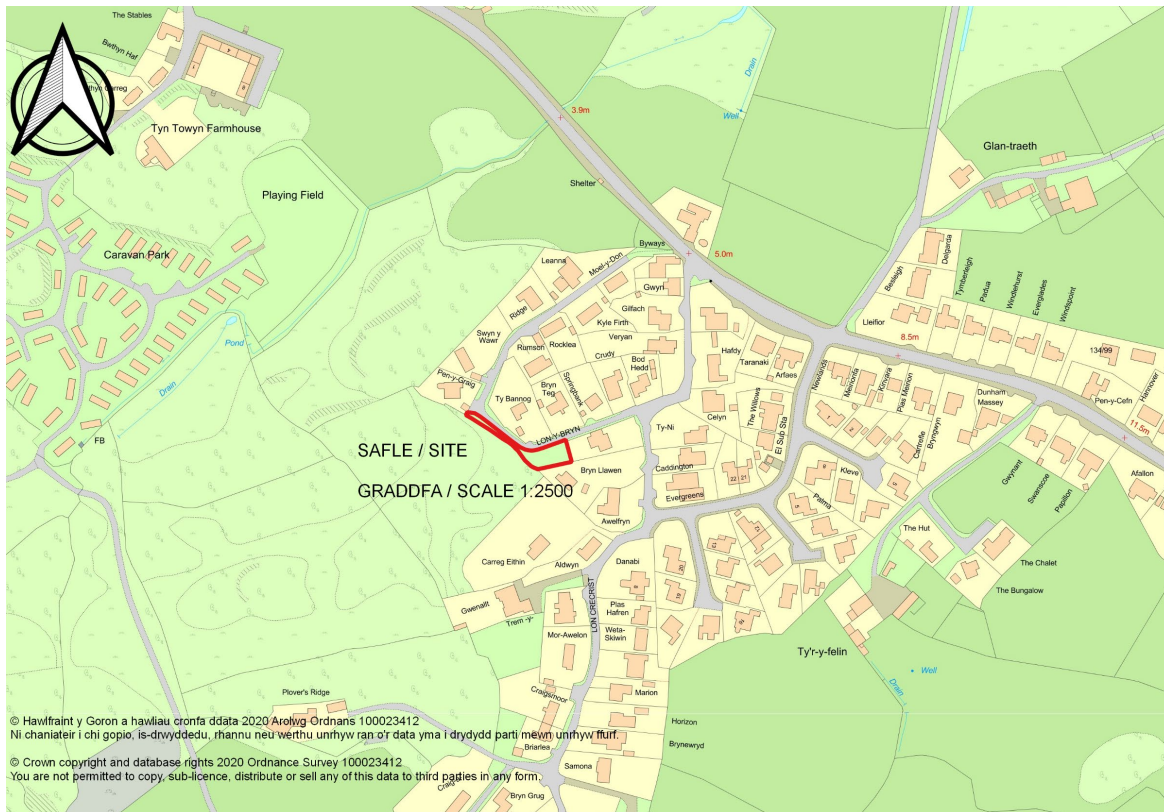


Rhif y Cais: FPL/2021/158

Ymgeisydd: Roy Menear

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Lleoliad: Tir ger Lon Y Bryn, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio benderfynu arno ar gais y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes, oherwydd pryderon y byddai'r cynllun yn gorddatblygu'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhentref arfordirol Trearddur a'i ffin ddatblygu gysylltiedig, ac mae'n cael ei nodi fel 'Pentref Arfordirol/Gwledig' o dan Bolisi TAI 5 'Tai Marchnad Leol' y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd stad sengl gul a elwir yn Lôn y Bryn, sy'n darparu mynediad hefyd i nifer o anheddau eraill. Ar hyn o bryd, mae'r safle'n blot gwag sydd wedi'i amgylchynu gan anheddau preswyl eraill a chredir ei fod yn cael ei ddefnyddio i gadw cerbydau ar hyn o bryd.

Mae'r cynnig ar gyfer codi annedd marchnad leol 3 ystafell wely, yn cynnwys gardd a llecyn parcio ar gyfer 2 gerbyd.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol ynghyd â'i effaith ar amwynderau cymdogion a diogelwch y briffordd.

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

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Ddim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Pryderu fod y datblygiad yn ordatblygiad o'r safle.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Ddim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ddim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Ddim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod cynllun rheoli traffig adeiladu
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod mewn perthynas a cysylltiad dwr gwyneb ir sustem carfosaeth cyhoeddus.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad polisi
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/10/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 8 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn. Manylir ar gynnwys y llythyrau hyn, a rhoddir sylw iddynt, yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C395 - Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a addasu y fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn Lon Y Bryn, Bae Trearddur. Tynnwyd Yn Ol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Trearddur wedi'i ddynodi'n bentref gwledig/arfordirol o dan bolisi TAI 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) Ynys Môn a Gwynedd ac mae'n cefnogi codi tai fforddiadwy a thai marchnad leol yn amodol ar y meini prawf a ganlyn:

1. Bod maint yr unedau'n cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir;
2. Bod trefniadau priodol ar gael i gyfyngu ar feddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol.

Yr uchafswm maint a nodir o dan y polisi ar gyfer eiddo deulawr 3 ystafell wely yw arwynebedd llawr o 110m². Mae arwynebedd llawr y cynnig yn 110m² a defnyddir cytundeb Adran 106 i gyfyngu ar ei feddiannaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, y bwriad oedd y byddai'r ymgeisydd yn byw yn yr annedd ac mae gwybodaeth yn cael ei asesu ar hyn o bryd mewn perthynas â chymhwysedd yr ymgeisydd am dŷ marchnad leol. Fodd bynnag, datganwyd y bydd yr eiddo ar gael i eraill sydd ag angen lleol os nad yw'r ymgeisydd yn gymwys i fyw yn yr eiddo. Bydd hyn yn cael ei sicrhau trwy gytundeb Adran 106. Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Trearddur yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 32 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10% h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Mae'r Cynllun yn nodi y bydd y cyfan o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap. Yn ystod y cyfnod 2011-21, cwblhawyd cyfanswm o 79 uned yn Nhrearddur. Ym mis Ebrill 2021, roedd y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn 143 uned. Nodir yn Atodiad 5 y CDLIC bod 100 o'r unedau hyn yn annhebygol o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, sydd felly'n gadael 43 uned yn y banc tir. Y lefel twf dangosol (yn cynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1953 uned. Cwblhawyd 1394 uned rhwng 2011 a 2020 (mae gwybodaeth 2021 yn cael ei pharatoi ar hyn o bryd) yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored ac roedd 844 uned yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu). Ar sail y gyfradd gwblhau mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored, mae'n debygol, ar hyn o bryd, y gellir cefnogi'r safle hwn. Fodd bynnag, gan fod Trearddur wedi gweld ei lefel ddisgwyliedig o dwf ar safleoedd ar hap trwy'r unedau a gwblhawyd yn ystod y cyfnod 2011 i 2021, mae angen cyfiawnhad yn amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol. Darparwyd datganiad gan asiant tai lleol yn cefnogi'r cais ac mae'n rhoi sicrwydd bod angen lleol yn bodoli eisoes ar gyfer yr eiddo, a'i fod felly'n cydymffurfio â'r polisi ac nad yw'r datblygiad yn un hapfasnachol.

Dyluniad

Mae'r annedd arfaethedig yn eiddo deulawr sy'n cynnwys 3 ystafell wely ac ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf. Un o'r prif faterion a godwyd fel rhan o'r cyhoeddusrwydd oedd dyluniad yr eiddo a'r effaith ar amwynderau eiddo cyfagos. Mae'r annedd, y mae cyfyngiad ar ei faint oherwydd y defnydd marchnad leol, wedi'i leoli i'r gogledd orllewin o'r plot er mwyn darparu'r pellteroedd angenrheidiol a nodir yng nghanllawiau cynllunio atodol - canllawiau dylunio - yr awdurdod lleol rhwng ffiniau a ffenestri'r eiddo gerllaw. O'r herwydd, ni ellir ystyried bod y cynnig yn cael effaith ar amwynder eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Roedd nifer o'r llythyrau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais yn codi pryder hefyd y byddai'r cynllun yn gorddatblygu'r safle ac y byddai'r datblygiad yn gyfyng ac

wedi'i wthio i ofod annigonol. Mae'r annedd, y mae ei faint yn cyfateb i'r uchafswm maint a ganiateir o dan TAI 5, yn cynnwys gardd fydd ag arwynebedd o thua 92m², fel y dangosir ar y cynllun gosodiad arfaethedig ar gyfer y safle. O dan y Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio, rhoddir canllawiau mewn perthynas â'r ardal amwynder a argymhellir ar gyfer eiddo, a'r argymhelliad yw 30m² o ofod siâp rhesymol ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer lein ddillad a siediau ac ati. Mae'r ardal yn mesur 92m² ac felly mae'r cynnig yn darparu digonedd o ardal amwynder sy'n llawer mwy na'r hyn y gofynnir amdano yng nghanllawiau cynllunio atodol yr awdurdod lleol ac, o'r herwydd, nid ystyrir bod y safle'n cael ei orddatblygu.

Materion Prifffyrdd

Mae Lôn y Bryn yn lôn stad breswyl gul sydd mewn cyflwr gwael. Derbyniwyd gwrthwynebiadau a oedd yn codi pryderon am y cerbydau ychwanegol a fyddai'n deillio o'r cynllun. Ymgynghorwyd â'r adran brifffyrdd fel rhan o'r cais ac nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau heblaw am nodi'r angen i gyflwyno a derbyn cymeradwyaeth i gynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu cyn cychwyn y datblygiad. Dim ond traffig preswyl fydd yn cael ei greu gan y cynnig ac, o'r herwydd, nid ystyrir y byddai'n uwch na lefelau traffig presennol i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail hon.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac ni fyddai'n niweidio amwynderau lleol i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) 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 / SH26785W
- Gosodiad Safle / RM:SK:01
- Gosodiad Llawr Ddear / RM:SK02
- Gosodiad Llawr Cyntaf / RM:SK:03
- Edrychiadau Bwriedig / RM:SK:04
- Edrychiadau Bwriedig / RM:SK:05

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(05) Ni fydd unrhyw waith lefelu yn cael ei wneud heb oruchwyliaeth Clerc Gwaith Ecolegol fel y nodir yn yr Arolwg Ecolegol a gynhaliwyd gan Kestrel Environmental Services wrth gefnogi'r cais. Bydd y gwaith hwn ond yn cael ei gyflawni yn ystod tywydd addas rhwng y cyfnod rhwng mis Mawrth a mis Medi.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r boblogaeth o Amffibiaid ac Ymlusgiaid ar y safle.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 1, PS 19, AMG 1, TAI 5, Policy TAI 15, PS 1.

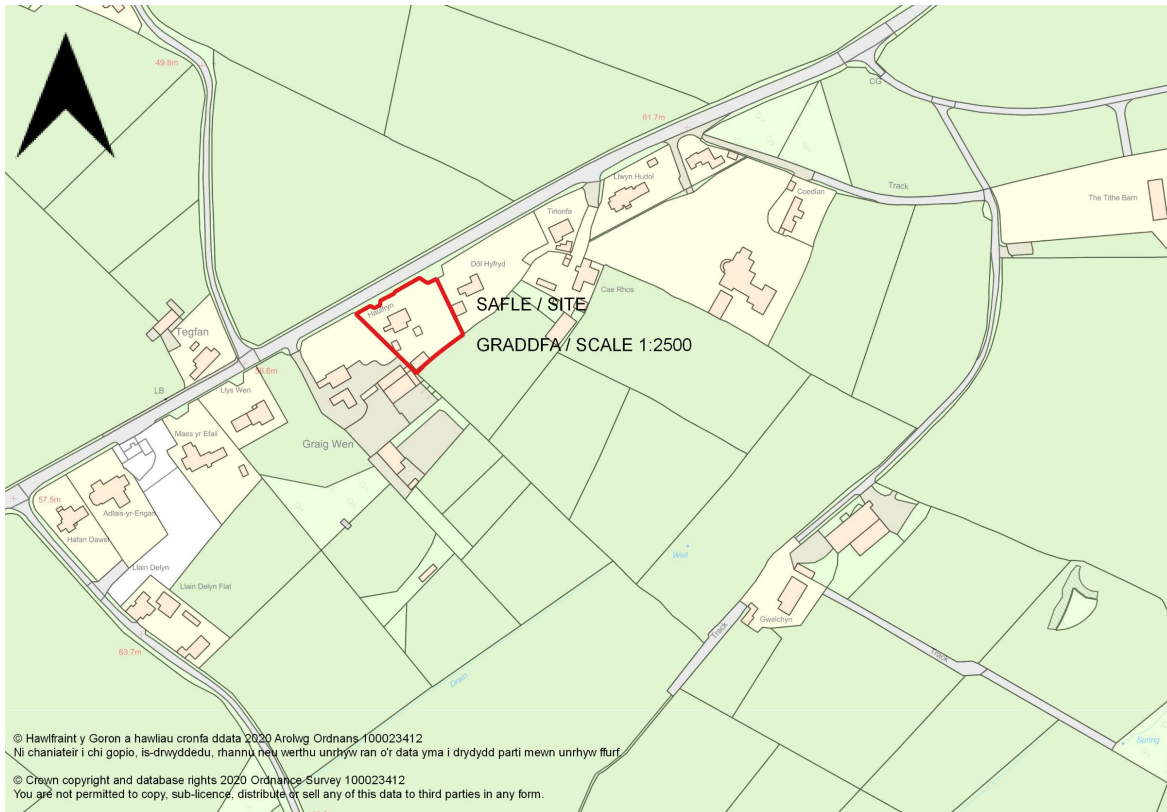
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/310

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasaneth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd bresennol i ganolfan dydd ar gyfer plant ac anableddau dysgu yn

Lleoliad: Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Dyma gais ar dir sydd ym meddiant y cyngor gan bennaeth y gwasanaeth tai.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle yng nglwstwr Capel Mawr yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r annedd sydd eisoes ar y safle yn fyngalo un llawr sydd wedi'i leoli oddi mewn i gwrtil helaeth gyda mynedfa breifat o'r briffordd gyhoeddus. Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd yr annedd i ddarparu gwasanaeth gofal dydd i blant ag anableddau dysgu ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd a'i effaith ar fwynderau preswyl.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Polisi perthnasol yw ISA 2
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 07/12/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif bolisi yn y CDLIC sydd yn delio â chyfleusterau cymunedol newydd yw Polisi ISA 2. Mae Polisi ISA 2 yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r polisi'n caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar y canlynol:

- eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;
- yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;
- os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
- bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.
- bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghlwestwr Capel Mawr yn ôl y diffiniad yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd a bydd yn darparu gwasanaeth hanfodol i'r gymuned leol fel y nodwyd gan yr Adran Dai. Mae'r safle mewn lleoliad cyfleus gerllaw'r B4422 sef un o'r prif lwybrau mynediad i Dde Orllewin yr Ynys o'r A55, ac mae 2 safle bws wedi'u lleoli o fewn 400m i'r safle. Mae'r adeilad personol yn gymedrol ei faint ac nid oes

bwriad i'w ymestyn fel rhan o'r cynnig. Ystyrir nad fydd y defnydd a wneir o'r adeilad yn ormodol o ystyried cymeriad gwledig a thawel yr ardal ac ystyrir ei fod yn briodol yn unol â maen prawf iv. yn y polisi. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ceisio amddiffyn mwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ac mae'n datgan y dylid gwrthod ceisiadau a fydd yn cael effaith andwyol ar lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir ac eiddo lleol neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu unrhyw fath o lygredd neu aflonyddwch. Ni ddylai graddfa'r datblygiad achosi aflonyddwch a fydd yn andwyol i fwynderau preswyl. Mae'r ardaloedd amwynder allanol wedi'u lleoli oddi wrth brif ardal amwynder yr eiddo cyfagos i liniaru unrhyw effaith posib. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a fabwysiadwyd ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) 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 / 0003 S1 P01
- Gosodiad Safle Fel Bwriedig / 0002 S1 P03
- Gosodiad Cyffredinol Fel Bwriedig / 0003S1 P02

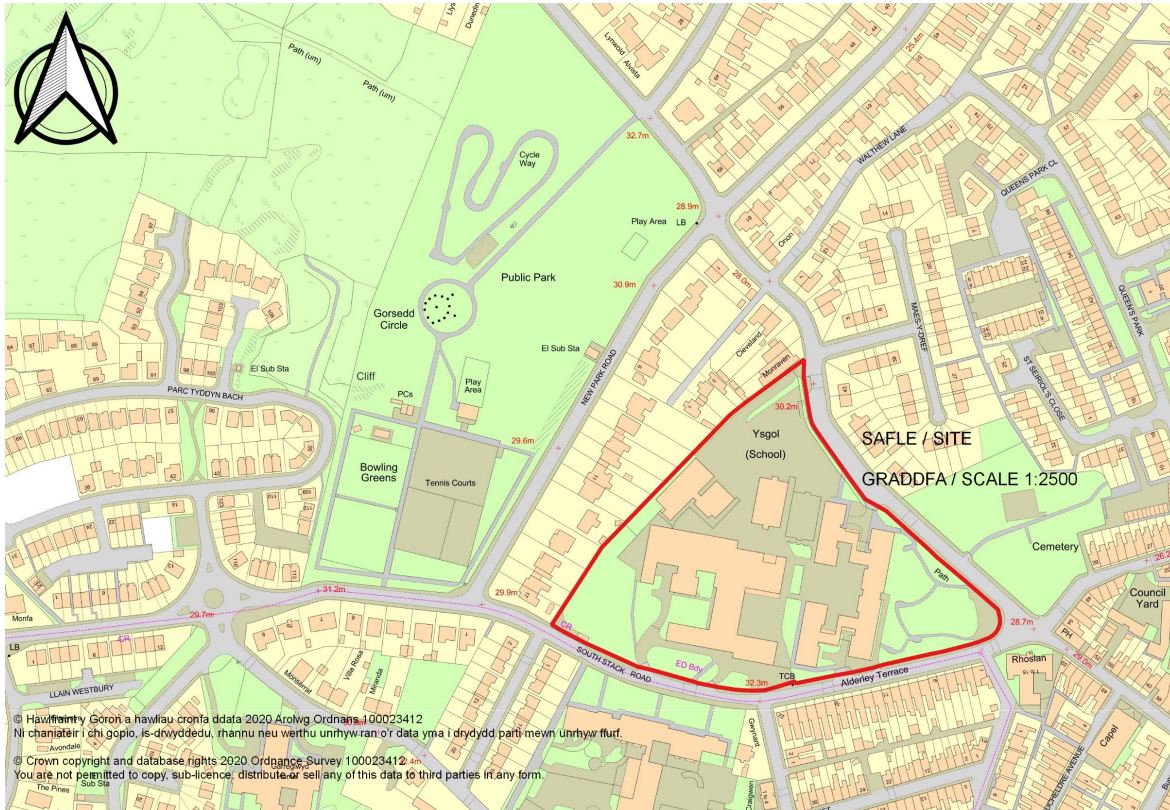
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

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

Ymgeisydd: Adran Eiddo

Lleoliad: Ysgol Uwchradd Caergybi, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi



Argymhelliad: Caniatáu

Gwneir y cais hwn gan Bennaeth Gwasanaeth ar dir sy'n eiddo i'r cyngor.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir Ysgol Uwchradd Caergybi ac arferai fod yn ddarn o laswelltir gyda ffiniau sy'n ymylu ar gwrtilau preswyl yr anheddau cyfagos sy'n cael eu diffinio gan ffensys. Mae'r cynnig ar gyfer cadw man chwarae aml-ddefnydd fydd yn cael ei defnyddio gan yr ysgol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd ac a yw ei effeithiau ar amwynderau cyfagos yn dderbyniol.

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Cefnogi
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonool
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nid yw'r cynnig yn newid defnydd y safle ac, o'r herwydd, o safbwynt defnydd tir, nid ystyrir bod y cynllun yn golygu dwysau'r defnydd o'r safle gan fod y darn blaenorol o laswelltir yn cael ei ddefnyddio fel man chwarae. Bydd y man chwarae'n cael ei ddefnyddio gan yr ysgol yn unig ac ni fydd yn agored i'r cyhoedd ac felly ni ystyrir y bydd y cynllun yn creu mwy o aflonyddwch na'r hyn a achosir yn barod wrth ddefnyddio tir yr ysgol. Ni fwriedir cynnwys unrhyw oleuadau fel rhan o'r cynllun. O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n datgan na ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl.

Bydd y ffens o amgylch y man chwarae yn 3 metr o uchder a bydd y dyluniad yn nodweddiadol o fannau chwarae, gan sicrhau fod y cynnig yn addas i leoliad addysg uwchradd. Ni fydd y ffens 3m o uchder yn uwch na'r adeiladau o'i hamgylch ac felly ni fydd yn ymddangos yn ymwithiol o safbwynt gweledol.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a fabwysiadwyd ac nid yw'n cael unrhyw effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl. Felly, argymhellir caniatáu'r cais i gadw'r man chwarae.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amod canlynol:

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

- **Cynllun Lleoliad Safle Bwriedig/ AL02**
- Lefelau Bwriedig ac Presennol / 631-STO-00-00-DR-I-0003 P01
- Gosodiad Tirlunio Cyffredinol / 631-STO-00-00-DR-I-0001 P02
- Dyluniad Terfyn / 631-STO-00-00-DR-I-0004 P02
- Dyluniad Tirlunio Caled / 631-STO-00-00-DR-I-0005 P01
- Dyluniad Tirlunio Meddal / 631-STO-00-00-DR-I-0006 P01
- Cynllun Bwriedig / XE1R830HGNNN001

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4.

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.