

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022

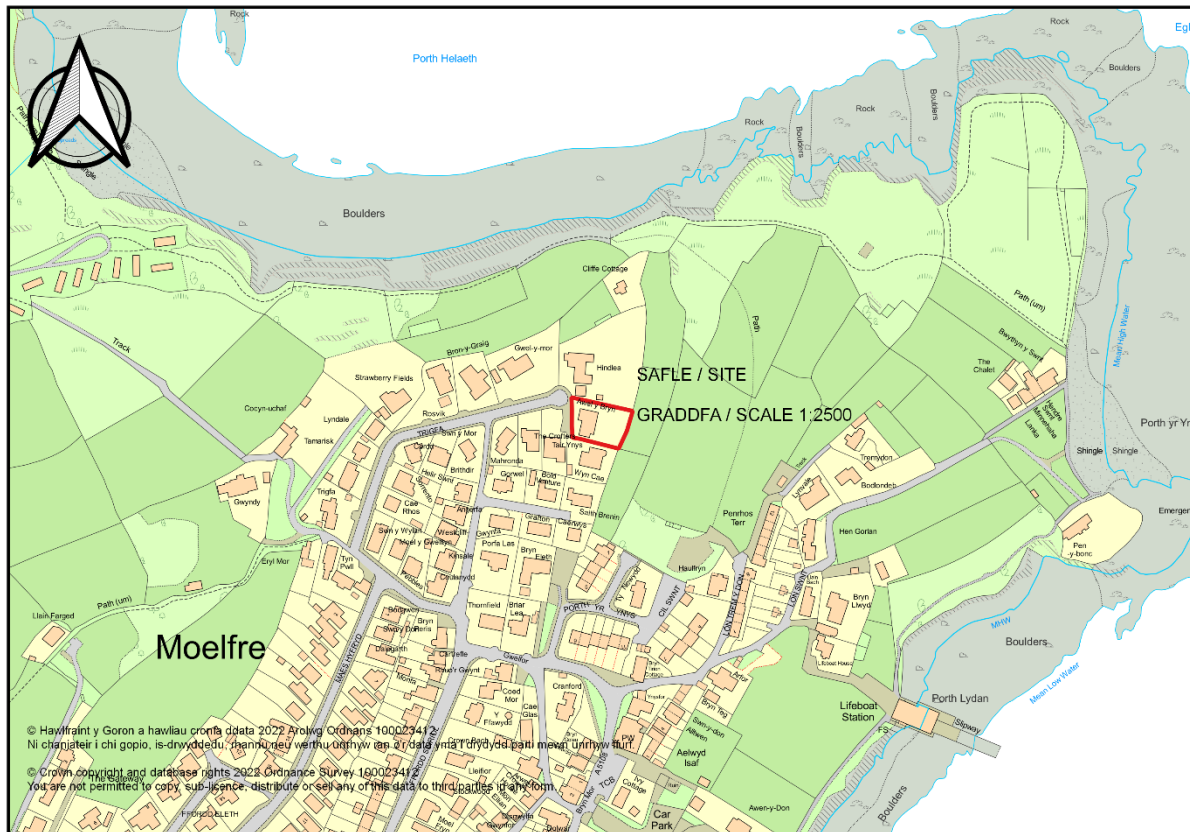
7.1

Rhif y Cais: HHP/2022/171

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Adams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu hefo balconis Juliet yn

Lleoliad: Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Nodwyd bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau canlynol:

"Barnwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd". Roedd hyn oherwydd:

1. Yr effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw oherwydd sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i'r cynnydd mewn ystafelloedd gwely / deiliaid.

2. Gorddatblygu'r eiddo.

3. Pryderon ynglŷn â Mynediad a Pharcio o ganlyniad i'r ystafelloedd gwely ychwanegol.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion a nodwyd ym mhwyntiau 1-3 uchod;

1. Nodwyd nad oes bwriad i newid y defnydd a wneir o'r eiddo ac y bydd yn cyd-fynd â gosodiad a chymeriad yr ystâd breswyl lle mae pob eiddo'n cynhyrchu lefelau sŵn amrywiol. Nid yw hyn yn anghyffredin mewn lleoliadau preswyl. Fel y nodwyd yn y Datganiad Cyfiawnhad gan yr ymgeisydd, bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio gan deulu a ffrindiau'r ymgeisydd yn unig. Ystyrir felly y bydd y lefelau sŵn yn debyg iawn i'r lefelau sŵn gan breswylwyr eraill ar y safle. Yn nhermau Cynllunio, dyma gais ar raddfa fach gan berchennog yr eiddo a bernir ei fod yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel annedd gan y teulu yn unig. Ni all yr Adran Gynllunio ddyfalu sut y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio yn y dyfodol ac mae'n rhaid iddo ystyried ceisiadau yn ôl eu rhinweddau eu hunain, fel ac y maent yn cael eu cyflwyno.

2. Bernir nad ydi datblygu 2 ystafell wely ychwanegol ac "ardal glyd" yn orddatblygiad gan na fydd yn cynyddu maint yr adeilad. Mae estyniadau dormer tebyg i'w gweld ar yr ystâd a bydd yr estyniad yn israddol i'r prif annedd. Ni fydd yr estyniad yn cynyddu uchder y to. Bernir nad ydi eiddo 5 ystafell wely yn eiddo mawr ofnadwy. Cymeradwywyd cais tebyg yn 2010. Mae'n bosib y gellid codi estyniad dormer yng nghefn yr eiddo i greu ychwaneg o le byw o dan hawliau Datblygu a Ganiateir. Mae nifer o estyniadau dormer i'w gweld ar ystâd Trigfa. Ni fydd cymeriad yr eiddo'n newid a bydd yn debyg i'r eiddo sydd o'i amgylch.

3. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan yr Adran Briffyrdd. Darparwyd Diagram Parcio fel rhan o'r Datganiad Cyfiawnhad sy'n nodi bod lle i 5 car parcio o flaen yr eiddo. Mae'r Adran Briffyrdd o'r farn fod y cais yn dderbyniol ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Casgliad

Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach i godi estyniad dormer, heb gynyddu maint yr adeilad na'r to, bernir bod dyluniad a maint y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â'r Polisi perthnasol a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae hwn yn eiddo preswyl ar ystâd breswyl a bernir na fydd y 2 ystafell wely ychwanegol yn achosi dim mwy o sŵn ac aflonyddwch. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau parcio arfaethedig ac felly bernir bod y cais yn dderbyniol.

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.

- **A(300)01 – Lluniad Cynllunio – Cynlluniau Llawr Arfaethedig a Rhannau**
- **A(300)02 Diwygiad A – Lluniadau Cynllunio Gweddlluniau Arfaethedig**

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 2, PCYFF 3, TRA 2, AMG 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: DIS/2022/63

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn

Lleoliad: Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais i ryddhau amod(au) a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu cais cynllunio FPL/2021/337 "Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn yr hen Roadking Truckstop, Parc Cybi, Caergybi" yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 02/03/2022.

Bydd Aelodau yn cofio, yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, y penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais hwn gan fod Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Mae'r wybodaeth ychwanegol bellach wedi ei derbyn ac wedi'i hanfon ar Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer ei adolygu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amod (05) (tirwedd), amod (08) (arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Safle Ffiniau Mewndirol ar hen safle lorïau Roadking, Parc Cybi, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai yw'r ymgynghoreion statudol yn fodlon fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau'r amodau.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadw Consultations	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Cefnogi
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r manylion tirlunio'n dderbyniol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb hyd yma

Nid oedd angen cyhoeddusrwydd fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn / Screening opinion for full planning application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) on land at - Parc Cybi, Caergybi / Holyhead - Dim Angen AEA / EIA Not Required 03/12/2021

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi / Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead, - [object Object] - Caniatáu / Permit

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Application to discharge conditions (02) (Construction Traffic Management Plan), (03)(Construction Environmental Management Plan), (07)(Details/Samples of Materials), (09)(Local Employment Scheme), (10)(Local Supply Chain Scheme) of planning permission FPL/2021/337: Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead - Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio FPL/2021/337 ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol ar hen safle lorïau Roadking ar Barc Cybi, Caergybi.

Roedd amod (05) o gais cynllunio FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu cynllun tirlunio.

Cyflwynwyd lluniad argymhellion tirlunio gan yr ymgeisydd a throsglwyddwyd y cynllun i'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed ac mae'r swyddog wedi cadarnhau fod y cynllun tirlunio'n dderbyniol.

Roedd amod (08) o gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno i'w gymeradwyo, cynllun arwyddion a fyddai'n cynnwys yr holl arwyddion allanol a mewnol. Roedd hyn er mwyn sicrhau fod yr arwyddion yn ddwyieithog.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd ar luniad rhif 8652-AFF-ST-XX-DR-A-1111 (Rev B) yn cadarnhau y bydd pob arwydd yn ddwyieithog gyda'r testun Cymraeg yn ymddangos gyntaf.

Roedd Amod (16) o gais cynllunio rhif FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad risg a oedd yn cynnwys mesurau lliniaru pe na fyddai'r safle'n gallu cynnal y gwiriadau gofynnol neu pe na fyddai'r safle'n gallu gweithredu oherwydd bod rhaid cau'r safle'n annisgwyl.

A risk assessment scheme has been submitted however Welsh Government Transport Division requested further information. Mae cynllun asesu risg wedi'i gyflwyno a gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd ac Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru am fwy o wybodaeth. Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt bellach wedi eu derbyn ac mae'r wybodaeth wedi'i hanfon ymlaen at Swyddogion perthnasol Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad gwn, nid yw'r adran hon wedi derbyn unrhyw ymateb.

Casgliad

Derbyniwyd gwybodaeth ddigonol i ryddhau amodau (02) (tirwedd), (08) (cynllun arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg/mesurau lliniaru).

Argymhelliad

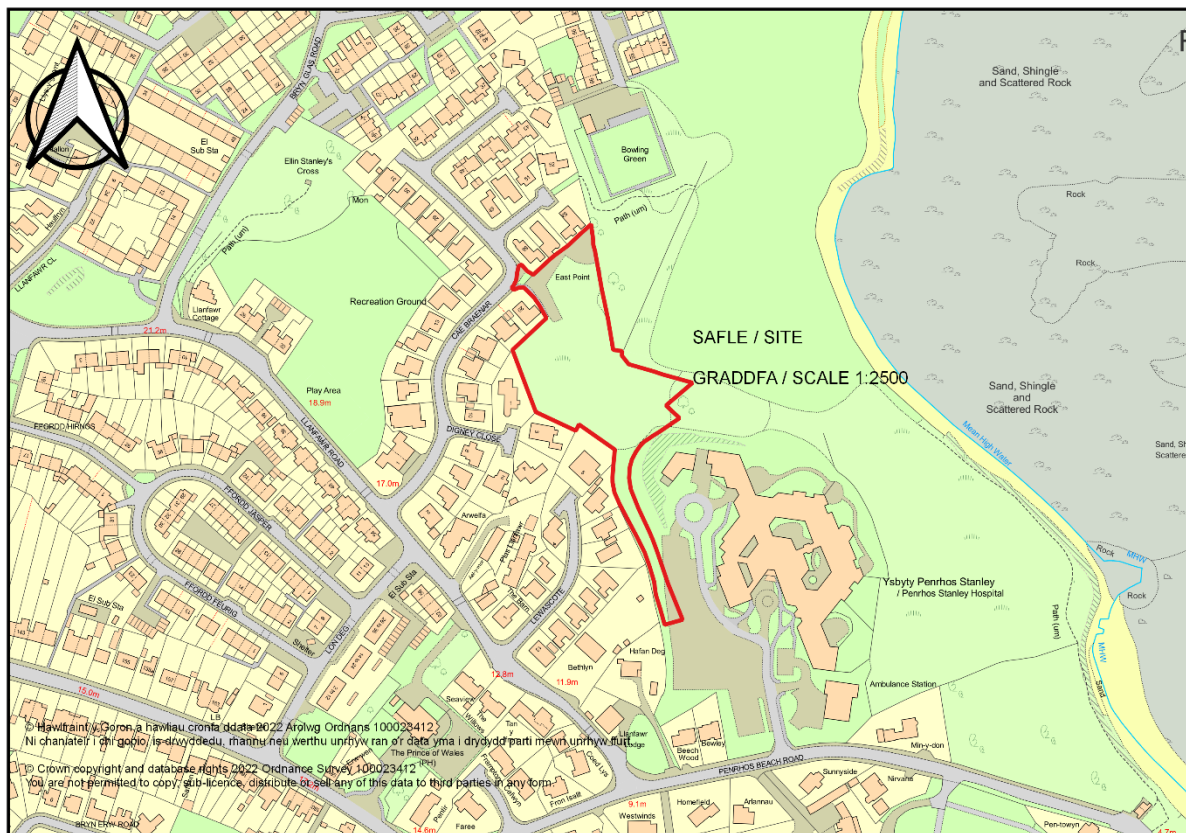
Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar ymateb boddhaol gan Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru

Rhif y Cais: FPL/2022/53

Ymgeisydd: Watkin Jones & Son Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 22 annedd marchnad agored a 1 annedd fforddiadwy, addasu y fynedfa bresennol, creu ffordd fynediad fewnol yn ogystal a gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Cae Braenar, Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar gais yr aelod lleol.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 0.8 hectar o dir sydd ar hyn o bryd wedi gordyfu o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Saif y tir i'r gogledd o Ysbyty Penrhos Stanley. I'r ffin Ogleddol mae ystâd Cae Braenar, l'r

Gorllewin mae ystadau Cae Braenar a Digney Close ac i'r De mae ystâd Lewascote. Bydd y mynediad i'r safle drwy ystâd Cae Braenar ac mae hefyd yn cynnwys mynediad i gerddwyr.

Nodir safle'r cais yn ogystal â thir i'r dwyrain tuag at y môr fel man agored / chwarae gwarchodedig yn y CDLI ar y Cyd; fodd bynnag, rhaid ystyried os bydd y cais yn methu, y cam fydd codi 14 annedd sydd wedi'i weithredu'n gyfreithlon. Mae'r coed ar ffiniau'r gogledd-ddwyrain a'r de-orllewin yn cael eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 23 o anheddau fforddiadwy, addasiadau i'r mynediad presennol, creu ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Mae'r cynnig yn gyfystyr â chais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn ymgeisio. Nodir y gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio yn Adran 17 o'r Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

-Egwyddor Datblygiad Preswyl

- Dyluniad
- Man Agored
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Draenio
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Clymog Japan
- Tirwedd
- Perthynas ag Eiddo Cyfagos
- Y Gymraeg a'i Diwylliant

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Y Gymraeg a Diwylliant Cymru

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PS16: Darparu Tai

PS17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy'n nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5 (TAN): Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol CSYM Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
"CCA Canllawiau Dylunio"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru North Wales Fire and Rescue Service	Sylwadau mewn perthynas â gofynion lled y fynedfa, cyfleusterau troi, cyflenwadau dŵr a mynediad at offer tân.
Cynghorydd Jeff M. Evans	Wedi gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio i'w ystyried oherwydd nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â chymeriad ac edrychiad yr ardal o ran lleoliad, edrychiad, uchder a graddfa. Hefyd ceir Clymog Japan ar y safle. Pryderon parcio, traffig a diogelwch ffyrdd.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Gwrthwynebu: Gorgysgodi a phreifatrwydd, Mwy o draffig, ac yn anghydnaws â'r ardal.
Cynghorydd Glyn Haynes	Cais wedi ei alw i fewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim sylwadau oherwydd dim gofyniad i ddarparu Datganiad iaith Gymraeg.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Pip O'Neill	Mae'r cynnig yn annerbyniol, nid yw'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos, effaith ar safonau byw'r gymuned. Pwysau ar wasanaethau presennol yn yr ardal a phryderon Priffyrdd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cadarnhawyd nad oes ganddyn nhw wrthwynebiad i'r cynnig os rhoddir amod wedi'i eirio'n briodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas ag oriau gwaith, dirgryniad a thir halogedig.

Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Daeth cadarnhad y bydd angen cyflwyno cais i'r SAB .
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau polisi safonol a chadarnhad na fydd angen darparu llecyn agored oherwydd cyfraniad o £10k a dalwyd eisoes o dan y cais cynllunio blaenorol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon ar y cynnig os rhoddir amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.
GCAG / GAPS	Dim argymhelliad i liniaru.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau i'r cynnig, yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd ac yn argymhell rhoi caniatâd amodol gydag amodau priffyrdd perthnasol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Bydd angen darparu cyfraniad ariannol o £110,313 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llanfawr.
Strategol Tai / Housing Strategy	Cadarnhawyd yr angen am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a chadarnhad bod cymysgedd tai priodol o fewn y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynir yn dderbyniol ac mae'n argymhell rhoi caniatâd amodol gydag amod sy'n ymwneud â'r wybodaeth ecolegol.

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau unigol i eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf i dderbyn sylwadau yw 8 Medi, 2022. Hyd yn hyn daeth cyfanswm o 32 llythyr gwrthwynebu i law. Dyma'r prif sylwadau ynddynt:-

- Gorddatblygu, goramlwg a materion yn ymwneud ag edrych dros eiddo
- Digonolrwydd carthffosydd, trydan a dŵr
- Coed wedi torri lawr yn barod ar y safle
- Mynediad yn rhy gul ar droad, annigonol i gerbydau basio yn enwedig yn ystod gwaith adeiladu a ph'un ai a yw hyn yn ddiogel i blant
- Ffordd ystâd Cae Braenar eisoes mewn cyflwr gwael ac yn gul a dim lle i draffig ychwanegol.
- Traffig Adeiladu
- Oes digon o le mewn ysgolion lleol a'r effaith ar y Bwrdd Iechyd
- Effaith ar y Gymraeg a'r angen am Ddatganiad Iaith Gymraeg
- Bydd y cynnig yn cael effaith ar amwynder/edrych dros eiddo preswyl cyfagos sy'n eiddo preifat
- Eiddo presennol yn colli gwerth
- Y tir wedi'i ddynodi'n Llecyn Agored yn y CDLI ar y Cyd
- Trigolion heb gael cyfle i wneud sylwadau ar gais cynllunio hanesyddol blaenorol
- Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddefnyddio gan y gymuned
- Oes angen y safle yma gan fod safleoedd eraill ar gael i godi tai fforddiadwy yng Nghaergybi
- Adroddiad ecoleg manwl heb ei gynnal
- Dylid codi ffens o amgylch ffin y safle
- Y safle wedi'i ddynodi'n AHNE
- Effaith ar Ecoleg
- Adroddiadau ecolegol annigonol
- Effaith trefoli
- Sŵn, llygredd

- Ymchwiliad Cyhoeddus yn 97
- Dyluniad anghydnaws
- Clymog Japan ar y safle
- Datblygiad ddim er budd y gymuned
- Ni fydd anheddau'n fforddiadwy
- Mae angen tai fforddiadwy ar yr ardal nid tai marchnad agored

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed:-

- Nid yw'r safle wedi'i or-ddatblygu. Wrth ystyried dwysedd, rhoddwyd ystyriaeth i Faen Prawf 3 o Bolisi PCYFF2 sy'n cadarnhau bod dwysedd y safle yn dderbyniol, rhoddir mwy o ystyriaeth i hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae pob ymgynghorwr statudol megis Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r capasiti yn yr ardal.
- Mae'r safle wedi cael ei glirio; er hynny, nid oes angen caniatâd cynllunio i glirio'r safle. Fodd bynnag pe bai'r ymgeisydd yn lledaenu Clymog Japan allan o'r safle yn fwriadol, byddai hyn yn drosedd a dylai'r Heddlu fod wedi cael gwybod. Ni fyddai'r Adran Gynllunio yn gallu gorfodi hyn. Os oedd gwaith yn cael ei wneud yn ystod tymor nythu adar a bod tystiolaeth o'r effaith ar ecoleg dylai'r Heddlu fod wedi cael gwybod.
- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniadau mynediad a pharcio yn dderbyniol ac maen nhw wedi cadarnhau bod y ffordd yn gallu ymdopi â'r cynnig heb gael effaith ar ddiogelwch priffyrdd.
- Mae cynllun rheoli traffig adeiladu wedi dod i law gyda'r cais cynllunio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynllun rheoli traffig a gyflwynwyd.
- Rhoddwyd ystyriaeth i effaith y datblygiad ar amwynder eiddo preswyl cyfagos. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Mae hyn yn cael ei drafod ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r Adran Addysg wedi gofyn am gyfraniad ariannol o £110,313 tuag at Ysgol Llanfawr. Ymdrinnir â hyn trwy gytundeb Adran 106.
- Does dim angen i'r datblygwr ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Esbonnir hyn ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid yw eiddo sy'n colli gwerth yn ystyriaeth gynllunio.
- Llecyn Agored - Mae'n aneglur braidd pam fod y rhan hon o'r llecyn agored (yr holl lecyn agored yn ymestyn y tu hwnt i'r safle hwn) wedi'i ddwyn ymlaen o'r hyn a ddangosir yn CDU Ynys Môn (2005) wrth ystyried y caniatâd cynllunio blaenorol ar y safle. Rhoddwyd ystyriaeth i'r sefyllfa i gamu'n ôl iddi (caniatâd wedi'i ddiogelu) a diffyg mynediad i'r cyhoedd i'r safle. Ystyrir felly bod yr uchod yn cyfiawnhau colli'r rhan hon o'r llecyn agored.
- Cafodd trigolion gyfle i wneud sylwadau ar y ceisiadau cynllunio hanesyddol
- Y tir yn eiddo preifat
- Mae'r elfen fforddiadwyedd wedi cael ei hesbonio ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Darparwyd adroddiad ecolegol gyda'r cais cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol os rhoddir amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.
- Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes angen rhagor o adroddiadau ecolegol.
- Codir ffens ddiogelwch 1.8m uchel ar Ogledd Ddwyrain a De-ddwyrain y safle a gwrych 2m gyda ffens post a gwifren ar ffin y De Orllewin.
- Nid yw'r safle mewn AHNE
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith drefoli yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ar y safle sydd wedi'i ddiogelu ers hynny.
- Bydd rhywfaint o sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu, ond dros dro yn unig y bydd hyn a dim ond gyda'r gwaith adeiladu newydd y gellir ei ddisgwyl.
- Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei benderfynu yn unol â pholisïau cyfredol y CDLI ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol cyfredol perthnasol.
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn anghydnaws yn yr ardal, mae'r dyluniad wedi cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Mae Clymog Japan ar y safle, derbyniwyd adroddiad yn nodi'r ardaloedd lle mae Clymog Japan yn tyfu ar y safle ynghyd â chynllun gwaredu. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r ddogfen ac mae eu pryderon blaenorol wedi cael sylw.
- Bydd yr 1 annedd fforddiadwy yn destun cytundeb Adran 106 Cyfreithiol i sicrhau y bydd yn parhau fel annedd fforddiadwy.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C171B - Cais llawn ar gyfer 14 annedd ynghyd ag addasiadau

19C171F - Cynllun draenio diwygiedig wedi'i gymeradwyo o dan ganiatâd 19C171B – Rhoddwyd caniatâd 18/3/08

19C171H – Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer dechrau ar ganiatâd 19C171B – Cyfreithlon 18/2/13

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl

Yn y CDLI ar y Cyd nodir Caergybi fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi. Saif y safle hwn o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

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 gan safle'r cais eisoes ganiatâd cynllunio (19C171B) ar gyfer datblygiad preswyl o 14 annedd. Roedd hyn yn cynnwys chwe annedd pedair ystafell wely ac wyth annedd tai ystafell wely, pob un yn adeiladau deulawr. Mae caniatâd 19C171B wedi'i weithredu ac mae Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon Presennol (19C171H) wedi'i chyflwyno.

Mae Maen Prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys sicrhau dwyseddau o leiaf o 30 uned dai yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n pennu dwysedd is). Byddai darparu 23 o anheddau yn darparu dwysedd datblygu ar 29.5 annedd yr hectar sydd ond ychydig yn brin o ofnion Polisi PCYFF 2; fodd bynnag, mae angen ystyried y datblygiad arfaethedig yn cynnwys gofynion SUDS, parcio, llwybr troed a ffordd fynediad mewnol a sicrhau bod yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar bellter derbyniol i ffwrdd o eiddo preswyl presennol.

Yn ôl polisi TAI 8 o'r CDLI ar y Cyd rhaid i'r cymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac yn cyd-fynd ag angen yr ardal. Mae'r cymysgedd o anheddau yn cynnwys 19 o unedau dwy ystafell wely a 4 uned tair ystafell wely fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen a nodwyd yng Nghaergybi. Byddai'r gymysgedd tai arfaethedig yn ategu'r gymysgedd o dai a ddarperir o fewn yr ardal ac ar sail yr uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod modd cefnogi'r cynnig ar sail angen yn yr ardal.

Yn ôl Polisi TAI 15, rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn cyfateb i 10% o nifer yr unedau cyffredinol sy'n cyfateb i 2.3 uned. Mae Gwasanaeth Tai y cyngor wedi cadarnhau bod angen am dai fforddiadwy yn seiliedig ar y rhestr aros am dai'r cyngor a chofrestr Tai Teg. Fodd bynnag, mae'r datblygwr, fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol 19C171B, wedi darparu 4 uned fforddiadwy ar safle cyfagos yn Ffordd Turkeyshore. Gan y byddai'r cynnig yn cynyddu nifer yr unedau ar y safle o 9 yn unol â Pholisi TAI15 dylai un o'r unedau hyn fod yn fforddiadwy.

Dyluniad

Mae'r cynnig yn cynnwys codi 23 annedd deulawr, bydd yr anheddau'n cael eu hadeiladu o frics coch, ffenestri a drysau upvc a tho teils. Mae'r anheddau ar ystâd Cae Braenar yn fyngalos un llawr; fodd bynnag, mae anheddau deulawr hefyd yn agos at y safle.

Rhaid ystyried hefyd y caniatâd cynllunio a ddiogelwyd 19C171B a oedd yn cynnwys 14 a anheddau deulawr.

Ystyrir bod dyluniad a deunyddiau'r anheddau arfaethedig o ansawdd uchel ac yn bodloni meini prawf Polisi PCYFF3. Er mai byngalos un llawr yw'r anheddau ar Gae Braenar ni ystyrir y bydd y cynnig yn anghydnaws â'r safle neu'n cael effaith ar y dirwedd.

Llecyn Agored

Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei nodi fel llecyn agored a warchodir o dan Bolisi ISA 4 o'r CDLI ar y Cyd. Mae'n aneglur braid pam fod y rhan hon o'r llecyn agored (yr holl lecyn agored yn ymestyn y tu hwnt i'r safle hwn) wedi'i ddwyn ymlaen o'r hyn a ddangosir yn CDU Ynys Môn (2005) wrth ystyried y caniatâd cynllunio blaenorol ar y safle.

Rhodddwyd ystyriaeth i'r sefyllfa i gamu'n ôl iddi (caniatâd wedi'i ddiogelu) a diffyg mynediad i'r cyhoedd i'r safle. Ystyrir felly bod yr uchod yn cyfiawnhau colli'r rhan hon o'r ddarpariaeth llecyn agored.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd:

Byddai mynediad i'r safle drwy'r fynedfa bresennol i gerbydau oddi ar Gae Braenar a fyddai'n cynnwys mynediad i gerbydau a cherddwyr. Mae gan y mynediad arfaethedig llain welededd o 43m i bob cyfeiriad.

Bydd y ffordd fynediad fewnol yn cael ei hadeiladu i safonau y gellir eu mabwysiadu a byddai'n darparu troedffordd ar naill ochr y brif ffordd i'r safle.

Daeth datganiad Trafnidiaeth i law gyda'r cais cynllunio i ystyried lefel y galw o ran traffig a ragwelir yn sgil y cynigion datblygu. Mae'r datganiad Trafnidiaeth yn rhoi gwybodaeth am gyfanswm y teithiau yn ystod y cyfnodau prysuraf yn ystod yr wythnos. Mae ystyriaeth hefyd wedi'i rhoi i'r caniatâd cynllunio a ddiogelwyd ar gyfer 14 o anheddau preswyl sy'n cynrychioli'r waelodlin. Dywed yr adroddiad y byddai'r datblygiad yn cynrychioli datblygiad priodol a chynaliadwy yn nhermau priffyrdd a thrafnidiaeth. Does dim tystiolaeth i awgrymu y byddai'r datblygiad yn arwain at effaith niweidiol ddifrifol ar draffig y rhwydwaith priffyrdd lleol, gyda chynnydd mewn traffig yn sgil y datblygiad ar raddfa gyfyngedig ac ni fyddai angen darparu gwelliannau i gapasiti'r rhwydwaith.

Hefyd darparwyd Cynllun Rheoli Traffig gyda'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n cynnwys Rheoli Traffig, Llwytho, dadlwytho a storio cerbydau a deunyddiau

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig os rhoddir amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.

Mae'r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad hynod hygyrch a chynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol tref Caergybi sy'n darparu ar gyfer holl anghenion darpar breswylwyr yr anheddau ac yn agos at brif lwybrau trafniadaeth. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PS4 a PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Draenio

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y cynnig yn uwch na'r trothwy o 10 uned, mae Strategaeth Ddraenio wedi'i chyflwyno gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn rhoi manylion am sut y bydd y

datblygiad yn mynd i'r afael yn foddhaol â'r broses o ollwng dŵr wyneb ac elifiant dŵr budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Bydd hawddfreintiau tuag at ran ddwyreiniol y safle ar gyfer ffosydd i ddraenio dŵr wyneb i'r môr, sy'n cyfyngu ar y rhan hon o'r safle. Cynigir pwll arafu SUDS yn agos at ffin ddwyreiniol y safle.

Bydd tramwyfeydd preifat ac arwynebau solet yn cael eu gorffen gyda phalmentydd athraidd gyda dŵr to o bob eiddo yn cael ei ollwng i gasgen ddŵr ac i mewn i ffos neu fôn coed ac yna i mewn i dwll archwilio. Bydd y tyllau archwilio yn draenio i system bibellau o dan y ffordd. Yna bydd y system bibellau yn gollwng dŵr i'r ardal storio llifogydd/gwlyptir a fydd yn darparu pwll arafu ychwanegol cyn gorlifo (yn ystod digwyddiadau eithafol) i'r draen ar gyfer dŵr wyneb ac i'r môr.

O 7 Ionawr 2019, bydd angen system ddraenio gynaliadwy ar bob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu lle mae'r ardal adeiladu â goblygiadau draenio yn 100m² neu fwy, er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i Gyngor Sir Ynys Môn gymeradwyo'r systemau hyn gan weithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Bydd gan y SAB ddyletswydd i fabwysiadu systemau cydymffurfio sy'n gwasanaethu mwy nag un eiddo cyhyd ag y mae wedi'i adeiladu ac yn gweithio'n unol â'r cynigion a gymeradwywyd, gan gynnwys unrhyw amodau SAB a gymeradwywyd.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddyn nhw wrthwynebiad.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Yn unol â Pholisi Strategol PS19 ac AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais cynllunio.

Mae Asesiad Clwydfan Ystlumod wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio a dangosodd y canlyniadau mai prysgwydd yw'r coed sydd drwy'r safle yn ac felly nad ydynt wedi tyfu digon ar gyfer datblygu nodweddion clwydo cychwynnol mewn coed. O ganlyniad ni welwyd unrhyw nodweddion clwydo cychwynnol yn y coed a allai fod yn glwydfannau ystlumod. Fel rhan o'r arolwg ecolegol cynhaliwyd arolwg sylfaenol o foch daear ac nid oedd unrhyw arwyddion o foch daear na draenogod ar y safle. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â holl argymhellion yr adroddiad.

Byddai llain sgrinio 4m yn cael ei chadw ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle. Byddai gwrych 2m yn cael ei ddarparu ar hyd ffiniau gogleddol, gorllewinol a deheuol y safle gyda ffens postyn a gwifren i'r blaen gyda'r holl ddatblygiad wedi'i leoli o leiaf 3m i ffwrdd o'r gwrychoedd a blannir. Bwriedir creu Dôl Wair yn Ne-ddwyrain y safle.

Gosodir blychau Ystlumod Ibstock ar dâl meini plotiau 2,6,8,10,12 a 13. Gadewir bylchau i ddraenogod fynd drwyddynt yn y ffensys ar lefel y ddaear a chynigir gwaith tirweddu ar hyd yr ymylon hefyd.

Clymog Japan

Nid oes angen caniatâd cynllunio i dynnu neu drin Clymog Japan, y mater i'w ystyried ar gyfer yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw gofynion polisi PCYFF 2, meini prawf 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i sicrhau darpariaeth ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymledol yn briodol fel y gall y safle fod yn barod i'w ddatblygu ymhellach.

Ar ôl ymweld â'r safle, cadarnhawyd bod Clymog Japan ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol sy'n nodi'r ardaloedd yr effeithir arnynt gan y Clymog Japan ynghyd â dull o'i drin.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod yr wybodaeth ar Reoli Chwyn Ymledol yn mynd i'r afael â'u pryderon blaenorol ac nad oes angen cyflwyno arolygon pellach.

Mae amod wedi ei osod ar y caniatâd sy'n gofyn i'r ymgeisydd ddarparu tystysgrif gan ymgynghorydd annibynnol i gadarnhau bod y rhaglen sy'n trin Cwlwm Japan wedi bod yn llwyddiannus a bod yr holl blanhigion ymledol wedi'u tynnu a bydd pob ardal sy'n cael ei thrin yn destun gofal a monitro yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Tirwedd

Mae'r safle o fewn y ffin datblygu gyda choed a warchodir ar y ffin ddeheuol a'r ffin orllewinol. Mae'r safle i mewn i'r tir gyda Llwybr Arfordir Cymru i'r gorllewin, ac mae wedi'i amgáu i raddau helaeth gan y coed a warchodir sy'n diffinio ffin y safle.

Cyflwynwyd adroddiad coedyddiaeth (Amenity Tree Care) a dyluniad tirwedd meddal (Stiwidio Owens).

Mae'r cynnig yn cynnwys tirwedd meddal, parth clustogi coetir, gwrychoedd, llwyni, glaswelltir a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau y bydd cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd a gaiff eu tirwedd, ac eithrio gerddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn symdu i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y safle.

Dangosir ffens rhwyll werdd ar y ffiniau deheuol a dwyreiniol a gosodwyd amod ar y caniatâd i sicrhau manylion gosod y ffens i sicrhau na wneir niwed i'r coed sydd wedi'u gwarchod.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4 gydag amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.

Perthynas ag Eiddo Cyfagos

Mae Canllaw Dylunio CCA y cyngor yn rhoi arweiniad ar ba mor agos y caniateir i ddatblygiadau fod at eiddo a ffiniau eraill er mwyn atal unrhyw oredrych dros eiddo ac effeithiau annerbyniol eraill. Mae effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder defnyddwyr tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i bellter rhwng yr anheddau newydd arfaethedig a'r eiddo preswyl presennol. Gellir cadarnhau bod pob eiddo ar wahân i Blot 13 a Phlot 16 yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA.

Mae Plot 13 wedi ei leoli 9.9m o'r ffin ac mae Plot 16 wedi ei leoli 8.9m o'r ffin, yn ôl y CCA dylid sicrhau pellter o 10.5m o brif ffenestr ar y llawr gwaelod at y ffin. Canllawiau yn unig yw'r CCA ac nid yw'n bolisi, mae'r eiddo presennol y tu cefn i Blot 13 a 16 wedi'i leoli tua 12 metr o'r ffin; felly ni ystyrir y byddai'r diffyg bach o ran pellter yn effeithio ar amwynder 5 Lewascote.

I gloi, ar sail y pellter rhwng yr anheddau, a thriniaethau ffiniau presennol, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos neu ddeiliaid yr unedau arfaethedig yn y dyfodol.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF2 y CDLI ar y Cyd.

Materion Eraill:

Yn ôl polisi ISA 5: o'r CDLI ar y Cyd bydd disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o anheddau mewn ardaloedd lle na all y llecyn agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu llecyn agored addas yn unol â'r polisi. Talwyd cyfraniad ariannol o £10,000 eisoes i Gyngor Tref

Caergybi fel rhan o'r caniatâd a roddwyd. Nid oes raid felly i'r ymgeisydd roi cyfraniad pellach tuag at ddarparu llecyn agored.

Yn ôl POLISI ISA 1 rhaid sicrhau capasiti isadeiledd digonol a lle nad yw hyn yn cael ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti o fewn 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 gronns datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Môn wedi cadarnhau bod angen cyfraniad ariannol o £110,313 tuag at gyfleusterau Ysgol Llanfawr a bydd cytundeb Adran 106 yn sicrhau hynny.

Iaith a Diwylliant Cymru: Gan y byddai'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli wedi datgan yn glir bod y safle, fel safle ar hap, ar gael ar gyfer datblygiad preswyl wrth baratoi'r CDLI ar y Cyd, ni ellir ystyried y safle fel 'safle ar hap annisgwyl'. Gan fod capasiti o fewn yr anheddiad ar gyfer y nifer arfaethedig o unedau, cytunodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio, na fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg. Nid oedd gan y Swyddog Iaith unrhyw sylwadau i'w gwneud ond gwnaed sylw am yr angen i sicrhau y dylai enwau strydoedd fod yn Gymraeg.

Casgliad

I grynhoi mae'r cynnig ar gyfer 23 uned breswyl ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisïau ysgrifenedig ac mae'n dderbyniol ar ôl pwyso a mesur y prif ystyriaethau a ddisgrifir yn yr adroddiad.

Argymhelliad

Rhoi caniatâd i'r cais yn amodol ar dderbyn cytundeb adran 106 ar gyfer 1 annedd fforddiadwy a chyfraniad ariannol o £110,313 tuag at Ysgol Llanfawr.

(01) Bydd y datblygiad yn dechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd, nes bod y Sgrin Diogelu Coed a ddangosir yn y Cynllun Gofal Coed Amwynder TR-01 V3 wedi'i osod. Bydd y ffensys a gymeradwywyd yn cael eu cadw drwy gydol y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn osgoi niwed i goed a warchodir oddi ar y safle.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd, nes y bydd manylion ar gyfer gosod ffensys rhwyll gwyrdd ar hyd y ffin wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi niwed i goed a warchodir oddi ar y safle.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirweddu gan gydymffurfio'n llawn â Dyluniad Tirweddu Stiwdio Owens 651-STO-00-00-DR-L-0001 Diwygiad P03 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirweddu yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir. Bydd unrhyw goed neu llwyni y gwelir eu bod wedi marw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu â chlefyd arnynt o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirweddu, yn cael eu newid yn y tymor plannu dilynol am goed a llwyni o'r un rhywogaethau a maint â'r rhai yr oedd yn ofynnol eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Yn unol â Pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4.

(05) Bydd y cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd wedi'u tirwedd, ac eithrio gerddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwywyd.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(06) Cyflwynir Cynllun Rheoli Dolydd Gwair ar gyfer paratoi tir, hau a chynnal a chadw am y 5 mlynedd cyntaf yn ymwneud â sefydlu dôl wair fel y dangosir ar luniad rhif 651-STO-00-DR-L-001 Diwygiad P03 i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd Cynllun Rheoli'r Ddôl yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr a bydd yn cynnwys dyluniad manwl sy'n amlinellu'r mesurau a gynigir i ddarparu ar gyfer y garthffos gyhoeddus. Ar ôl hynny bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system carthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na lygrir nac y gwneir niwed i'r amgylchedd.

(08) Os bydd achos o halogi wrth gyflawni'r datblygiad a gymeradwywyd, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y rhannau perthnasol o safle'r cais wedi hynny yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Diogelu iechyd defnyddwyr y safle yn y dyfodol rhag unrhyw effeithiau posibl ar dir halogedig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

(09) Bydd y Datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r Cynllun Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol dyddiedig Tachwedd 2021.

Rheswm: Diogelu amwynderau deiliaid y dyfodol.

(10) Bydd y safle cais yn cael ei ddatblygu mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr ag argymhellion, camau lliniaru, mesurau gwella'r Arolwg Cynefin Estynedig Cam Un (Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol) Fersiwn Tri dyddiedig 21.09.2022 ac Asesiad Clwydfan Ystlumod – Archwiliadau Coed Rhagarweiniol – Fersiwn 1 dyddiedig 28.03.2022 – Gofal Coed Amwynder.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(11) Bydd y fynedfa'n cael ei pharatoi a'i hadeiladu mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynir cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedi hynny bydd yn cael ei chynnal a'i chadw heb unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd o 40 metr wrth 40 metr y naill ochr a'r llall i'r wal/ffens/gwrych presennol

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) Bydd lôn y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Lonydd Stad yn Ynys Môn'.

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

(14) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynir cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er mwyn caniatáu i gerbydau dynnu allan, parcio a throï yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(15) Bydd ffordd yr ystâd yn cael ei chwblhau i orffeniad lefel cwrs sylfaen gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn cychwyn unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

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

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o fewn y datblygiad yn gollwng i'r briffordd.

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

(17) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(18) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau'r ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(19) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn cychwyn unrhyw waith a ganiateir.

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

(20) Gosodir ymyl palmant ar lôn/lonydd y stad a gosodir wyneb terfynol ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed, a byddant yn cael eu goleuo, cyn i neb symud i fyw i'w annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y datblygiad a gymeradwywyd, pa un bynnag yw'r cynharaf.

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

(21) Bydd y manylion i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnwys:

- gosodiad arfaethedig y lôn a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear i wirio ei addasrwydd.

- y lleoliad a'r math o oleuadau stryd.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(22) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a lonydd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo, sef "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(23) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn cynllun goleuo, gan gynnwys manylebau llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw ollyngiad golau ar safle'r cais a thir o'i amgylch; manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau ac unrhyw osodiadau tebyg eraill ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna bydd yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: I ddiogelu amwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos ac er budd ecoleg

(24) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(25) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sydd yn dirymu neu ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio ar yr uned fforddiadwy fel y dangosir yng Nghynllun y Safle WJ/PH/SL/01 Diwygiwyd P.

Rheswm: I sicrhau bod yr anheddau'n cael eu cadw fel anheddau fforddiadwy

(26) Bydd y gwaith o drin Clymog Japan yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol drwy waredu Clymog Japan 'rhif adroddiad IWMP1869V4' dyddiedig 26 Medi 2022 ac yn unol â'r gofynion canlynol;

- **Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn tan y bydd adroddiad dilysu a ardystiwyd gan ymgynghorydd annibynnol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo gan gadarnhau bod y rhaglen drin Clymog Japan wedi bod yn llwyddiannus a bod yr holl blanhigion ymledol wedi'u tynnu ac y bydd pob ardal sy'n cael ei thrin yn destun gofal a monitro yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.**

- **Dylai'r defnydd o beiriannau trac ar y safle gael ei gyfyngu cymaint â phosibl nes bod yr ardaloedd o Glymog Japan wedi'u clirio neu eu ffensio i ffwrdd. Os oes rhaid defnyddio peiriannau trac mewn parthau lle ceir clymog Japan, rhaid defnyddio troshaen geodecstil gyda chraidd caled fel sylfaen i gerbydau deithio arno.**

Rheswm - Er budd diogelu'r amgylchedd ac i atal lledaeniad Clymog Japan

(27) Bydd rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd hwn.

- **Manylion Tirwedd Meddal – 651-STO-00-00-DR-L-002 Diwygiad P00**
- **Gwasanaethau Stryd – WJ/PH/SS/01 Diwygiad A**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth (AIA) Fersiwn 4 – Gofal Coed Amwynder**
- **Asesiad Clwydfan Ystlumod – Arolygiadau Coed Rhagarweiniol – Fersiwn 1 – Gofal Coed**

Amwynder

- **Cynllun Lleoliad – WJ/PH/LP/01 Diwygiad B**
- **Cynllun Priffyrdd y Gellir eu Mabwysiadu – WJ/PH/AHP/01 Diwygiad F**
- **Cynllun Trin Ffiniau – WJ/PH/BTP/01 Diwygiad G**
- **Cynllun Lliw y Safle – WJ/ PH / CSL / 01 Diwygiad F**
- **Cynllun Arwyneb Solet – WJ/PH/HSP/01 Diwygiad G**
- **Cynllun Deunyddiau – WJ/PH/MP/01 Diwygiad G**
- **Cynllun Uchder Lloriau – WJ/PH/SHP/01 Diwygiad F**
- **Dyluniad Tirwedd Meddal – 651-SGO-00-00-DR-L-0001 Diwygiad P03**
- **Pecyn Math Tŷ – 2B3P_801_DQR_01 Diwygiad B**
- **Pecyn Math Tŷ – 3B5P_1009_DQR_01 Diwygiad A**
- **Cynllun Gosodiad Safle – WJ/PH/SL/01 Diwygiad P**
- **Arolwg Cynefin Estynedig Cam Un (Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol) Fersiwn Tri**

dyddiedig 21.09.2022

- **Pecyn Math Tŷ – 2B4P_901_DQR_01 Diwygiad B**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – Diwygiad C – Tachwedd 2021**
- **Adroddiad Arolwg Coed a Chyfyngiadau – Gofal Coed Mwynder**
- **Diwygiad Datganiad Cadwraeth Dŵr 1a – Tachwedd 2021**
- **Cynllun Rheoli Gwastraff – WJ/PH/WMP/01 Diwygiad F**
- **Cynllun Adeiladu a Rheoli'r Amgylchedd – Tachwedd 2021**
- **CEMP + Cynllun Rheoli Traffig – Tachwedd 2021**
- **Datganiad Strategaeth Ddraenio Arfaethedig Diwygiad 1 – Tachwedd 2021**
- **Datganiad Trafnidiaeth – Cynllunio Trafnidiaeth Ffocws – J000322 – TS01b – Chwefror 2022**
- **Datganiad Cynllunio – 2021.100_02 V2.0 – Chwefror 2022**
- **Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol drwy Waredu Clymog Japan 'rhif adroddiad IWMP1869V4'**

dyddiedig 26 Medi 2022

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn 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: PS1, ISA1, ISA4, ISA5, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS16, PS17, TAI1, TAI8, PS18, TAI15, AMG3, AMG5, PS19

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: 07/12/2022

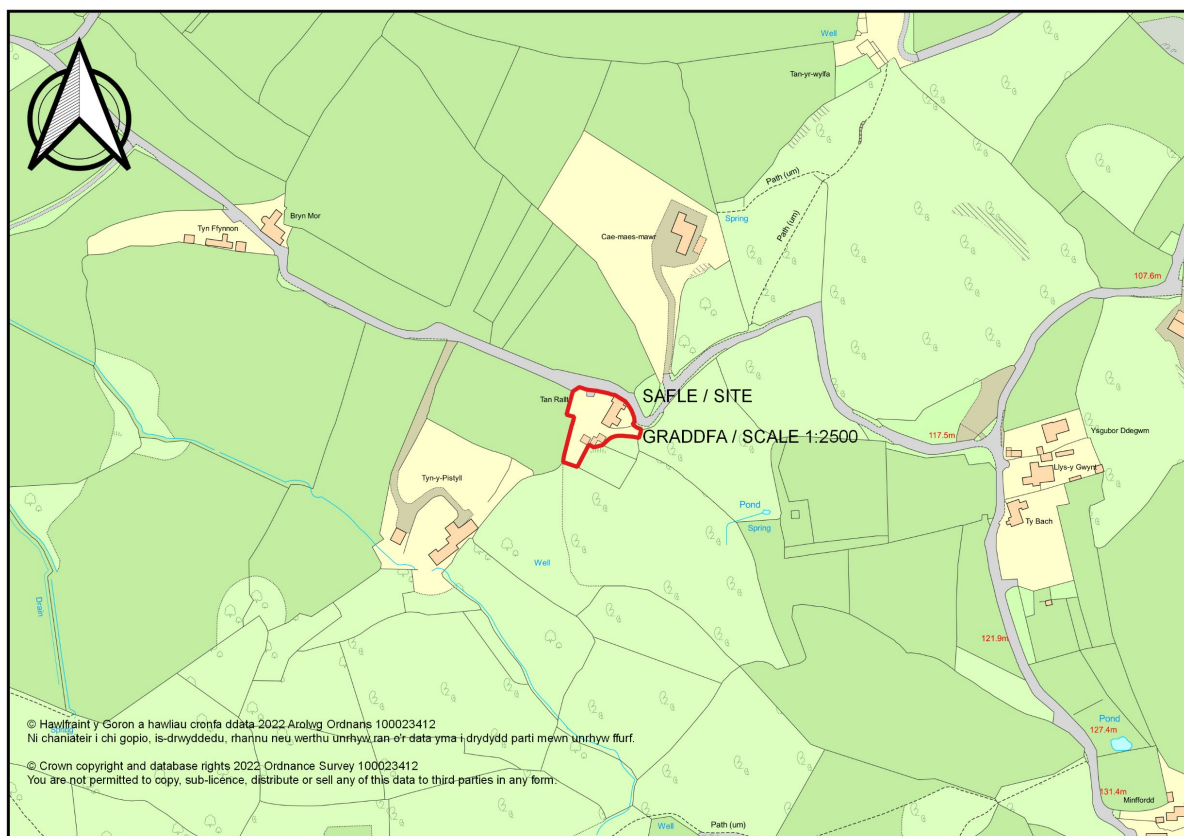
7.4

Rhif y Cais: HHP/2022/46

Ymgeisydd: Mr Phil Smith

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Tan Yr Allt Bach, Llanddona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y tri Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun Roberts, y Cynghorydd Gary Pritchard a'r Cynghorydd Carwyn Jones

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithwir ar 19 Hydref 2022 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle personol gydag aelodau'r pwyllgor yn 30/11/2022

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer dymchwel yr estyniad uPVC presennol a chodi estyniad gwyrdd un llawr yn ei le ynghyd ag adeiladu patio newydd gyda storfa/ystafell beirannau oddi tano yn eiddo gwledig Tan Yr Allt Bach,

Llanddona. Bydd estyniad deulawr â tho ar oledd yn cael ei adeiladu yng nghefn y prif adeilad ynghyd â dwy ffenestr ddormer newydd yn nrychiad blaen yr adeilad.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau presennol, p'un ai a ydi'r cynnig yn orddatblygiad a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i amgylch neu'r eiddo preswyl gerllaw.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3 – Dyluniad a Siapio Lle

Polisi AMG 1 – Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gary Pritchard	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cyngor wedi'i roi, Strategaeth y gofynnwyd amdani a'i darparu.
Cynghorydd Carwyn Jones	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cynghorydd Alun Roberts	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Gwrthwynebu
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Rhoddir cyngor ac argymhellion
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu, gydag amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Cyngor a Roddwyd
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a roddwyd
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Mynegwyd pryderon, darparwyd gwybodaeth ychwanegol
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer ymateb oedd 14/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, doedd dim llythyrau wedi'u debryn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Tan Yr Allt Bach yn ffermdy gwledig sydd wedi'i leoli ar fryn gyferbyn â'r ffordd fynediad i draeth Llanddona. Mae'r eiddo'n dŷ deulawr gyda chwrtil/gardd fawr o'i amgylch. Mae'r llystyfiant o amgylch cwrtil yr eiddo yn darparu sgrin ychwanegol.

Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod drychiad blaen yr estyniad arfaethedig mewn llecyn uchel gyda golygfeydd dros y môr tuag at Draeth Coch. Bydd y strwythur yn bell iawn o olygfannau cyhoeddus traeth Llanddona ac ardal arfordirol Traeth Coch. Bydd modd gweld y safle o draeth cyhoeddus Llanddona dim ond pan fo'r llanw allan.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeileddig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Yng nghyd-destun adeiladau cyfagos a defnydd presennol, bernir na fydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol. Mae ei ddyluniad modern yn uchelgeisiol ond bernir bod y deunyddiau a ddewiswyd yn cyd-fynd â datblygiadau modern ac o ansawdd uchel eraill gerllaw ac ar hyd a lled Ynys Môn. Derbyniwyd gwybodaeth am y deunyddiau arfaethedig a bernir eu bod yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â naws yr adeilad presennol, yn cynnwys y to llechi a'r gwaith rendro. Mae'r estyniad gwydr yn ddyluniad modern ac unigryw a fydd yn moderneiddio a gwella'r adeilad ond oherwydd y lleoliad a ddewiswyd ar ei gyfer ni fydd yn amharu ar y dirwedd wledig. Bernir bod ei ddyluniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal oherwydd bod nifer o ddatblygiadau newydd yn yr ardal sydd hefyd yn uchelgeisiol a modern o ran eu dyluniad.

Mae pryderon wedi cael eu codi ynglŷn ag effaith y cynnig ar y gymuned leol a'r math o eiddo sy'n cael eu hadeiladu yn ardal Llanddona. O gofio bod yr eiddo dan sylw wedi'i werthu'n ddiweddar am bris llawer iawn uwch na'r cyfartaledd, yn anffodus mae ymhell o gyrraedd pobl leol a thrigolion Ynys Môn yn gyffredinol o ystyried y cyflog cyfartalog. Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â'r eiddo sylweddol presennol ac ardal Llanddona lle ceir pob math o eiddo.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn ategu a gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â pholisi PCYFF3 ac AMG 1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd a'r dirwedd adeileddig o'i amgylch yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Effaith ar Ecoleg/yr Ardal Dywyll/ yr AHNE:

Ymgynghorwyd â'r Swyddog Awyr Dywyll mewn perthynas â'r ffenestri newydd sydd yn rhan o'r cynnig. Ar ôl derbyn sylwadau gan y swyddog darparwyd gwybodaeth ac eglurhad pellach ar y mesurau i liniaru unrhyw effaith andwyol ar yr ardal awyr dywyll. Mae dyluniad rhif A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr asiant yn rhestru'r mesurau lliniaru canlynol: Goleuadau Dwysedd Isel, Goleuadau Amlygu Ystyriol, Lleihau Gollyngiad Golau Fertigol, Lleihau Gollyngiad Golau Llorweddol, Lleihau Gollyngiad Golau yn gyffredinol – ac mae'r rhain hefyd wedi'u labelu ar y dyluniad arfaethedig a dderbyniwyd. Gyda'r mesurau hyn ar waith bernir y gellir lleihau'r effaith ar yr awyr dywyll a'r AHNE i'r fath raddau na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

Derbyniwyd strategaeth tirwedd arfaethedig, darlun rhif A.004 Strategaeth Tirwedd Arfaethedig, fel rhan o'r cais yn ogystal wedi i'r asiant dderbyn sylwadau gan y Swyddog Tirwedd. I liniaru effaith weledol cynigir bod pob math o blanhigion brodorol yn cael eu plannu ar hyd y ffin orllewinol. Nodwyd hefyd y bydd planhigion yn cael eu plannu yma ac acw ar hyd y safle er mwyn cysgodi unrhyw olau ychwanegol a gynigir fel rhan o'r datblygiad newydd. Bydd y planhigion hefyd yn sgrinio'r safle'n well er mwyn lliniaru effaith weledol y cynnig.

Mae arolwg ecolegol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae Arolwg Ystlumod wedi cael ei gyflwyno a'i gynnal yn ystod y cyfnod gofynnol rhwng mis Mai a Medi. Mae'r arolwg yn nodi'r mesurau osgoi a lliniaru yn ystod y cyfnod adeiladu ac mae hefyd yn nodi lle y dylid gosod blychau ystlumod ac adar ar y safle. Mae Troshaen Lliniaru Ecolegol hefyd wedi cael ei darparu fel rhan o'r cais sy'n nodi'n glir pa flychau ecolegol sydd eu hangen, ynghyd â ble y dylid eu lleoli.

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Nid oes unrhyw gymdogion gerllaw'r eiddo ac mae'r adeilad agosaf ryw 92m i ffwrdd (Cae Maes Mawr, Llanddona). Mae'r pellter hwn yn fwy na'r isafswm a nodir yn Nodyn Canllaw 8: Pa Mor Agos At Ei Gilydd yw Datblygiadau. Bernir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo arall.

Mae'r datblygiad yn dderbyniol yn unol â pholisi PCYFF 2 gan nad yw'n cael effaith andwyol ar: lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n gweddu â'r annedd a'r ardal gyfagos.

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 narpriaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Datganiad Dylunio a Mynediad 2117 Ebrill 2021 – Diwygiad A
- A.006 – Troshaen Lliniaru Ecolegol
- A.003 Parch A – Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol
- A.500 Parch A – Delweddau 3D Arfaethedig
- A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig
- A.302 Parch A – Gweddlluniau Estynedig Arfaethedig
- A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig
- A.201 Parch A – Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig
- A.200 Parch A – Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod
- A.300 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad Gogledd a Gorllewin
- A.301 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad De a Dwyrain
- A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig
- A.303 – Barf Naws Materol Arfaethedig
- A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig
- A.002 Rev A – Cynllun Safle Arfaethedig
- A.401 Parch A – Gwaith Adnewyddu Arfaethedig yr Adran
- A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig
- Ecoleg Clwydian – Arolwg Rhywogaethau a Warchodir – 12fed o Fai 2022
- Ecoleg Clwydian – Arolwg Gweithgaredd Ystlumod – 9fed Awst 2022

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

(03) 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 briffyrdd 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.

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.

Rhif y Cais: VAR/2022/41

Ymgeisydd: Mr David Cramant

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir), a (14) (yn unol â chynlluniau i'w cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 46C188G (ailddatblygu y safle presennol ynghyd a chodi i fyny a 6 o unedau) er mwyn caniatáu cyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb, man troi cerbydau a maes parcio, ynghyd ag yr ail-leoli a dyluniad diwygiedig yr anheddau arfaethedig yn

Lleoliad: 1 Clos Dwr Glas, Bae Trearddur**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)****Argymhelliad:** Caniatáu**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Ar gais yr Aelod Lleol

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais oddi mewn i ffin ddatblygu Bae Trearddur ar ddiwedd ystâd breswyl ac ar gyrion yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Gydag ambell eithriad unigol, gellir diffinio nodweddion yr ardal fel byngalos bach sy'n rhan o ystâd breswyl breifat.

Dyma gais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir) a (14) (bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynlluniau cymaradwy) er mwyn ystyried y cyfleusterau draenio dŵr wyneb a mannau parcio cerbydau fel rhan o'r cais presennol ac er mwyn caniatáu newid dyluniad yr anheddau arfaethedig ac ail-leoli dau o'r eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw:

- i. A oes modd draenio'r safle'n ddigonol
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r ardal

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogi cynnwys blychau adar ac ystlumod
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau traffig, parcio a llifogydd yn yr ardal
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Pryderon ynglŷn â gorddatblygu'r safle, llifogydd a pharcio annigonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol cadarnhawyd bod y cynllun draenio'n dderbyniol
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 12/07/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd nifer o sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran. Mae'r prif bryderon a godwyd fel a ganlyn;

- i. Colli preifatrwydd
- ii. Cynnydd mewn traffig
- iii. Dŵr wyneb / draenio
- iv. Dim tai fforddiadwy
- v. Dylid rhoi enw dwyieithog i'r tai
- vi. Bydd yr ardal gwastraff cymunol yn denu llygod
- vii. Dechreuwyd ar y gwaith cyn cymeradwyo'r cynllun
- viii. Gorddatblygu'r safle

Dyma'r ymateb i'r pryderon hyn;

- i. Eir i'r afael â'r mater hwn isod yn yr adran ar yr effaith ar fwynderau ac ar yr ardal
- ii. Mae caniatâd yn bodoli eisoes i ail-ddatblygu'r safle i godi 6 annedd. Mae'r cynllun presennol ar gyfer diwygio'r caniatâd hwn ac ni fydd yn golygu dim mwy o symudiadau traffig na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol
- iii. Eir i'r afael â'r mater hwn ym mhrif gorff yr adroddiad
- iv. Eir i'r afael â'r mater hwn yn yr adran 'Cyd-destun Polisi' isod
- v. Bydd amod yn cael ei gosod ar y caniatâd yn gofyn i enw dwyieithog gael ei roi ar yr eiddo
- vi. Bydd yr ardal gwastraff cymunol yn cael ei ddefnyddio pan fydd y biniau'n cael eu casglu fodd bynnag bydd y biniau'n cael eu storio oddi mewn i ffin pob eiddo
- vii. Mae caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer y safle
- i. Mae graddfa'r yr eiddo sy'n cael eu datblygu ar hyn o bryd yn adlewyrchu graddfa'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth a oedd yn datgan bod y cynllun wedi'i ddylunio'n dda a'i fod yn anymwrthiol

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C188E – Cais amlinellol ar gyfer ailddatblygu y safle presennol ynghyd a chodi i fyny a 6 o unedau yn 68 a 68a Ffordd Trearddur,, Bae Treaddur – Caniatau 31/01/05

46C188G – Cais i adnewyddu caniatad amlinellol o dan gyfeirnod 46C188E ar gyfer ailddatblygu'r safle presennol gan godi i fyny a 6 o unedau yn 68 and 68a Ffordd Trearddur,, Bae Trearddur Caniatau 28/01/08

46C188J/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ol ynghynt ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn 68 Ffordd Trearddur, Bae Trearddur – Caniatau 17/03/11

LUP/2021/2 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig neu datblygiad arfaethedig mewn perthynas â chychwyn materol ar ganiatâd cynllunio amlinellol o dan gyfeirnod 46C188G a'r gymeradwyaeth materion

neilltuedig o dan gyfeirnod 46C188J DA a thrwy hynny ddiogelu'r caniatâd yn 68A Ffordd Treaddur, Bae Treaddur – Cyfreithlon 02/09/21

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle o dan gais cynllunio rhif 46C188G a 46C188J/da. Cyflwynwyd cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol i brofi bod y gwaith ar y safle yn gyfreithiol o dan gais cynllunio rhif LUP/2021/2.

Cyd-destun Polisi

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Gwynedd a Môn, mae Bae Trearddur wedi ei nodi fel Pentref Arfordirol/Gwledig o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Mae Polisi TAI 15 yn datgan y dylai cynigion ar gyfer 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Arfordirol a Gwledig gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy o 30%. Gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle rhaid ystyried y canlynol :-

- Ydi'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli yn debygol o gael ei weithredu
- Ydi'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol

Mae Tystysgrif defnydd cyfreithiol eisoes wedi'i rhoi sy'n cadarnhau bod y caniatâd wedi'i ddiogelu a y bod caniatâd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhif 46C188J/DA yn dal i fod mewn bodolaeth ac felly gellir gweithredu'r caniatâd. Nid yw'r cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 5 a TAI 15 fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer tai marchnad agored.

Mae'r cais cyfredol ar gyfer diwygio amod(au) (09) (draenio dŵr wyneb) a (13) (troi cerbydau a chyfleusterau parcio) fel y gellir cyflwyno'r manylion fel rhan o'r cais presennol gan na chafodd y manylion eu cyflwyno cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.

Bydd amod (14) hefyd yn cael ei diwygio fel rhan o'r cais presennol er mwyn caniatáu newid dyluniad yr anheddau arfaethedig ac ail-leoli plot 2 a 3.

i. Draenio dŵr ar y safle – Mae amod (09) o ganiatâd cynllunio 46C188G yn datgan na ddylid dechrau ar y datblygiad nes bod cynllun draenio dŵr wyneb wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Er y cydnabyddir bod y gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle heb gydymffurfio â'r amod hon penderfynwyd ar adeg cymeradwyo caniatâd cynllunio rhif LUP/2021/2 nad oedd yr amod yn rhag-amod a rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol ac felly mae diwygio'r amod i ganiatáu cyflwyno manylion draenio fel rhan o'r cais presennol yn dderbyniol.

Mae Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi codi pryderon ynglŷn â llifogydd/draenio dŵr wyneb.

Mae Dŵr Cymru a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol.

ii. Diogelwch y Briffordd – Mae amod (13) o gais cynllunio 46C188G yn datgan bod rhaid cyflwyno manylion y man troi cerbydau a chyfleusterau parcio a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y datblygiad. Fel y nodir uchod nid oedd yr amod yn rhag-amod a rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol o dan gais cynllunio LUP/2021/2 ac mae'n dderbyniol cymeradwyo'r manylion ar ôl dechrau ar y gwaith ar y safle.

Mae'r Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder ynglŷn â'r ddarpariaeth traffig/parcio ar y safle. Mae'r cais wedi ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Prifffyrdd i'w ystyried ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

iii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal – mae'r newidiadau a gynigir fel rhan o'r cynllun presennol yn cynnwys;

- i. Ail-leoli eiddo ar blotiau 2-6. Mae plotiau 2 a 3 wedi cael eu symud fel bod blaen yr eiddo'r edrych ar gefn plotiau 1 a 4
- ii. Newidiadau i'r mynedfeydd
- iii. Tynnu'r balconïau a chyflwyno balconïau Juliette

Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau newydd a fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r anheddau yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Bydd plot 2 yn cael ei symud 2m yn nes at y ffin â'r eiddo cyfagos, Bryn Celyn, fodd bynnag oherwydd bod lleoliad plot 2 wedi newid bernir nad fydd y datblygiad yn cael dim mwy o effaith ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliad yr eiddo na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae Plot 5 wedi ei leoli 700mm yn nes at ffin y mae'r safle'n ei rhannu â'r briffordd gyfagos. Bernir na fydd ail-leoli'r anheddau ar y safle yn cael dim mwy o effaith ar y mwynderau y mae deiliad yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol fel rhan o'r caniatâd sy'n bodoli eisoes.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder y bydd y cynnig arwain at orddatblygu'r safle. Fodd bynnag, fel y nodir uchod mae maint y cynnig yn adlewyrchu'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif 46C188J/DA.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli i godi tai marchnad agored ar y safle. Mewn gwirionedd, mae gan y datblygwr yr hawl i barhau â'r cais sydd wedi cael ei gymeradwyo a'i gadarnhau gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol a'u bod yn dangos y gellir draenio'r safle'n ddigonol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd nac ar y mwynderau y mae deiliad yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd nac ar yr ardal.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau 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.

Map 1 - Cynllun Lleoliad

22-DES-021-PL03D - Cynllun safle a draenio arfaethedig

22-DES-021-PL01 - Rev A - Cynlluniau drychiadau a llawr arfaethedig - Plot 1 - 5

22-DES-021-PL02 - Rev A - Cynlluniau drychiadau a llawr arfaethedig - Plot 6

22-DES-021-PL04 - Cynllun tirlunio arfaethedig

Manylion draenio - GeoEnviro Solutions - 29/9/22

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

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

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

(04) 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.

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: HHP/2022/230

Ymgeisydd: Mike Halliwell

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Dinas Bach, 5 Ystad y Fron, Aberffraw



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y Cynghorydd Arfon Wyn oherwydd pryderon lleol am y cais.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar yr 2il o Dachwedd 2022 penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 16 Tachwedd 2022 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer addasu ac ymestyn yr annedd gan gynnwys dymchwel y garej bresennol ac adeiladu dau estyniad un llawr.

Mae safle'r cais yn eiddo un llawr ar wahân a leolir ar stad Y Fron tu mewn i ffin ddatblygu Aberffraw, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, p'un a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol a ph'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r safle yn yr AHNE, ac mae'n annhebygol o effeithio ar yr AHNE oherwydd graddfa a lleoliad y cynnig. Mae'r safle'n agos at Ardal Gadwraeth Arbennig, Ardal Gwarchodaeth Arbennig a SoDdGA, felly dylai'r datblygwr lynu at ganllawiau atal llygredd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r safle tu mewn i'r AHNE a gellir ei weld o ddwy ochr yr aber yn Aberffraw. Nid oes gan y stad unrhyw gymeriad na rhinweddau arbennig y dylid eu gwarchod neu eu gwella, ac mae'n cynnwys cymysgedd o dai un a dau lawr. Nid yw'r ffenestri y bwriedir eu gosod ar y llawr gwaelod yn ormodol, ac ni fydd dyluniad yr annedd yn effeithio ar ei effaith weledol gyffredinol. Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar harddwch naturiol nac ar unrhyw nodweddion neu rinweddau yn gysylltiedig â'r dirwedd sy'n cael eu hystyried ym mholisi AMG 1.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebid i'r datblygiad a gofynnwyd am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) i sicrhau fod traffig yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu a dymchwel a gweithgareddau adeiladu'n cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch y

	briffordd. Dim gwrthwynebiad i'r CTMP a ddarparwyd.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau mewn perthynas â draenio tir neu'r risg o lifogydd lleol.
Dwr Cymru Welsh Water	Mae'r datblygiad arfaethedig tu allan i Barth Gwarchod y Bibell prif gyflenwad dŵr fertigol sy'n croesi'r safle. Awgrymwyd gosod amod ynghylch dŵr wyneb a chynghor i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Aberffraw Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Arfon Wyn	Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'n cydnabod pryderon y gwrthwynebwyr am effaith yr estyniadau ar y twyni tywod a madfall y twyni. Ymddengys y byddai'r gwaith adeiladu'n cael ei wneud ar dir a ddatblygwyd yn barod. Dylai goleuadau allanol wynebu at y llawr a chael eu rheoli gan amseredd er mwyn atal llygredd golau. Dylid cynnwys amodau ynghylch strategaeth atal llygredd a strategaethau lliniaru er mwyn atal unrhyw wastraff/dŵr ffo/gwaddod rhag treiddio i'r twyni tywod a dŵr o dan yr eiddo.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf, a ddaeth i ben ar 01/09/22, derbyniwyd 19 llythyr yn gwrthwynebu'r cais. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnwys ffens breifatrwydd ar y terfyn, anfonwyd ail lythyr at eiddo cyfagos. Daeth yr ail gyfnod ymgynghori i ben ar 07/10/22 a derbyniodd yr adran 14 llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Roedd rhai o'r gwrthwynebiadau'n honni na roddwyd digon o hysbysrwydd i'r cais. Yn ôl Rhan 8 o'r llawlyfr Rheoli Datblygu, nid yw'r cais hwn yn dod o dan y meini prawf ar gyfer gosod hysbysiad safle neu hysbyseb yn y wasg, felly nid oes gofyn statudol i wneud hynny. Hysbyswyd naw eiddo cyfagos am y cais ddwywaith, a derbyniwyd 19 ac 14 llythyr, gan ddangos fod y cais wedi derbyn cyhoeddusrwydd da yn yr ardal.

Y prif sylwadau a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori oedd:

Parcio/Traffig/Priffyrdd:

- parcio annigonol ar y safle
- mwy o draffig oherwydd y datblygiad, gan greu pryderon iechyd a diogelwch
- problemau parcio ar y stad gyda phobl yn parcio i ymweld â'r traeth

Dyluniad/gosodiad:

- nid yw'r drychiad ochr yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)
- goredrych eiddo cyfagos
- mae'r estyniadau'n dominyddu, mae eu graddfa'n amhriodol ac nid ydynt yn eilradd i'r prif annedd
- mae uchder yr estyniadau'n uwch na llinell bresennol y to
- mae'r estyniad yn ymestyn allan tu hwnt i'r prif ddrychiad
- allan o gymeriad yn yr ardal ac nid yw'r deunyddiau gorffen yn gydnaws ag adeiladau cyfagos
- nid yw'r ffens banel sengl arfaethedig yn angenrheidiol fel mesur preifatrwydd

AHNE/Ecoleg:

- effaith andwyol ar yr AHNE
- ni chyflwynwyd arolwg o rywogaethau a warchodir gyda'r cais
- gallai gwaith adeiladu gael effaith andwyol ar fadfall y twyni
- mwy o lygredd golau o oleuadau gyda synwryddion arnynt
- mwy o lygredd sŵn o lety gwyliau

Adeiladu:

- nid yw oriau gwaith rhwng 7:30am a 6pm yn realistig mewn lleoliad preswyl
- gallai disel greu problemau llygredd yn ystod y gwaith adeiladu
- mae'r stad wedi'i hadeiladu ar garreg radon a fyddai'n cael ei ryddhau yn ystod gwaith adeiladu

Cyffredinol:

- bydd yr eiddo'n cael ei droi'n llety gwyliau a dylid ei asesu o dan bolisi TWR 2
- ni fydd cyfleustodau stryd yn gallu cynnal y cynnydd mewn ystafelloedd ymolchi
- pryder am gais cynllunio yn y dyfodol i ymestyn yr eiddo ymhellach
- nid oes angen mwy o ystafelloedd gwely
- mae'n debycach i adeiladu annedd newydd yn lle'r un presennol
- ni chynhwyswyd unrhyw ddimensiynau yn y cynlluniau arfaethedig

Mewn ymateb i'r rhesymau am y gwrthwynebiad:

Parcio/Traffig/Priffyrdd:

- mae'r safle'n cwrdd â safonau parcio a osodir gan yr Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2
- nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad na'r CTMP
- nid yw problemau parcio ar y stad yn berthnasol i'r cais hwn ac mae camau ar wahân yn cael eu cymryd i ddelio â hyn.

Dyluniad/Gosodiad:

- nid yw'r garej bresennol yn cydymffurfio â phellteroedd yn y CCA ac ni fydd ond 0.8m yn lletach
- bydd gwydr aneglur ar un ffenestr a bydd ffens yn atal goredrych o'r ffenestr arall
- mae'r ddau estyniad yn is na'r prif do ar oledf
- mae amrywiaeth o ddyluniadau ac edrychiadau i'w gweld yn yr ardal
- mae'r ffens yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir a bydd yn atal goredrych

AHNE/Ecoleg:

- barn yr ymgynghorydd tirwedd yw na fydd y datblygiad yn effeithio'r AHNE
- nid yw'r ecolegydd wedi gofyn am arolwg ecolegol ac nid oes angen arolwg bob tro ar gyfer datblygiad ar raddfa fechan
- mae'r ecolegydd wedi gofyn am wybodaeth bellach am atal llygredd
- mae'r goleuadau gyda synwryddion yn cael eu rheoli gan amseredd ac maent yn wynebu at y llawr, yn unol â chais yr ecolegydd

Adeiladu:

- newidiwyd oriau gweithio ar y safle o 7:30am – 6pm i 8am – 6pm er mwyn gwarchod mwynderau cyfagos
- bydd y strategaeth atal llygredd yn rhoi sylw i faterion halogi
- bydd y mwyafrif o faterion adeiladu'n cael sylw o dan reoliadau adeiladu

Cyffredinol:

- bydd yn parhau i gael ei ddynodi fel tŷ annedd C3 felly ni ellir cymryd camau gorfodaeth pe byddai'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau
- ystyrir bod un ystafell ymolchi ychwanegol yn dderbyniol, dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru nac YGC
- bydd unrhyw gais newydd yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun
- ni ystyrir bod un ystafell wely ychwanegol yn annerbyniol
- bydd y mwyafrif o'r annedd presennol yn aros fel rhan o'r datblygiad

- mae gan yr adran gynllunio feddalwedd i fesur y dimensiynau ar bob cynllun

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2022/92 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn Dinas Bach, 5 Stad y Fron, Aberffraw. Tynnwyd yn ôl.

HHP/2022/174 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn Dinas Bach, 5 Stad y Fron, Aberffraw. Tynnwyd yn ôl.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a ph'un a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn eiddo sengl un llawr, sydd wedi'i leoli ar stad Y Fron tu mewn i ffin ddatblygu Aberffraw, fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i leoli hefyd tu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasiadau ac estyniadau, gan gynnwys dymchwel y garej bresennol ac adeiladu dau estyniad un llawr.

Cyflwynwyd dau gais blaenorol ar y safle yn ystod y 12 mis diwethaf. Mae ceisiadau cynllunio rhif HHP/2022/92 a HHP/2022/174 wedi cael eu tynnu'n ôl gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi'r estyniad deulawr arfaethedig blaenorol.

Prif faterion y cais yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Priffyrdd a Pharcio
- iv. AHNE ac Ecoleg

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynnig yn golygu dymchwel y garej to fflat bresennol sydd wedi'i chysylltu i'r prif annedd. Ar hyn o bryd mae'n ymestyn tua 5.4m tu hwnt i'r drychiad ar yr ochr gogledd-ddwyrain, mae'n 5.4m o hyd ac mae arni do fflat 2.7m o uchder.

Bydd estyniad un llawr yn cael ei adeiladu yn lle'r garej, ar yr un ochr, a fydd yn cynnwys ystafell fyw, ystafell amlbwrpas yn ogystal ag ystafell wely ac ystafell ymolchi ychwanegol. Bydd yr estyniad hwn yn ymestyn tua 6.2m tu hwnt i ddrychiad ochr y prif annedd a bydd yn 14.4m o hyd, yn lefel â drychiad ôl yr eiddo, a bydd yn ymestyn 3.8m tu hwnt i'r drychiad blaen ar ddreif darmac yr eiddo. Bydd ganddo do fflat 3.2m o uchder, ac mae hyn yn uwch na bonddo'r prif annedd ond mae'n 0.8m yn is na'r prif do ar oleddf, gan amlygu fod yr estyniad yn eilradd i'r prif annedd.

Bydd yr estyniad hwn tua 0.8m yn lletach na'r garej bresennol, ac felly bydd 0.8m yn agosach i derfyn yr eiddo drws nesaf, 4 Y Fron. Bydd wedi'i leoli tua 5.7m oddi wrth y drychiad ochr yn y man agosaf. Er nad yw hyn yn cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA, nid yw'r garej bresennol yn cydymffurfio chwaith, ac nid ystyrir bod cynnydd o 0.8m yn ormodol. Mewn ardal adeiledig, mae'n anrffod y bydd datblygiadau adeiledig yn agos at ei gilydd i ryw raddau, ond, yn yr achos hwn, nid ystyrir y byddai unrhyw effeithiau yn rhai sylweddol. Bydd gan yr estyniad ddrws garej a drws i gerddwyr ar y drychiad blaen sy'n wynebu'r stad, a set o ddrysau dwbl ar y cefn yn wynebu'r aber. Bydd y drychiad ochr sy'n wynebu 4 Y Fron yn cynnwys ffenestr ystafell wely, ffenestr ystafell ymolchi a drws i'r ystafell amlbwrpas.

Mae'r ail estyniad arfaethedig ar ochr arall yr eiddo, a bydd yn cael ei adeiladu ar ran o'r iard allanol. Bydd yn cynnwys cegin/lle bwyta agored ac ystafell haul, a bydd yn mesur tua 6.8m o led a 6.35m o hyd, a bydd yn integreiddio â siâp L yr annedd presennol. Bydd yr estyniad yn lefel â'r drychiad cefn a bydd tua 4.6m yn fyrrach na'r drychiad gorllewinol felly bydd rhan o'r iard bresennol yn cael ei chadw. Bydd ganddo do fflat 2.9m o uchder gyda ffenestr do uwchben. Er ei fod ychydig yn uwch na'r bondo presennol, bydd yn parhau i fod 1m yn is na'r prif do ar oleddf a bydd yn integreiddio â'r safle ac yn cael ei guddio o olwg eiddo cyfagos. Bydd yr estyniad hwn yn cynnwys ffenestri at y llawr a drysau dwbl a fydd yn edrych ar yr aber ac ar dir amaethyddol.

Mae crib nifer o dai ar y stad yn uwch na safle'r cais hwn, ac mae ganddynt le byw ar y llawr cyntaf. Bydd y datblygiad arfaethedig yn parhau i fod yn annedd un llawr a bydd yn is na'r annedd presennol, gan amlygu ei ffurf eilradd sydd ddim yn dominyddu, a chan barchu cyd-destun ei le yn y dirwedd leol, yn unol â pholisi PCYFF 3. Mae'r ddau estyniad yn is nag uchder crib y prif do, ac mae hynny'n cynorthwyo i'w gwneud yn fwy eilradd i'r dyluniad cyffredinol a thrwy hynny leihau eu heffaith gweledol cyffredinol gan arwain at strwythurau anymwrthiol na fyddai'n ymddangos yn anghydnaws â'r ardal.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn defnyddio gorchudd pren *Cedral* mewn lliw llwyd, yn unol ag awgrym yr ymgynghorydd tirwedd, ynghyd â phlastr lliw a ffenestri a drysau *UPVC*. Ystyrir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel a fydd yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Mae cymysgedd o fathau o eiddo yn yr ardal sy'n amrywio o ran eu dyluniad a'u hedrychiad, o eiddo hynach sydd â dyluniad traddodiadol i ddyluniadau mwy modern. Oherwydd hyn, nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn anghydnaws â'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch.

Mynegwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori y byddai'r eiddo'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn y dyfodol. Ar hyn o bryd mae'r eiddo wedi'i ddynodi'n dŷ annedd C3 ac ar ôl cwblhau'r datblygiad bydd yr eiddo'n parhau i gael ei ddynodi o dan y dosbarth defnydd tŷ annedd C3. Nes gwneir newidiadau penodol i ddeddfwriaeth yng Nghymru, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ annedd C3 fel llety gwyliau, ac mae hynny i'w weld yn yr eiddo niferus ar Ynys Môn sy'n cael eu defnyddio yn yr un modd.

ii. Eiddo Preswyl Cyfagos

Oherwydd lleoliad yr estyniadau arfaethedig, ystyrir eu bod ddigon pell oddi wrth y rhan fwyaf o dai ar y stad i beidio â chael unrhyw effaith negyddol ar eu preifatrwydd a'u mwynderau.

Serch hynny, mae'r estyniad ochr arfaethedig tua 2.1m oddi wrth y terfyn â 4 Y Fron, ac mae'n 5.7m oddi wrth ran agosaf drychiad ochr yr eiddo hwnnw. Mae hyn yn llai na'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA ond, rhaid ystyried fod pellter y garej bresennol yn llai na'r pellteroedd hynny. Nid ystyrir y bydd symud 0.8m yn agosach yn cael effaith andwyol o ran graddfa a mas, yn enwedig gan y bydd to fflat yr estyniad yn is na phrif do ar oleddf yr annedd.

Er bod elfen o oredrych yn bodoli rhwng eiddo cyfagos ar hyn o bryd, ac mae hyn yn nodwedd naturiol o fyw mewn ardal adeiledig debyg i'r rhan hon o Aberffraw, cymerwyd camau digonol i warchod preifatrwydd a mwynderau cymdogion yn 4 Y Fron. Nid yw'r ystafell amlbwrpas yn ystafell y gellir byw ynddi ac o'r herwydd nid oes unrhyw bryder ynghylch y drws, bydd gwydr aneglur ar ffenestr yr ystafell ymolchi a bydd hynny'n cael ei gynnwys mewn amod. Er mwyn atal goredrych o ffenestr yr ystafell wely, codir ffens bren uchel, 1.95m o uchder, ar ran o'r terfyn. Ystyrir bod y ffens hon yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir o dan Ran 2 Dosbarth A o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar ei chyfer. Ystyrir y bydd y mesurau hyn yn atal goredrych rhwng y ddau eiddo, gan warchod preifatrwydd a mwynderau cymdogion yn unol â pholisi PCYFF 2.

Bydd yr olygfa o'r holl ffenestri a drysau eraill ar yr estyniad arfaethedig yn debyg i'r olygfa o'r ffenestri presennol, tuag at yr aber neu'r stad ei hun. Ni fydd unrhyw un ohonynt yn edrych tuag at unrhyw eiddo cyfagos ac, fel y cyfryw, nid ystyrir y bydd eu preifatrwydd a'u mwynderau'n cael eu heffeithio.

iii. Priffyrdd a Pharcio

Gan fod hwn yn eiddo pedair ystafell wely, rhaid darparu tri lle parcio i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r cynllun safle arfaethedig yn dangos y darperir tri lle parcio, yn ôl y gofyn, ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau petai angen. Mae hyn yn cydymffurfio â safonau parcio'r Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2.

Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori am broblemau parcio ar stad Y Fron, gyda phobl yn parcio ar lôn y stad tra eu bod yn ymweld â'r traeth. Mae hwn yn fater ar wahân y mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol ohono a rhoddir sylw iddo ar wahân i'r cais hwn. Mae'r cais hwn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i 5 Y Fron, ac nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwnnw.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) i gefnogi'r cais hwn, yn unol â chais gan yr Adran Briffyrdd ac oherwydd pryderon am gynydd yn y traffig yn ystod y cyfnod adeiladu. Cymeradwywyd y ddogfen hon a bydd yn cael ei chynnwys yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd y bydd rhaid cydymffurfio â nhw yn ystod y cyfnod adeiladu.

iv. AHNE ac Ecoleg

Mae safle'r datblygiad wedi'i leoli tu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Mae'r cynnig yn cynnwys ffenestri sy'n fwy na'r rhai presennol ond, serch hynny, nid yw hyn yn nodwedd anghyffredin mewn lleoliadau arfordirol yn yr AHNE ac, fel y cyfryw, bydd yn integreiddio gyda'i leoliad. Barn yr ymgynghoreion arbenigol, ein Hymgyngorydd Tirwedd a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yw y bydd effaith y datblygiad ar rinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE yn ddibwys oherwydd ei raddfa fechan a'r deunyddiau dylunio priodol.

Oherwydd ei leoliad yn yr AHNE ac ar yr arfordir, gofynnodd yr Ymgynghorydd Ecolegol am wybodaeth bellach ynghylch goleuadau allanol. Mae'r holl oleuadau arfaethedig wedi'u nodi ar y cynllun yn awr a byddant yn wynebu tuag at y llawr, ni fyddant yn oleuadau llachar a byddant yn cael eu rheoli gan amserydd er mwyn lleihau llygredd golau ac unrhyw aflonyddu. Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae'n rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth. Mewn perthynas â'r cais hwn, ychwanegwyd blwch ystlumod ar y drychiad ochr. Ystyrir y bydd hyn yn welliant cyffredinol o ran bioamrywiaeth ac mae'n cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru a pholisi PCYFF 4.

Mae'r safle datblygu yn agos at Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), ac mae pob un ohonynt wedi'u lleoli ar waelod y safle ar yr aber. Nododd yr Ymgynghorydd Ecolegol y bydd angen strategaeth atal llygredd a strategaeth liniaru i atal unrhyw wastraff/dŵr ffo/gwaddodion rhag treiddio i'r twyni tywod a'r dŵr o dan yr eiddo, a gosodir amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Osgoi Llygredd yn ystod gwaith Adeiladu i warchod ardaloedd sensitif cyfagos rhag cael eu llygru yn ystod y gwaith adeiladu.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fechan fydd yn darparu lle byw ychwanegol yn yr eiddo. Ystyrir ei fod yn estyniad eilradd a fydd yn integreiddio â'r safle a'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch. Oherwydd ei leoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos, a'r mesurau a gymerwyd i atal goredrych, ystyrir na fydd yn achosi fawr o niwed, neu ddim mwy o niwed i breifatrwydd a mwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

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:

- 2957:21:1A - Cynllun lleoliad
- 2957:21:3c - Cynllun safle arfaethedig
- 2957:21:6c - Cynllun llawr arfaethedig
- 2957:21:7d - Edrychiadau arfaethedig
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Adolygiad A - 15/09/22

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod Cynllun Osgoi Llygredd Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion sy'n cael eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig dynodedig, yr Ardal Amddiffyn Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn ac yr Ardal o Warchodaeth Arbennig Arfordir Môn: Morfa Heli.

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad/neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffens pren 1.95m o uchder ar y ffin, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei osod ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(06) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i ffenest yr ystafell folchi ar y drychiad ochr, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei gosod gyda gwydr aneglur (lefel aneglurder lefel 5), ac wedi hynny cael ei chadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos.

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: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2

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: 07/12/2022

7.7

Rhif y Cais: FPL/2022/189

Ymgeisydd: Mr Ricky Danis

Bwriad: Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn

Lleoliad: Bilash, Dew Street, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn gan Cynghorydd Robin Williams.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mhrif gnewyllyn Porthaethwy a cheir mynediad ato ar hyd ffordd fetlin gul sy'n cael ei hadnabod fel Stryd y Gwliith. Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy.

Mae'r cais cynllunio hwn yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw fflat mewn adeilad a arferai fod yn fecws.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw;

- p'un a yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn
- p'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau o'i amgylch; a
- p'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Ardal Gadwraeth Porthaethwy

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

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

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Galw fewn i pwyllgor cynllunio
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Sylwadau gan aelodau'r cyngor tref yw bod yr ardal eiddo a'r ardal o'i amgylch yn flêr a dylid hefyd ystyried dyluniad gwell. Fe'i defnyddiwyd yn flaenorol fel storfa ar gyfer Co-Op ar y stryd fawr.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglyn a polisïau o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon

Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau. Cais i osod amodau cynllunio os yw'r awdurdod cynllunio lleol o blaid caniatáu cais cynllunio.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau o safbwynt treftadaeth adeiledig

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 17/08/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn chwech o lythyrau. Y pryderon a nodwyd ynddynt oedd:

- Teimlaf fod yr uned hon yn fach iawn ac nid yw'n addas ar gyfer fflat
- Nodaf fod y cais cynllunio ôl-weithredol hwn yn cyfeirio at strwythur garej sydd wedi cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl am gyfnod o amser. Nid yw'r eiddo hwn yn ddim byd mwy na strwythur garej yn nhermau rheoliadau cynllunio. Dylid gwrthod y cais hwn gan fod yr ardal o'i amgylch yn cynnwys eiddo masnachol ac felly mae'n gwbl anaddas fel annedd.
- Defnyddiwyd y garej hon fel storfa ar gyfer y becws am nifer o flynyddoedd. Mae'n rhy fach ac mae'n anaddas ar gyfer defnydd preswyl.
- Nid yw ond ychydig yn fwy na garej sengl.
- Rwy'n gwrthwynebu cais Mr Ricky Danis am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y fflat ar Stryd y Gwlith. Mae'r adeilad wedi'i adeiladu gyda deunyddiau israddol ac mae wedi cael ei adeiladu i lenwi'r ardal tu ôl i storfa fusnes. Mae'r annedd wedi llenwi'r ardal gyfan ac nid oes mynediad i'r cefn na'r ochrau. Nid oes hawliau parcio ac mae'r adeilad yn hyll ac rwy'n ofni y gallai caniatáu cais Mr Danis osod cynsail a fyddai'n golygu y gallai unrhyw garej neu le gwag gael eu llenwi gydag anheddau 'trefi cytiau' tebyg.

Mae'r rhan fwyaf o sylwadau a gyflwynwyd yn ymwneud â maint yr uned. Rhoddir sylw i'r sylwadau hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

Nid yw materion yn ymwneud ag ansawdd y deunyddiau adeiladu yn rhan o gyfrifoldebau Rheoli Cynllunio ac mae deddfwriaeth arall yn ymdrin â hynny. Serch hynny, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cyfeirio'r pryderon hyn at yr asiant er gwybodaeth.

Mae pryderon priffyrdd yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hefyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio yn y lleoliad hon.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer defnyddio adeilad fel fflat preswyl ar Stryd y Gwlith, Porthaethwy.

Mae'r cynnig yn ymwneud â throsi a chadw gwaith heb ei awdurdodi a wnaed i greu uned breswyl. Nid oes bwriad adeiladu unrhyw estyniadau fel rhan o'r cynnig presennol.

Dechreuwyd defnyddio'r adeilad fel fflat am y tro cyntaf yn 2005. Er bod mecanwaith yn bodoli o dan Adran 191 y Ddeddf i reoleiddio materion drwy gyflwyno cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon, ni ellir dibynnu ar ddarpariaeth o'r fath yn yr achos hwn gan nad yw'r defnydd preswyl wedi bod yn barhaus ac yn ddi-dor am gyfnod o 4 blynedd neu fwy o ddyddiad y cais. O'r herwydd, cyflwynwyd cais cynllunio mewn ymdrech i reoleiddio'r mater wedi i'r Adran Orfodaeth ymyrryd yn y mater.

Mae arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn mesur 32.3 metr sgwâr. Mae'r fflat yn cynnwys ystafell fyw gydag ardal gegin ac ystafell wely ar wahân sy'n cynnwys ystafell ymolchi en-suite. Ar ôl derbyn sylwadau gan y cyhoedd am raddfa'r fflat/adeilad, ymgynghorwyd â swyddogion o'r adran Gwarchod y Cyhoedd i sicrhau fod graddfa'r adeilad yn ddigonol i'w ddefnyddio fel llety preswyl. Derbyniwyd y canlynol mewn ymateb i'r ymgynghoriad:

Mae'r eiddo'n cynnwys ystafell fyw/cegin, ystafell ymolchi ac ystafell wely. Roedd yr ystafell wely'n mesur 11.76 metr sgwâr. Yn unol ag Adran 326 o Ddeddf Tai 1985, byddai'r eiddo hwn yn addas ar gyfer hyd at ddau berson (cyhyd â bod y ddau berson yn cyd-fyw fel cwpwl priod neu bartneriaid sifil)

Ystyriaethau Polisi

Mae Porthaethwy'n cael ei nodi fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Nodir fod y safle arfaethedig wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Porthaethwy fel y nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd cynigion yn cael eu cymeradwyo tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y Cynllun yw 115 uned (74 uned ar safleoedd dynodedig a 41 uned ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a allai ddylanwadu ar gyflenwi tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 69 uned ym Mhorthaethwy (15 ar safleoedd dynodedig a 54 ar safleoedd ar hap). Roedd cyfanswm y banc tir (safleoedd ar hap a safleoedd dynodedig), h.y. safleoedd sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu, yn 53 uned ym mis Ebrill 2021. Wrth ystyried yr holl wybodaeth gyda'i gilydd, mae digon o gapasiti ym Mhorthaethwy ar gyfer yr uned ar hap ychwanegol hon.

Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn barnu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyn am dai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. dynodiad neu safleoedd ar hap. Canolbwyntir ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatâd a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu p'un ai yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd i adeiladu tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 22% o dwf tai y Cynllun yn cael ei leoli yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 uned rhwng 2011 a 2021 yn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol ac roedd 493 uned yn y banc tir. Mae hyn yn golygu fod diffyg o 402 uned ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd felly, mae'r ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn golygu y gellir cefnogi caniatáu'r safle hwn.

Fodd bynnag, gan y gall yr anheddiad gyflawni ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd drwy'r unedau a gwblhawyd, gweithredu'r banc tir presennol a datblygu'r safle dynodedig, bydd angen cyfiawnhau'r cais hwn gan amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Yn unol â'r gofynion uchod, cyflwynwyd manylion i ddangos yr angen am y datblygiad yn yr ardal ac mae'r adran bolisi wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn dderbyniol er mwyn cwrdd ag anghenion y Ganolfan Gwasanaeth Lleol.

Oherwydd y sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ddangosol a nodir uchod, roedd angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais, yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1. Cyflwynwyd Datganiad iaith Gymraeg ac ystyrir ei fod yn bodloni'r profion ym Mholisi PS1.

Yn unol â Pholisi TAI 8 bydd angen ystyried p'un a yw'r datblygiad yn mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai sydd wedi'i gofnodi yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth perthnasol eraill. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau fod angen am y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Gan mai dim ond un annedd sy'n cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad hwn, nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol yn yr achos hwn ac nid oes angen darparu elfen fforddiadwy.

Ardal Gadwraeth

Mae'r safle wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Felly, ystyriwyd y cynnig yn erbyn Polisi AT1 ('Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig') yn y CDLIC. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau'r canlynol:

Dylai datblygiadau yn yr ardal geisio 'gwarchod neu wella' cymeriad yr ardal ddynodedig.

Ymddengys fod y cynigion yn ymwneud ag addasiadau mewnol a newid defnydd ac nid oes addasiadau allanol a fyddai'n effeithio ar gymeriad yr ardal gadwraeth. O'r herwydd, nid oes gennyf sylwadau o safbwynt treftadaeth adeiledig.

I bob pwrpas, nid yw ei effaith gweledol yn sylweddol, yn ymwthiol nac yn dominyddu ac, o ystyried y ffurf adeiledig bresennol, y topograffi lleol a'i ddyluniad a'i edrychiad cyffredinol; ni fyddai'n achosi niwed gweledol i'r safle na'r ardal ehangach.

Dyluniad

Nid oes bwriad creu estyniadau newydd neu wneud addasiadau allanol ar gyfer y fflat hwn – dim ond ôl-troed presennol yr adeilad a ddefnyddir fel annedd un ystafell wely. Ystyrir y bydd defnyddio'r adeilad fel uned breswyl yn hytrach na chaniatáu iddo fynd â'i ben iddo yn arwain at wella'r ardal o'i amgylch yn y tymor hir.

Mae graddfa a natur y newid arfaethedig, yn ogystal â'i fod wedi'i gynnwys yn y ffurf adeiledig glos bresennol, yn creu ffurf o ddatblygiad lle na fyddai effeithiau sylweddol ar gymeriad neu edrychiad yr ardal gyfagos neu'r strydweidd ehangach. Ystyrir felly fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3.

Priffyrdd

Er yn ymwybodol o'r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy ac mae'n bosib cerdded i'r holl amwynderau lleol a llwybrau trafnidiaeth cyhoeddus. Yn ogystal, oherwydd bod nifer y cerbydau y disgwylir iddynt ymweld â'r safle yn isel iawn, rwyf yn fodlon y byddai'r ddarpariaeth parcio yn briodol. Ni fyddai'r cynnig felly yn achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a byddai'n cydymffurfio â Pholisi TRA 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo preswyl. Nid yw'r cynnig ond yn cynnwys dwy ffenestr ac maent yn edrych allan ar stryd gefn ac ar iard yn y cefn. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fwy o oredrych na'r hyn a geir ar y safle'n barod.

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 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

Casgliad

At ei gilydd, am y rhesymau a roddwyd gennyf a chan ystyried yr holl faterion a godwyd, ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu yn amodol ar yr amodau cynllunio.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau 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: 3014-22-1
- Cynllun Safle - 3014-22-2
- Cynllun Edrychiad a Llawr - 3014-22-4
- Asesiad Iaith Gymraeg
- Cyfiawnhad am y datblygiad
-

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

(02) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr gwyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / nac arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus

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

(03) O fewn 6 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn bydd blwch aderyn y to yn cael ei osod ar yr adeilad. Yn dilyn hynny, bydd y blwch aderyn y to yn cael ei gadw yn barhaus.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ecolegol

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, TAI 2, Policy PS 1, TAI 8, TAI 15, AT 1, TRA 4, TRA 2, PS 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 5, 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.

Rhif y Cais: FPL/2022/172

Ymgeisydd: Messrs HL, BL and HM Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter gwledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn

Lleoliad: Eirianallt Goch, Carmel, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Llinos Medi.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Tachwedd 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 16eg Tachwedd 2022 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle..

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i drosi, addasu ac ymestyn adeilad allanol presennol yn annedd gweithwyr menter wledig ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Eirianallt Goch, Carmel.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, oddi ar y B5112 rhwng Llannerch-y-medd a Threfor ar gyrion Clwstwr Carmel. Mae'r safle yn adeilad allanol amaethyddol carreg sydd wedi'i leoli o fewn iard y fferm gyferbyn ag adeiladau amaethyddol eraill.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes cyfiawnhad i'r cynnig ac a yw'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeledd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol perthnasol.
Reading Agricultural Consultants	Asesiad o'r cais mewn perthynas a gofynion NCT 6.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad gyda amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a'r fframwaith polisi perthnasol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Sylwadau/pryderon mewn perthynas â mynediad, draenio a chyfanrwydd strwythurol yr adeilad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyr hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/08/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

T/2272 – Codi annedd amaethyddol ar ran o O.S 8589 yn / Erection of an agricultural dwelling house on part of O.S 8589 at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatáu/Granted 3.3.76 (Eirianallt Goch) (cais amlinellol/outline application)

T/2272A – Codi annedd a modurdy preifat ar ran o O.S 132 ger / Erection of a house and private garage on part of O.S 132 near Eirianallt Goch, Carmel to be used in connection with agriculture – Caniatáu/Granted 15.4.76 (Eirianallt Goch) (Cais cynlluniau manwl/Detailed plans application)

25C184 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddyl yn / Outline application for the erection of an agricultural dwelling at Eirianallt Goch, Carmel - Caniatáu/Granted 15.8.06 (Erw Las)

25C184A/DA – Cynlluniau manwl ar gyfer codi annedd amaethyddol yn / Detailed plans for the erection of an agricultural dwelling at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatáu/Granted 4.1.07 (Erw Las)

25C177 – Newid defnydd adeilad allanol i fod yn weithdy yn / Change of use of farm building into a workshop at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatáu/Granted 2.2.06

25C177A – Codi ystafell haul ar y estyniad presennol yn / Erection of a conservatory on the existing extension at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatáu/Granted 15.4.08

25C266/LUC – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer y defnydd cyfredol o'r annedd fel y cafodd ei lleoli a'i hadeiladu yn / Application for a Lawful Development Certificate for the existing use of the dwelling as located and built at Eirianallt Goch, Carmel – Cyfreithlon/Lawful – 13.2.18

FPL/2021/321 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd meter gwledig ynghyd â gosod sustem trin carthffosiaeth newydd yn / Full application for conversion, alteration and extension of an existing outbuilding into a rural enterprise workers dwelling together with installation of sewage treatment plant at - Eirianallt Goch Farm, Carmel, Llannerchymedd - Gwrthod / Refused - 28.04.22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i droi, addasu ac ymestyn adeilad allanol yn annedd ar gyfer gweithiwr menter wledig ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Fferm Eirianallt Goch, Carmel, Llannerch-y-medd.

Ailgyflwyniad o gais cynharach a wrthodwyd ar 28 Ebrill 2022 dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/321 yw hwn.

Y rhesymau dros wrthod oedd na ddangoswyd bod y fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac nad oedd hyn yn debygol o newid, nad oedd digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i ddangos bod trefniadau diogel a chyfreithiol yn eu lle mewn perthynas â throsglwyddo rheolaeth o'r fenter ffermio i'r genhedlaeth nesaf ac

nad oedd yr hanes cynllunio sy'n ymwneud â'r daliad yn dangos bod yna angen, gyda'r daliad eisoes wedi cael caniatâd ar gyfer dwy annedd menter wledig ac y cafwyd gwared ag un yn ddiweddar.

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu ddiffiniedig ac, o'r herwydd, mae angen ystyried a yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol penodol eraill, sef darpariaethau polisi TAI 7 a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y byddir yn gwrthwynebu datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i gynigion ddangos y cydymffurfir â pholisïau cynllun perthnasol neu bolisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Ni fyddir yn caniatáu bwriadau, gan gynnwys estyniadau a gwaith addasu i adeiladau a strwythurau presennol oni bai eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle bo hynny'n berthnasol.

Mae Polisi TAI 7 y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored at ddefnydd preswyl ac mae'n datgan y caniateir bwriadau lle bodlonir yr holl feini prawf a ganlyn:

1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;
2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;
3. Bod y strwythur yn un cadarn;
4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Gan y byddai'r cais hwn yn sicrhau annedd menter wledig yn uniongyrchol gysylltiedig â'r fferm, ni fyddai'n rhaid iddo fodloni'r prawf cyflogaeth ym Mholisi TAI 7. Mewn gwirionedd, mae'r pedwerydd pwynt bwled ym mharagraff 4.7.1 NCT 6 yn nodi mewn perthynas â phrofion y tŷ arall, y dylid ystyried a oes adeilad sy'n addas i'w drawsnewid ar y fenter.

Mae'r bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae Arolwg Strwythurol yn ategol iddo sy'n cadarnhau bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn ac y gellir ei drosi heb orfod ailadeiladu neu godi estyniad sylweddol. Lle mae angen gwaith ailadeiladu, nid yw'n ymddangos bod hyn yn fwy nag 20%, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Anheddau Newydd ac Addasiadau yn y Cefn Gwlad. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â darpariaethau polisïau PCYFF3 a TAI 7 (lle bo'n berthnasol).

Law yn llaw â'r adroddiad mae Arolwg o Rywogaethau a Warchodir a ganfu fod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod a'i fod yn debygol o fod yn glwydfan magu. Mae'r bwriad yn cynnwys camau lliniaru trwy ddarparu clwydfan ystlumod yn y to a phlannu coed a gwrychoedd a darparu camau lliniaru ar gyfer gwenoliaid ar ffurf storfeydd coed.

Mae'r mesurau hyn hefyd yn fodd i wella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG5 a dyletswydd Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru 2016.

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad.

Cais am annedd menter wledig yw hwn ac mae'n un o'r ychydig amgylchiadau lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yn y cefn gwlad agored.

Diben 'annedd menter wledig' yw ei gwneud yn bosib i weithwyr menter wledig fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato, gan gynnwys annog pobl iau i reoli busnesau fferm a chefnogi arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig.

Dylid archwilio pob cais am anheddau menter wledig newydd yn ofalus i sicrhau bod yno angen gwirioneddol. Bydd yn bwysig sefydlu a yw'r fenter wledig yn gweithredu fel busnes ac a fydd yn parhau i weithredu am gyfnod rhesymol o amser. Dylai awdurdodau cynllunio ddilyn y canllawiau yn NCT 6 a'r canllawiau arfer cysylltiedig o ran y gofynion am arfarniadau o anheddau menter wledig.

Ni chaniateir ceisiadau am anheddau menter wledig ac eithrio pan fo gwerthusiad annedd menter wledig yn cyflwyno tystiolaeth bendant bod angen am yr annedd. Er mwyn sicrhau bod anheddau menter wledig yn cael eu cadw at y diben y'u bwriadwyd, rhaid gosod amod yn cyfyngu ar feddiannaeth yr eiddo. Dylai anheddau menter wledig hefyd gael eu dosbarthu yn dai fforddiadwy fel y'u diffinnir yn NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy pe bai'r cyfiawnhad gwreiddiol yn peidio â bodoli.

Mae Arfarniad o Anheddau Menter Wledig wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais ac wedi'i asesu gan ymgynghorwyr amaethyddol yr Awdurdod (yr RAC).

Ar gyfer annedd ychwanegol ar fenter ffermio deuluol sefydledig mae'r datblygiad arfaethedig. Mae annedd sydd eisoes yno (Erw Las) yn llety i Mr a Mrs Williams (y rhieni). Maent yn eu 70au ac yn mynd yn gynyddol ddibynol ar eu mab, sy'n bartner yn y busnes, o ran rheolaeth ymarferol o'r busnes.

Mae Mr Williams (y mab) yn byw oddi ar y fferm ym Mangor ar hyn o bryd, ac ystyrir ei bod yn hanfodol i ddyfodol y busnes fferm ei fod ar gael yn amlach. Honnir nad oes tai fforddiadwy eraill ar gael yn yr ardal sy'n debyg i gost y datblygiad arfaethedig ar y fferm.

Mae hanes o ganiatadau ar gyfer tai i weithwyr amaethyddol ar y fferm gyda chaniatâd cychwynnol yn 1976 ar gyfer Eirianallt Goch lle'r oedd Mr a Mrs Williams, (y rhieni) yn byw hyd at 2008. Caniatwyd annedd arall (Erw Las) yn 2007 ar sail bod angen gweithiwr ychwanegol yno, ond symudodd Mr a Mrs Williams (y rhieni) i mewn iddo. Cymerodd eu mab feddiannaeth o'r annedd gyntaf, Eirianallt Goch gan, yn ôl pob golwg, dorri'r cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol oherwydd, ym mis Rhagfyr 2017, cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon o Ddefnydd neu Ddatblygiad Presennol yn honni nad oedd yr annedd, fel y'i hadeiladwyd a'i meddiannwyd, yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio a'i amodau. Cyhoeddwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ym mis Mawrth 2018 (cyfeirnod cais 25C266/LUC). Roedd hyn, a gwerthiant dilynol yr eiddo ym mis Tachwedd 2019 i barti arall nad oedd yn cydymffurfio ag o nac yn perthyn iddo, i bob pwrpas, yn ei wahanu'n ymarferol oddi wrth y fenter ffermio.

Er gwaethaf y ffaith bod caniatâd wedi'i roi ar gyfer Erw Las ar y sail bod ei angen i weithiwr ychwanegol, mae'n amlwg o'r hanes nad yw erioed wedi cael ei ddefnyddio yn y modd hwn gan i Mr a Mrs Williams (y rhieni) symud i mewn i'r annedd unwaith y cafodd ei chwblhau. Gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol, felly, amau'n rhesymol a fu gwir angen am ail annedd i weithiwr ychwanegol, ac os felly, sut fodlonwyd y gofyn hwnnw am lafur ychwanegol hwnnw dros y 14 mlynedd diwethaf.

Mae'r fferm yn ymestyn i 121.5 hectar (y perchennog yn meddiannu 77 ha a 44.5 ha ar rent ar Denantiaeth Busnes Fferm) ac arni mae menter da byw sy'n seiliedig ar ddiadell o 1,100 o ddefaid. O gyfrifo llafur yn safonol, dangosir bod angen 2.4 o weithwyr – bodlonir hyn gyda Mr Williams y tad a Mr Williams y mab. Mae bwriad y dylid adfer gweithgarwch blaenorol o fagu gwartheg gyda buches o 25 o fuchod sugno a chyda hyn bydd gofyn cynyddu'r llafur i 2.7 o weithwyr.

Mae'r fframwaith ar gyfer arfarnu'r achos dros yr annedd arfaethedig wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (2010).

Mae'r Canllawiau Ymarfer a gyhoeddwyd ar Anheddau Menter Wledig (2011) i gefnogi NCT 6 hefyd yn berthnasol.

Er bod Llywodraeth Cymru yn dymuno cefnogi anghenion a dyheadau cymunedau gwledig ac yn cydnabod bod mynd i'r afael â'r anawsterau tai sy'n aml yn wynebu'r cymunedau hynny yn ganolog i'r cymorth hwnnw, mae'n parhau i fod yn rhan o bolisi cynllunio hirsefydlog y dylid diogelu cefn gwlad rhag datblygiadau afreolus ac ysbeidiol (Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 4.2.24 a 4.2.36). Fel y cyfryw, mae angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer bwriadau am anheddau anghysbell. Un enghraifft o gyfiawnhad o'r fath yw lle mae angen hanfodol am weithiwr gwledig i fyw'n agos i'w weithle oherwydd nad oes llety cyfagos. Dan yr amgylchiadau hyn, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod pob cais cynllunio (PCC paragraff 4.2.37) yn cael ei archwilio'n ofalus i sicrhau bod gwir angen am yr annedd a bod y busnes cysylltiedig yn gynaliadwy. At hynny, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod unrhyw annedd menter wledig a ganiateir yn cael ei hystyried yn dŷ fforddiadwy lleol, ac yn cael ei chadw felly (PCC paragraff 4.2.37).

Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 yn cyflwyno'r meini prawf lle dylid craffu hyn mewn perthynas â nifer o amgylchiadau amaethyddol:

- (i) annedd newydd ar fenter sefydledig;
- (ii) ail annedd ar fferm sefydledig fel bod modd trosglwyddo rheolaeth i ffermwr iau;
- (iii) ail annedd ar fferm sefydledig pan fo angen swyddogaethol am o leiaf 50% o weithiwr ychwanegol; ac
- (iv) annedd newydd ar fenter newydd.

Byddai'r datblygiad arfaethedig unwaith eto'n cynyddu nifer yr anheddau sy'n gwasanaethu uned Eirianallt Goch i ddwy. Mae'r tŷ presennol yn cwrdd ag angen swyddogaethol cyn belled ag y caiff ei feddiannu gan weithiwr llawn amser ar yr uned, sef Mr Williams (y tad). Caiff yr angen am yr annedd ychwanegol ei hyrwyddo fel tai hanfodol ar gyfer aelod o'r genhedlaeth nesaf yn y fenter ffermio deuluol, ac i ddarpariaethau'r pwynt bwled cyntaf yn adran 4.5.1 NCT 6.

Y profion perthnasol i'w bodloni yw'r rhai ar gyfer anheddau newydd ar fentrau sefydledig fel y nodir ym mharagraff 4.4.1 NCT 6, sef:

- (a) bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu;
- (b) bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, (Gweler paragraff 4.7.1)
- (c) bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly;
- (d) na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan unrhyw fodd arall ar y fferm nac yn lleol
- (e) bod gofynion cynllunio arferol eraill (e.e. lleoliad a mynediad) wedi'u bodloni.

Fodd bynnag, mae'r eithriadau polisi sy'n ymwneud ag olyniaeth fferm ym mharagraff 4.5 yn mynnu'r canlynol yn unig:

- (i) y dangosir bod yr unigolyn perthnasol wedi cymryd rheolaeth fwyafrifol o fusnes y fferm ac mai ef sy'n gwneud y penderfyniadau;
- (ii) bod meini prawf (c) i (e) ym mharagraff 4.4.1 yn cael eu bodloni; a
- (iii) dangosir bod yr olyniaeth rheoli yn hollbwysig i lwyddiant parhaus busnes y fferm, ac na ellir diwallu'r angen am yr annedd arfaethedig mewn unrhyw ffordd resymol arall.

Mae'r gwerthusiad a ganlyn yn ystyried y tair elfen bolisi allweddol sy'n deillio o'r fframwaith polisi uchod, sef (i) amgylchiadau trosglwyddo rheolaeth;

(ii) cynaliadwyedd ariannol y fenter ffermio; a

(iii) dim dewisiadau amgen rhesymol am annedd ychwanegol.

Mewn achos o drosglwyddo rheolaeth, nid yw NCT 6 yn mynnu bod meini prawf (a) a (b) paragraff 4.4.1 yn cael sylw ffurfiol. Fodd bynnag, derbynnir bod maint a natur y fenter ffermio yn gofyn am weithiwr allweddol sydd ar gael yn hawdd er mwyn ei rheoli'n effeithiol. Mae gofyn am lafur dau weithiwr wedi'i asesu ar gyfer magu'r ddiadell. Ar hyn o bryd, gweithiwr fferm (Mr Williams, y tad) sy'n gwneud y gwaith yma, a'i fab, yn rhannol, sydd â chyflogaeth nad yw'n un amaethyddol hefyd, gan ei fod yn byw ym Mangor. Derbynnir hefyd y bydd adegau, rhagweladwy ac anrhagweladwy, pan fydd angen presenoldeb y ddau weithiwr.

Mae'r cais am yr annedd ychwanegol arfaethedig yn benodol "*i ddiwallu anghenion olyniaeth hanfodol y fenter amaethyddol*" (Datganiad Cynllunio Rhan 4). Fodd bynnag, amodir hyn gan yr ystyriaeth nad yw Mr Williams, y mab, eto wedi olynu ei dad ac nid oes amser wedi'i bennu ar gyfer olyniaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio yn nodi bod Mr Williams, y mab, yn gweithio ochr yn ochr â'i dad ac yn gynyddol felly a bod Mr Williams, y tad, "*yn bwriadu ymddeol yn raddol pan fydd ei fab yn ei olynu, yn llawn amser*". Ymhellach, dywedir bod preswyllo ar y safle yn ddyhead i gyflawni "*cyfrifoldebau ffermio cyfredol a chynllun olyniaeth y fferm*". Dywedir bod Mr Williams, y mab, eisoes yn "*gyfranddaliwr y mwyafrif*" ym musnes y fferm, ond y bydd yn "olynu ei Dad yn llwyr, ar amser nad yw'n hysbys eto".

Nid oes unrhyw feirniadaeth o'r bwriad y bydd olyniaeth yn digwydd, fodd bynnag, nid yw mynegiant o fwriad yn bodloni gofyn polisi penodol NCT 6 sy'n sail i'r lwfans ar gyfer ail anheddau mewn achosion olyniaeth. Mae'r gofyn wedi'i nodi ym mharagraff 4.5.1 NCT 6 sy'n gofyn am rywfaint o sicrwydd o ran y broses olynu. Cyflawnir hyn trwy gyflwyno "*trefniadau diogel a chyfreithiol*" yn rhan o'r cais cynllunio sy'n rhoi sicrwydd naill ai:

"-----ddangos bod busnes y fferm wedi'i drosglwyddo i rywun ifancach na'r sawl sy'n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo'n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig. Dylai'r person ifanc fod yn gyfrifol am y mwyafrif o fusnes y fferm ac am wneud penderfyniadau mewn perthynas â busnes y fferm;" (paragraff 4.5.1)

Amcan Llywodraeth Cymru wrth ddarparu ar gyfer ail anheddau ar ffermydd sefydledig mewn amgylchiadau eithriadol yw "*annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig*" (NCT 6 paragraff 4.5.1). Mae'r trefniadau clir a chyfrwymol yn angenrheidiol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw gamddefnydd o'r gwyriad hwn o'r sefyllfa bolisi arferol ar anheddau ychwanegol ar ffermydd, ac mewn amgylchiadau lle dadleuir y byddai'r annedd ychwanegol yn cynorthwyo gyda chynllunio olyniaeth.

Mae'r Canllawiau Ymarfer sy'n cefnogi NCT 6 yn rhoi rhywfaint o gyngor ar sut y gellid mynd i'r afael â'r gofyn uchod:

"Gellid trosglwyddo rheolaeth mewn nifer o ffyrdd. Gallai un llwybr fod trwy ffurf y busnes fferm; er enghraifft, ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol mewn partneriaeth neu gwmni cyfyngedig. Fel arall, gellid sicrhau'r rôl reoli trwy roi rheolaeth ar asedau cynhyrchiol fferm trwy gytundeb tenantiaeth neu gontract neu, yn wir, trwy drosglwyddo perchnogaeth yn llwyr i'r person iau dan sylw."

Mae'r llwybr a ddewiswyd ar gyfer Cytundeb Partneriaeth yn y cais presennol er mwyn bodloni gofyn NCT 6, mewn egwyddor, yn amlwg yn briodol ac yn gyson â'r cyngor yn y Canllawiau Ymarfer. Y cwestiwn sylfaenol yw a yw'r Cytundeb Partneriaeth a gyflwynwyd yn amlwg yn ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol o blaid Mr Williams, y mab, ynteu a fydd yn gwneud hynny ar ôl rhoi caniatâd cynllunio am annedd hanfodol.

Mae'r Cytundeb yn amlwg yn ymwneud â chyfraniad y genhedlaeth nesaf ym musnes y fferm ac, felly, mae'n cyd-fynd ag amcan y polisi. Y cwestiwn yw a yw'n amlwg yn neilltuo'r gwaith rheoli i Mr Williams, y mab.

Mae elw a rhwymedigaethau busnes y fferm yn cael eu rhannu fel bod gan Mr Williams, y mab, fudd a chyfrifoldeb ariannol cymesurol a bychan (51%) dros ei rieni; y partneriaid eraill yn y Cytundeb (49%). Fodd bynnag, nid oes unrhyw gyfeiriad at unrhyw wahaniaeth rhwng y Partneriaid o ran cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol. Yn wir, mae'n ofynnol i bob Partner roi ei "*holl amser a sylw*" diamod i'r busnes (8a), ac mae angen cytundeb unfrydol y Partneriaid ar gyfer agweddau penodol o'r busnes. Mae'r sgôp i'r Partner iau wneud prif benderfyniadau rheoli beunyddiol a pholisi yn aneglur.

Felly nid yw'r Weithred Partneriaeth a gyflwynwyd yn rhoi Mr Williams, y mab, mewn rheolaeth swyddogaethol. Mae peth ansicrwydd yn parhau ynglŷn â chyflawni'r broses olyniaeth sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth gynyddol a nodir fel arall gan Mr Williams, y tad, dros amser nad yw'n hysbys. Mae'r sgôp i'r partner iau wneud y prif benderfyniadau ar reolaeth a pholisi o ddydd i ddydd yn aneglur.

O ystyried hanes anheddau sy'n gysylltiedig â'r fferm a'r fenter benodol, nid yw'n afresymol cyflwyno'r sicrwydd a ddisgwyllir gan NCT 6 ac, o'r herwydd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i fodloni bod "trefniadau diogel a chyfreithiol rwydol" yn eu lle mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli fel sy'n ofynnol gan NCT 6.

Er ei bod yn bolisi cenedlaethol i annog pobl iau i reoli busnesau fferm, mae hyn yn amodol bod y busnesau perthnasol wedi'u sefydlu ac yn ariannol gynaliadwy. Mae'r Prawf Ariannol fel y'i gelwir (paragraff 4.4.1 c) yn mynnu bod:

- (i) Y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers tair blynedd o leiaf;
- (ii) Y fenter wedi bod yn broffidiol yn ystod o leiaf un o'r blynyddoedd;
- (iii) Y fenter ac anghenion swyddogaethol yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly.

Nid yw hirhoedledd y fenter yn Eirianallt Goch wedi'i nodi yn y Gwerthusiad Anheddau ategol. Fodd bynnag, ers i ganiatâd cynllunio gael ei roi am dŷ fferm ym 1976 o blaid Mr a Mrs Williams, mae'n amlwg bod y fenter wedi'i hen sefydlu, a bod y cyfnod sefydlu o dair blynedd o leiaf yn cael ei fodloni. Felly, mae maen prawf cyntaf y Prawf Ariannol wedi'i fodloni.

Mae'r Gwerthusiad Anheddau a gyflwynwyd yn nodi bod cyfrifon fferm 2018 a 2019 yn dangos bod menter Eirianallt Goch wedi gwneud elw o £19,412 a £17,396 cyn dibrisiant. Felly, mae prawf yr ail faen prawf wedi'i fodloni.

O ran trydydd prawf maen prawf adran 4.10 NCT 6, nodir:

- (i) Mae angen tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol a phosibl;
- (ii) Rhaid i'r fenter allu gwobrwyo llafur ar sail incwm realistig; a
- (iii) Rhaid i'r fenter allu fforddio cost adeiladu'r annedd arfaethedig a'i chynnal a'i chadw.

Dim ond ar gyfer mentrau fferm sydd wedi ennill eu plwyf ac sy'n ariannol gynaliadwy y mae darpariaeth NCT 6 - anheddau olynol, ar gael. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau fodloni'r hyn a elwir yn Prawf Ariannol a nodir ym mharagraff 4.4.1 (c) yn NCT 6. Mae'r RAC wedi ystyried perfformiad ariannol diweddar y fenter bresennol gan gyfeirio at gyfrifon fferm ar gyfer y cyfnod 2018 – 2022.

Mae data'r cyfrifon yn cadarnhau bod y fenter wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd a'i bod wedi bod yn broffidiol drwy gydol y cyfnod hwnnw. Mae'r data hefyd yn dangos bod elw, cyn dibrisiant, wedi bod ar lefel gymedrol ac nad yw'n darparu unrhyw dâl am lafur Mr Williams, y mab.

Mae Prawf Ariannol NCT 6 yn ei gwneud yn ofynnol i fentrau fod yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly. Y disgwyl (paragraff 4.10.2) yw bod mentrau yn darparu enillion marchnad cynaliadwy ar gyfer y llafur a ddefnyddir ynddynt ac yn gallu cynnal cost adeiladu annedd arfaethedig. Roedd gan yr RAC beth pryder yn hyn o beth.

Y tâl presennol ar gyfer gweithiwr safonol (Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol) yw tua £19,000. Mae cyfrifon y fferm yn dangos bod lefel yr elw a'r arian a godir wedi disgyn yn is na'r raddfa hon o gydnabyddiaeth yn yr holl flynyddoedd diwethaf, heb ystyried absenoldeb tâl am unrhyw lafur a roddodd Mr Williams, y mab. Er y gallai'r sefyllfa bresennol barhau, nid yw'n bodloni gofyn NCT 6, yn enwedig gan mai achos yr ymgeisydd, hyd yn oed yn ei amgylchiadau presennol, yw bod angen dau weithiwr ar y fenter ffermio. Lefel yr elw sylfaenol sydd ei hangen i dalu dau weithiwr a darparu elw ar y buddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig fyddai tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol cyn dibrisiant o lai na £20,000, ac elw net cyfartalog o lai na £10,000. Yn erbyn hyn, mae gan y busnes fferm sylfaen asedau sefydlog a chydbwysedd cadarnhaol sylweddol rhwng asedau a rhwymedigaethau cyfredol.

Derbynnir bod llawer o fentrau ffermio teuluol yn parhau ar lefelau proffidioldeb sy'n is na'r disgwyl a nodir yn NCT 6. Mae hyn yn adlewyrchu ymrwymiad ffordd o fyw i ffermio ac absenoldeb gwir gyfrifo amser a chost llafur teulu. Mae'r achos dros yr annedd ychwanegol yn yr achos presennol yn troi, felly, yn fwy ar ei ragolygon ar gyfer y dyfodol nag ar ei allu i fodloni'n llawn ofynion NCT 6 - sef cadernid ariannol presennol.

Y bwriad yw y bydd y cyfuniad o bresenoldeb sicr Mr Williams, y mab, ar y fferm a chyflwyno buches sugno fechan yn galluogi'r fenter i wella ei pherfformiad ariannol yn sylweddol. Mae dau Arfarniad Amaethyddol (Hydref 2021 a Mehefin 2022) wedi'u cynhyrchu gan Mr W Williams ac, yn rhan o'r dogfennau cais, mae'n ceisio dangos hyn drwy asesiad ariannol. Yr unig newid yn y ffynonellau incwm o'r rhai a ddangosir yng nghyfrifon y fferm yw cyflwyno 25 o fuchod sugno a dangosir mai cyfraniad bychan yn unig (8-10%) a wna i gyfanswm elw gros amcanol y fenter. Fodd bynnag, mae Nodyn Adendwm gan Mr W Williams (24.01.22) yn awgrymu y bydd cyflwyno'r buchod sugno "*yn ---- rhoi hwb i elw i sicrhau'r lefel o incwm sydd ei angen*". Er hyn, mae'r asesiad yn rhagweld cynnydd yng nghyfanswm yr elw gros o dros £70,000 o'i gymharu â gwir berfformiad diweddar y fenter gyda mwyafrif y twf yn dod o ffynonellau presennol. O ystyried yr amrywioldeb cyffredinol mewn prisiau a chostau a'r newidiadau sydd i ddod i'r system cymorth cyhoeddus ar gyfer ffermio, efallai y bydd yr asesiadau'n obeithiol. Mae'n amlwg bod yr asesiad diweddaraf o elw net dros £22,000 yn is na'r hyn a wnaed ychydig dros chwe mis ynghynt.

Fel y nodwyd yn gynharach, lefel yr elw sylfaenol sydd ei angen i fodloni pwyslais y Prawf Ariannol yw tâl priodol am lafur dau weithiwr (tua £39,000 ar hyn o bryd a darparu elw ar fuddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig (£3750 @ 2.5%) Byddai hyn yn gofyn am isafswm elw o tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol diweddar o lai na £20,000 a'r elw rhagamcanol o tua £64,000. Er bod yn rhaid bod peth ansicrwydd ynghylch a allai'r fferm weld gwelliant dramatig yn ei pherfformiad a ragwelir mewn cyfnod byr, derbynnir y byddai cyflwyno Mr Williams, y mab, i'r fenter ar sail ddiogel, amser llawn yn debygol o ysgogi gwelliant, yn ychwanegol at gyflwyno buwch sugno newydd, fel y byddai elw'r targed llai yn fwy tebygol o gael ei gyflawni.

Dylid nodi hefyd fod y cyfrifon fferm diweddaraf yn dangos na ellir cynnal proffidioldeb cyfartalog busnes y fferm oni bai y cyflwynir yr hyn sy'n ymddangos yn daliad unwaith ac am byth, nad yw'n un amaethyddol, o £5000

Dengys y data ariannol gwirioneddol sylweddol sy'n berthnasol i'r fenter fferm, ac a ddarparwyd, bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd ond, er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, ni ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Mae gan y fferm yn Eirianallt Goch annedd (Erw Las) a feddiannir gan Mr a Mrs Williams (y rhieni), sydd o oedran ymddeol. Mae Cyfraith Achos yn nodi ei bod yn amhriodol disgwyl i'r preswylwyr presennol adael yr annedd er mwyn diwallu angen swyddogaethol am weithiwr newydd. Caiff hyn ei gydnabod ym mharagraff 6.11 Canllawiau Ymarfer NCT 6 dan amgylchiadau olyniaeth rheoli fferm:

“Yn yr achos penodol hwn, derbynnir y gallai'r tŷ presennol gael ei feddiannu gan berson na fyddai, yn dilyn trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli, bellach yn chwarae rhan swyddogaethol fawr yn y fenter, ac yn wir a allai symud ymlaen tuag at ymddeoliad.”

Mae'r Gwerthusiad Anheddau (paragraff 4.7) yn awgrymu bod nifer o adeiladau traddodiadol ar y fferm sy'n addas i'w trosi'n anheddau.

O ran yr eiddo sydd ar gael ar hyn o bryd, gwelwyd wrth chwilio ar y we, mai dim ond dau eiddo addas sydd ar gael ar hyn o bryd o fewn 5km i Eirianallt Goch, sef eiddo teras tair ystafell wely gwerth £135,000 ac eiddo teras pedair ystafell wely gwerth £150,000 - y ddau yn Llannerch-y-medd. Mae modd teithio'n rhwydd i ardal Eirianallt Goch o'r anheddiad hwn ar hyd y B5117 ac mae'n nes at y fferm na lleoliad presennol Mr M. Williams, sydd rhyw 25 km i ffwrdd. Fodd bynnag, awgryma amgylchiadau presennol nad oes llawer o dai eraill fforddiadwy ar gael yn weddol agos at y fferm.

O gofio oedran Mr Williams, y tad, byddai unrhyw fantais o annedd oddi ar y fferm yn yr ardal gyfagos yn gyfyngedig o ran amser mewn perthynas â'r angen swyddogaethol am weithiwr â rôl reoli weithredol ar y fferm. Byddai hyn yn arwain at wneud penderfyniadau o blaid defnyddio adnoddau presennol ar y fferm.

Mae hanes o ganiatadau ar gyfer tai i weithwyr amaethyddol ar y fferm, gyda chaniatâd cychwynnol yn 1976 ar gyfer Eirianallt Goch, lle'r oedd Mr a Mrs Williams, y rhieni'n byw hyd at 2008. Caniatawyd annedd arall (Erw Las) yn 2007 ar sail bod angen gweithiwr ychwanegol yno, ond symudodd Mr a Mrs Williams (y rhieni) i mewn iddo. Cymoerodd eu mab feddiannaeth o'r annedd gyntaf, Eirianallt Goch gan, yn ôl pob golwg, dorri'r cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol oherwydd, ym mis Rhagfyr 2017, cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon o Ddefnydd neu Ddatblygiad Presennol yn honni nad oedd yr annedd, fel y'i hadeiladwyd a'i meddiannwyd, yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio a'i amodau. Cyhoeddwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ym mis Mawrth 2018 (cyfeirnod cais 25C266/LUC). Roedd hyn, a gwerthiant dilynol yr eiddo ym mis Tachwedd 2019 i barti arall nad oedd yn cydymffurfio ag o nac yn perthyn iddo, i bob pwrpas, yn ei wahanu'n ymarferol oddi wrth y fenter ffermio.

Mae'n amlwg o'r hanes, er gwaethaf y ffaith bod caniatâd wedi'i roi ar gyfer Erw Las ar y sail bod ei angen i weithiwr ychwanegol, nid yw erioed wedi cael ei ddefnyddio yn y modd hwn gan i Mr a Mrs Williams (y rhieni) symud i mewn i'r annedd unwaith y cafodd ei chwblhau. Gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol, felly, amau'n rhesymol a fu gwir angen am ail annedd am weithiwr ychwanegol, ac os felly, sut fodlonwyd y gofyn hwnnw am lafur ychwanegol hwnnw dros y 14 mlynedd diwethaf.

Fel y nodwyd uchod, mae'r fenter ffermio wedi elwa ar ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau i ddau weithiwr ym 1976 a 2007. Mewn amgylchiadau i alluogi trosglwyddo rheolaeth o'r fferm i'r genhedlaeth nesaf, mae NCT 6 yn ystyried hyn yn eithriad polisi arbennig i ataliad arferol y gellir ei ddefnyddio unwaith yn unig. Ar hyn o bryd, byddai hyn wedi ymwneud ag annedd ychwanegol, yn unol â'r hyn a ddarparwyd gan ganiatâd 1976 (Eirianallt Goch), sef Erw Las, ac nid i anheddau dilynol. Fodd bynnag, dim ond ar fwriadau ar ôl i NCT 6 ddod i rym yn 2010 y mae'r ddarpariaeth hon yn cael effaith (paragraff 4.5.2). Serch hynny, mae NCT 6 (para 4.11.2) yn mynd ymlaen i nodi bod hanes anheddau sydd ar gael yn ystyriaeth berthnasol, yn enwedig lle mae pryder ynghylch y posibilrwydd o gamddefnyddio'r broses gynllunio. Ystyrir y gallai anheddau, sydd wedi'u gwahanu oddi wrth fentrau fferm, fod yn dystiolaeth nad oes yno angen.

Rhoddyd caniatâd i Erw Las yn 2007 ar y rhagdybiaeth bod angen gweithiwr ychwanegol ar y fferm. Fodd bynnag, ar ôl ei gwblhau, cafodd ei feddiannu ar unwaith gan Mr a Mrs Williams (y rhieni) a symudodd o Eirianallt Goch, er ei fod yn cydymffurfio â'r telerau deiliadaeth. Roedd eu mab a'i wraig yn byw wedyn yn Eirianallt Goch, oedd yn dangos nad oedd yr annedd, fel y'i hadeiladwyd a'i meddiannwyd, yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio a'i hamodau a chyflwynwyd Deddf Tystysgrif Datblygu yn 2018. Deallir hefyd y parodd rhydd-ddaliad yr eiddo gyda'i ddeiliaid anamaethyddol ac, felly, mae wedi'i wahanu oddi wrth y fferm. Ymddengys, felly, bod y fenter ffermio wedi bodoli ers degawd heb fod angen cael y gweithiwr ychwanegol y bwriadwyd yn wreiddiol iddo fyw yn Erw Las. Fodd bynnag, dim ond dwy flynedd i ddwy flynedd a hanner cyn y cais presennol a'r un chynharach (FPL/2021/321), sy'n ceisio ailddatgan yr angen hanfodol hwnnw, cymerwyd camau gweithredol i sicrhau nad oedd Eirianallt Goch ar gael. Roedd

Mr Williams, y mab, yn byw yn yr eiddo ac, yn hynny o beth, roedd ar gael i'r fferm. Mae'r Cyngor wedi cael gwybod mai tor- priodas Mr Williams, y mab, ac agweddau ariannol dilynol setliad yr ysgariad oedd achos gwaith ymarferol gwahanu'r annedd oddi wrth y fferm wedi'i achosi.

Mae'n annhebygol, fodd bynnag, nad oedd yr angen i drosglwyddo rheolaeth o'r fferm, oedd yn ymwneud â Mr Williams, y mab, yn amlwg nac yn cael ei ystyried ar y pryd. Serch hynny, roedd gwahanu'r eiddo oddi wrth y fferm yn amlwg wedi lleihau ei ddefnyddioldeb a rhagolygon Mr Williams, y mab, ar gyfer y dyfodol.

Mae'r Datganiad Cynllunio yn cyflwyno deunydd sy'n ymwneud â'r annedd amaethyddol yn Eirianallt Goch yr oedd Mr Williams, y mab, yn byw ynddo yn flaenorol. Nodir amgylchiadau colli statws amaethyddol yr eiddo hwnnw a'i wahaniad dilynol oddi wrth y fferm. Parhaodd yr annedd honno mewn sefyllfa lle yr honnwyd bod angen dau weithiwr preswyl ar y fferm. Fodd bynnag, roedd yr ymgeisydd yn gallu dangos nad oedd hyn yn wir, a dyna pam y llwyddodd y cais gyda Thystysgrif Defnydd Cyfreithlon a'i werthiant dilynol ar y farchnad agored yn 2019. Dadleuir nad yw'r cefndir hwn yn berthnasol wrth ystyried y cais presennol; dylid ei barnu ar y ffaith mai un annedd yn unig sydd ar y fferm ar hyn o bryd.

Mae amgylchiadau Eirianallt Goch a'i wahanu oddi wrth y fferm yn awgrymu y caiff ei drin fel ased preifat y preswylwyr yn hytrach nag fel ased y fferm. Fodd bynnag, nid oedd cyfiawnhad dros roi caniatâd am yr annedd ar sail gofynion personol y deiliaid penodol ond, yn hytrach, ar sail gofynion swyddogaethol busnes y fferm. Dylai unrhyw gyfalaf preifat a gyflwynwyd i helpu i ariannu'r annedd fod wedi cael ei ystyried yn fuddsoddiad ym musnes y fferm. Yn wir, dyma'r rheswm pam fod elw ar fuddsoddiad cyfalaf yn y gost adeiladu wedi'i gynnwys yn yr asesiadau ariannol yn y Gwerthusiad Anheddau. Nid yw'n ddigon i ddiystyru'r annedd ar sail amgylchiadau ariannol unigolyn penodol. Sicrhaodd busnes y fferm ganiatâd ar gyfer ased hanfodol ac, hyd y gwyddai, caniatâd iddo gael ei ddefnyddio at ddibenion eraill.

Er gwaethaf anawsterau personol Mr Williams neu ragolygon busnes y fferm yn y dyfodol, safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ei fod wedi rhoi caniatâd cynllunio am ddwy annedd hanfodol ar y fferm, ei fod wedi gorfod ildio un i'r farchnad agored a'i fod, nawr yn wynebu ail gais am dŷ pellach, yn dilyn gwrthod y cais cynharach, a hyn o fewn dwy flynedd a hanner yn unig. Beth bynnag fo amgylchiadau personol yr unigolion dan sylw, mae'r rhain yn faterion o ffaith ac yn berthnasol yng nghyd-destun dymuniad parhaus Llywodraeth Cymru i gynnwys datblygiad preswyl yn y cefn gwlad, osgoi camddefnyddio'r eithriadau y mae'n eu caniatáu ar gyfer gweithwyr menter wledig, ond ysgogi olyniaeth y genhedlaeth iau i reoli'r fferm.

Felly, yn groes i'r hyn y mae'r asiant yn ei honni, mae'r hanes cynllunio yn ystyriaeth berthnasol fel y nodir ym mharagraff 4.11.2 NCT 6 ac yn datgan *mewn achosion lle mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig o bryderus am gamddefnydd posib, efallai y byddai'n ddefnyddiol ymchwilio i hanes y fenter i sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnyddio tir ac adeiladau ac a yw, er enghraifft, unrhyw anheddau neu adeiladau sy'n addas i'w trosi'n anheddau wedi'u gwerthu'n ddiweddar. Gallai gwerthiant o'r fath fod yn dystiolaeth nad oes yno angen.*

Byddai rhoi caniatâd cynllunio yn unol â'r cais presennol i bob pwrpas yn un am drydedd annedd gweithiwr ar ddaliad y mae'r teulu Williams yn byw ynddo. Nid oes unrhyw drydydd parti wedi bod yn rhan o'r penderfyniadau sy'n ymwneud â'r tri chais nac yn y penderfyniadau ar gael gwared ag asedau fferm. Mae unrhyw angen am yr annedd a fwriedir nawr yn deillio'n uniongyrchol o'r penderfyniadau hynny y dylid rhoi rhywfaint o bwys iddynt.

Mae'n fater o ffaith bod Eirianallt Goch ym mherchnogaeth Mr Williams, y mab, ac roedd yn byw yno hyd at fis Tachwedd 2019. Byddai cadw'r eiddo hwnnw wedi cwrdd ag anghenion presennol yr ymgeisydd am dŷ ar y daliad. Mae'n rhesymol ystyried, felly, bod ei wahanu oddi wrth y fferm yn 2019 yn dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn NCT 6.

Casgliad

Yn absenoldeb y “trefniadau diogel a chyfreithiol” sy’n ofynnol gan NCT 6, erys ansicrwydd ynghylch cyflawni’r broses olynu sy’n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth o’r fenter ffermio i’r genhedlaeth nesaf a graddau’r rheolaeth a arferir gan Mr Williams, y mab, neu y bydd yn ei arfer. O ganlyniad, nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi’i fodloni felly bod “*trefniadau diogel a chyfreithiol-rwymol*” ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli, fel sy’n ofynnol gan NCT 6.

Mae’r data ariannol gwirioneddol sylweddol a gyflwynwyd, sy’n berthnasol i’r fenter fferm yn dangos bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae’r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd, ond er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, nid ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Mae hanes cynllunio a gwahanu Eirianallt Goch oddi wrth y fferm yn 2019 yn ystyriaethau perthnasol sy’n dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â’r cyngor yn NCT 6.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol:

(01) Nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dangoswyd bod y fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y bydd yn parhau felly, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a’r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(02) Ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol i ddangos bod trefniadau diogel a chyfreithiol-rwym ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldeb am reoli’r fenter fferm i’r genhedlaeth nesaf, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a’r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(03) Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod yr hanes cynllunio sy’n ymwneud â’r daliad a gwerthiant diweddar Eirianallt Goch yn dangos bod diffyg angen, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a’r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)