

Rhif y Cais: VAR/2025/16

Ymgeisydd: Dr. Ieuan Jones

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddileu amod (01) (Caniatâd dros dro) a diwygio amod (03) (Oriau defnydd) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2022/37 (gosod portacabin ar gyfer busnes arlwy) er mwyn diwygio'r oriau defnydd yn

Lleoliad: Marian, Talwrn.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol - y Cynghorwyr Dylan Rees a Non Dafydd.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais o dan Adran 73A i ddileu amod (01) (caniatâd dros dro) ac amrywio amod (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2022/37) (codi caban symudol ar gyfer busnes arlwy) er mwyn diwygio'r oriau defnydd ym Marian, Talwrn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored rhwng aneddiadau Pentraeth a Thalwrn.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r dileu a'r amrywiad arfaethedig o amodau yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu, ac a fyddai'r newidiadau arfaethedig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus

Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Dylan Rees	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddyfnan Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn drwy bostio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/06/2025.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law. Crynhoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryder ynghylch lleoliad y caban symudol, yn uniongyrchol o flaen yr eiddo cyfagos. / *Mae'r caban symudol yn fach ac yn gymharol ddisylw. Mae digon o bellter rhwng yr uned a'r eiddo cyfagos.*
- Nid yw'r caban symudol wedi cael ei ddefnyddio i raddau helaeth at y diben a fwriadwyd ac nid oes ganddo bresenoldeb ar-lein. / *Holwyd yr ymgeisydd am hyn a gadarnhaodd fod cyfnod*

diweddar o ddiffyg defnydd oherwydd salwch ac amser i ffwrdd, ond bod y busnes yn parhau i fod yn weithredol.

- Dylai'r busnes fod wedi'i leoli mewn lleoliad priodol, fel ystâd ddiwydiannol. / Mae Polisi CYF 6 o'r CDLIC yn cefnogi busnesau newydd yng nghefn gwlad agored yn amodol ar gydymffurfio â meini prawf polisi, asesiad pellach isod ym mhrif gorff yr adroddiad.*
- Pryder ynghylch niwsans fel traffig ac arogleuon coginio. / Byddai'r caban symudol yn cael ei ddefnyddio gan ferch yr ymgeisydd yn unig, fel masnachwr unigol ar gyfer paratoi bwyd gan gynhyrchu ychydig o draffig o ystyried maint bach y busnes. Ar ben hynny, ni ystyrir y byddai niwsans arogl i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod gan fod yr eiddo cyfagos wedi'i leoli allan o'r gwynt cyffredin.*

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/170 - Cais llawn ar gyfer gosod Portocabin ar gyfer busnes arlwygo yn/ Full application for the erection of a portakabin for a catering business at - Marian, Talwrn - Caniatáu / Permit 16.12.2020

VAR/2022/37 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio FPL/2020/170 (Cais llawn ar gyfer gosod portacabin ar gyfer busnes arlwygo) er mwyn diwygio'r oriau defnydd yn / Application under Section 73A for the variation of condition (03) (Hours of Use) of planning permission reference FPL/2020/170 (Full application for the erection of a portacabin for a catering business) so as to amend the hours of use at Marian, Talwrn, Llangefni - Caniatáu / Permit 04.07.2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (01) (caniatâd dros dro) ac amrywiad o amod (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2022/37) (codi caban symudol ar gyfer busnes arlwygo) er mwyn diwygio'r oriau defnydd yn Marian, Talwrn.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer codi caban symudol ar gyfer busnes arlwygo ar 16 Rhagfyr 2020 o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2020/170 am gyfnod dros dro o 5 mlynedd.

Cafodd amod (03) o'r caniatâd perthnasol i'r oriau y caniateir defnyddio'r caban symudol eu diwygio ym mis Gorffennaf 2022 o dan Adran 73A cyfeirnod cais VAR/2022/37.

Dileu Amod (01) (Caniatâd dros dro)

Mae'r cais hwn yn edrych i ddileu'r cyfnod dros dro (01) er mwyn caniatáu defnydd parhaol o'r caban symudol ac amrywio amod (03) er mwyn diwygio'r oriau defnydd ymhellach.

Mae amod (01) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/37 yn nodi bod yn rhaid i'r adeilad gael ei symud o'r tir erbyn 16/12/2025 a bod yn rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 16/12/2026. Rhoddwyd yr amod o ganlyniad i bryderon fod potensial i'r cais achosi niwsans ac o ganlyniad y byddai'n niweidiol i amwynderau eiddo cyfagos ac er mwyn galluogi'r ACLI ail ystyried eu safbwynt ymhen 5 mlynedd yn dilyn amgylchiadau perthnasol ar y dyddiad hwnnw.

Mae Maen Prawf 4 o bolisi strategol PS 13, Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus, yn nodi: Wrth anelu i amddiffyn a gwella amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun drwy:

4. Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6. Ystyrir fod y cais yn cyd-fynd â nodau ac amcanion y polisi uchod gan ei fod yn sicrhau cynaliadwyedd y gymuned wledig. Ystyrir fod y cais ar raddfa briodol o ystyried ei leoliad.

Cefnogwyd y cais yn wreiddiol o dan y CDLI ar y cyd, Polisi CYF 6 sy'n cefnogi busnesau newydd yng nghefn gwlad agored yn amodol ar y ceisiadau yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;

Ni chafwyd newid i bolisi ers y rhoddwyd y caniatâd gwreiddiol ac felly mae egwyddor y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol yn unol â pholisi CYF 6.

Mae Polisi PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi y bydd ceisiadau yn cael eu cefnogi cyn belled â nad ydynt yn cael effaith negyddol ar amwynderau preswyl eiddo cyfagos.

Yn yr asesiad o'r cais gwreiddiol fe nodwyd fod y cymydog agosaf dros 35m i ffwrdd ac ystyriwyd hyn yn bellter digonol a oedd tu hwnt i'r holl isafswm pellteroedd a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod. Byddai'r caban symudol ond yn cael ei ddefnyddio gan ferch yr ymgeisydd, fel unig fasnachwr ar gyfer paratoi bwyd gan greu ychydig iawn o drafftig a gwastraff o ystyried graddfa bach y busnes. Yn ogystal, ni ystyriwyd y byddai niwsans arogl i'r fath raddau fel y byddai'n gwarantu gwrthod y cais gan fod yr eiddo cyfagos wedi'i leoli allan o'r gwynt cyffredinol.

Fodd bynnag, roedd yn cael ei gydnabod bod posibilrwydd y gallai'r cais achosi rhywfaint o niwsans ac o ganlyniad rhoddwyd caniatâd dros dro am gyfnod o 5 mlynedd.

Mae'r cyfnod dros dro 5 mlynedd yn dod i ben ar 16/12/2025 ac mae caniatâd bellach yn cael ei geisio ar gyfer lleoli'r caban symudol a'i ddefnyddio'n barhaol.

Er bod gohebiaeth wedi dod i law yn erbyn y cais, nid yw'n nodi bod unrhyw faterion penodol wedi codi o ganlyniad i weithgaredd uniongyrchol y busnes ers iddynt ddechrau masnachu ac nid yw'r ACLI yn ymwybodol o unrhyw bryderon na materion sydd wedi eu codi am y busnes ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod hwn.

Mae'r ACLI felly'n fodlon nad yw gweithgaredd y busnes wedi cael unrhyw effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos a bod dileu amod (01) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/37 felly'n cael ei ystyried yn dderbyniol. Fodd bynnag, bydd y caniatâd yn destun amod yn nodi cyfyngiadau a natur y defnydd a ganiateir.

Amrywiad i amod (03) (Oriau Defnyddio)

Mae'r cais hefyd yn ceisio caniatâd i amrywio amod (03) o'r caniatâd er mwyn diwygio'r oriau defnydd er mwyn gallu defnyddio'r caban symudol yn llawn rhwng 08:00 a 21:30.

Mae'r amod presennol yn cyfyngu defnydd o'r caban symudol i 08:00 i 18:00 heblaw am at ddibenion casglu / gollwng, na fydd yn cael ei ganiatáu cyn 07:00 nac ar ôl 21:00.

O ystyried natur a graddfa fach y busnes, a weithredir gan un unigolyn, ni ystyrir y cais i ddefnyddio'r caban symudol yn ystod yr oriau hyn yn afresymol ac ni chredir y bydd yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y dileu a'r amrywiad arfaethedig o amodau yn dderbyniol o ystyried darpariaethau polisïau PCYFF2 a CYF 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

(01) Bydd y busnes arlwyio a ganiateir yma yn cael ei gyfyngu i baratoi a gwerthu bwyd a diod ar gyfer ei fwyta/yfed oddi ar y safle yn unig ac ni fydd yn cynnwys unrhyw fath o fwyty bwyta i mewn, tecawê y gellir ei fwyta ar y safle.

Rheswm: Er mwyn rheoli natur y defnydd a diogelu cymeriad gwledig yr ardal.

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

- Cynllun Lleoliad a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2020/170
- Cynllun Bloc a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2020/170
- Edrychiadau Bwriedig a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2020/170

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

(03) Ni chaniateir defnyddio'r caban a ganiateir yma y tu allan i'r oriau o 08:00 – 21.00.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau trigolion 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: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 13, CYF 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: OP/2025/1

Ymgeisydd: Cyngor Tref Caergybi

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn o'r mynedfa, ymddangosiad, gosodiad a graddfa ar dir ger

Lleoliad: Ffordd Llanfawr, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol Cynghorydd Jeff Evans.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy (eiddo cymdeithasol ar rent) gyda mynediad i'r safle, ymddangosiad, graddfa a'r cynllun yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais cyfredol. Mae'r cais ar gyfer codi 6 byngalo, dau dŷ pâr dau lawr ac un annedd sengl. Darperir mynediad i'r safle drwy Ffordd Llanfawr, a bydd yn gyfochr eiddo, sef 32 Ffordd Llanfawr.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi, ac ar dir sydd wedi ei ddynodi fel man agored yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r safle'n eistedd rhwng Ffordd Bryn Glas a Cae Braenar. Mae'r safle wedi ei ystlysu gan eiddo preswyl. Ceir cymysgedd o eiddo un llawr a deulawr yn yr ardal gyfagos, heb unrhyw batrwm datblygu penodol.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Cydymffurfiaeth â Pholisïau
- ii. Eiddo ar eiddo cyfagos
- iii. Dyluniad
- iv. Diogelwch y Briffordd
- V. Bioamrywiaeth ac Ecoleg

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwellu Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwellu'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Digon o lefydd yn ysgolion lleol
Strategol Tai / Housing Strategy	Rhoddwyd manylion am nifer y bobl ar y rhestr aros
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Darparwyd manylion am bolisiâu perthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryderon bod y cynllun yn cysylltu â system garthffosiaeth breifat. Cadarnhaodd yr asiant fod y ffurflen gais wedi'i chwblhau'n anghywir a bod y tai arfaethedig yn cysylltu â'r system garthffosiaeth brif a'i bod wedi diwygio'r ffurflen gais i adlewyrchu hyn.
GCAG / GAPS	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad. Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y Aelod Lleol, dywedodd bod ardaloedd mwynhad a dorwyd yn darparu budd bach o ran bioamrywiaeth.
Draenio / Drainage	Sylwadau draenio safonol yn ymwneud â System Drai Cynaliadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell caniatâu gyda amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhell caniatâu gyda amodau
Cynghorydd Pip O'Neill	Cefnogi - awyddus i weld byngalos yn cael eu hadeiladu yn yr ardal
Cynghorydd Jeff M. Evans	Galw-i mewn oherwydd pryderon am gynnydd yn y symud traffig, materion draenio a materion ecolegol.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Sport Wales FIT	Dim ymateb
Chwaraeon Cymru / Sport Wales	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/02/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn tri llythyr, gydag un yn cynnwys 16 llofnod a 4 sylw ar-lein.

Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn;

- i. Diogelwch y Briffordd, cynnydd mewn traffig
- ii. Colli man agored ac mae llwybr cerdded yn rhedeg drwy'r safle
- iii. Materion draenio
- iv. Effaith ar brisiau eiddo

Mae fy ymateb i'r materion a godwyd fel a ganlyn;

- i. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ar ôl derbyn darluniad diwygiedig yn dangos y llain welededd.
- ii. Er y cydnabyddir fod y safle wedi'i ddynodi yn ardal agored a warchodir dan Bolisi ISA 4, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Mae'r cais yn cynnig gwella'r cyfleusterau chwarae presennol ar dir cyfagos. Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys cadw'r llwybrau troed sydd wedi'u lleoli ger y safle, a darparu llwybrau troed i'r ardal chwarae.
- iii. Ymgynghorwyd â'r Adain Draenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- iv. Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1159 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi stad tai (6 fflat, 7 ty) ar dir yn Ffordd Llanfawr, Caergybi - Tynnu yn ôl 01/12/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Cydymffurfiaeth gyda'r Polisi - Mae Caergybi'n cael ei ddiffinio fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai sy'n bodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas nad ydynt wedi'u dynodi o fewn ffiniau datblygu'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi. Mae'r safle'n eistedd o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

Yn unol â pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), caiff cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu eu cymeradwyo cyn belled eu bod yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau polisi perthnasol. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 1.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Caergybi yn ystod oes y Cynllun yw 833 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr hwn wedi ystyried amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ayb.) (430 ar safleoedd dynodedig a 403 ar hap-safleoedd). Rhwng 2011 a 2023, mae cyfanswm o 470 uned wedi cael eu cwblhau yng Nghaergybi (191 ar safleoedd dynodedig a 279 ar hap-safleoedd). Ym mis Ebrill 2023 roedd 101 uned yn y banc tir ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Roedd banc tir y safleoedd dynodedig yn cynnwys 36 uned. Golyga hyn fod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer setliad Caergybi, ac nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg.

Cymysgedd Tai - Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a bodloni'r anghenion sydd wedi'u hadnabod o fewn y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, rhagamcanion aelwydydd yn seiliedig ar 2014 ac ati i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Mae Datganiad Tai wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais ac mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn nodi bod angen y tai arfaethedig.

Tai Fforddiadwy - Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigur trothwy o 2 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol fel Caergybi. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 9 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Caergybi wedi'i leoli o fewn ardal prisiau tai 'Caergybi' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan fod cynnydd o 9 uned yn

cael eu cynnig, mae hyn yn golygu y dylai 0.9 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy ac felly dylai 1 annedd fod yn fforddiadwy.

Mae hefyd yn werth nodi, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mai bwriad y datblygwr yw gwneud y datblygiad yn 100% fforddiadwy, er na ellir sicrhau hyn yn gyfreithiol a bod y 90% fforddiadwyedd ychwanegol yn ôl disgrisiwn y datblygwyr.

Er y cydnabyddir fod y safle wedi'i ddynodi yn ardal agored a warchodir dan Bolisi ISA 4, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, mae Polisi ISA 4 yn nodi y bydd cynigion a fydd yn arwain at golli mannau agored presennol gan gynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, amwynder neu fywyd gwyllt sylweddol yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol;

1. Mae gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth yn y gymuned;
2. Mae'r gofyniad hirdymor am y cyfleuster wedi dod i ben;
3. Gellir cynnig darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
4. Byddai ailddatblygu rhan fach o'r safle yn unig yn cadw a gwella'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Bydd y cynnig yn arwain at golli rhan o'r man agored presennol a'r cynllun arfaethedig i wella'r cyfleusterau chwarae presennol, fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw fanylion fel rhan o'r cais a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais manwl neu llawn.

Rhaid nodi hefyd fod man agored i'r gogledd ddwyrain o'r safle, rhwng Cae Braenar a'r arfordir. Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn â gofynion Polisi ISA 4, bydd y cynnig yn darparu tai cymdeithasol fforddiadwy i'r gymuned a bydd yn gwella'r cyfleusterau chwarae presennol.

ii. Effaith ar eiddo cyfagos - Mae dyluniad y cynllun yn ystyriol, ac mae'r eiddo sydd wedi'u lleoli y tu ôl i 26-32 Ffordd Llanfawr wedi'u gosod ar ongl gydag ochr yr eiddo wedi'i lleoli'n agos at y garejys / ardal barcio'r eiddo. Gan fod y tir prysg a'r ardal chwarae i'w cadw ar hyd y ffiniau dwyreiniol a gorllewinol, nid oes unrhyw eiddo cyfagos y tu ôl i'r eiddo. Mae'r unedau arfaethedig y tu ôl i 29 a 30 Cae Braenar yn unllawr ac felly ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau y trigolion yr anheddau hynny.

Mae pryder wedi'i godi y bydd mynediad i'r anheddau arfaethedig yn rhedeg ar hyd talcen 32 Ffordd Llanfawr. Mae drws ffyrnt yr eiddo wedi'i leoli ar dalcen yr eiddo ac mae ffens bresennol wedi'i lleoli ar hyd y ffin â safle'r cais. Darperir sgrinio trwy blannu coed ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo a fydd yn gweithredu fel rhwystr gweledol a sŵn, fodd bynnag nid yw'r cynllun tirlunio yn fanwl, a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd bod manylion llawn yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais cynllunio manwl neu llawn.

iii. Dyluniad - Fel y nodwyd uchod mae cymysgedd o eiddo unllawr a deulawr yn yr ardal ac mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o 3 pâr o fyngalos lled-ddynodedig ac annedd ddeulawr ar wahân a phâr o anheddau lled-ddynodedig. Er bod y cais ar ffurf amlinellol, dylid ystyried manylion dyluniad yr unedau arfaethedig fel rhan o'r cais presennol.

Er bod dyluniad yr unedau'n cael ei ystyried yn dderbyniol, ni ystyrir bod defnyddio sinc fel deunydd toi yn dderbyniol gan nad yw hyn yn ategu cymeriad yr eiddo cyfagos sydd wedi'u gorffen â llechi / teils. Felly bydd amod yn cael ei atodi i'r caniatâd i ddefnyddio llechi naturiol fel deunyddiau toi ar gyfer yr unedau arfaethedig.

iv. Diogelwch Priffyrdd - Fel y nodwyd uchod, bydd mynediad i'r safle ar gael drwy Ffordd Llanfawr. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Er y cydnabyddir y gallai codi 9 annedd newydd gynhyrchu traffig ychwanegol, mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi sydd wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Trefol.

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi gwneud cais bod amod yn cael ei gynnwys ar y caniatâd yn nodi na fydd unrhyw fynediad gan gerddwyr na cherbydau, heblaw am yr hyn a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd, yn cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad. Mae'r cais yn cynnig cyswllt llwybr troed i'r llwybr troed cyfagos ac felly ni ystyrir bod modd cynnwys yr amod hwn. Hefyd, bydd angen i'r cynllun gydymffurfio â'r lluniadau sydd wedi eu cymeradwyo ac mae'r fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r safle ac oddi yno wedi ei dangos ar y lluniadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

v. Bioamrywiaeth ac Ecoleg - Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryder ynghylch effaith y cynllun arfaethedig ar ecoleg. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi derbyn copi o'r materion a godwyd ac wedi cadarnhau nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Nid yw safle'r cais yn ymwthio i'r tir prysg cyfagos i'r gorllewin o safle'r cais. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd cynllun tirlunio a Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn nodi nifer y coed i'w plannu fel rhan o'r cynnig, fodd bynnag, ystyrir y bydd angen cynllun tirlunio manwl i ddangos nifer pob rhywogaeth frodorol a bydd angen lleoliad y blwch gwenyn arfaethedig fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn yn y dyfodol.

Casgliad

Er bod y cynnig yn arwain at golli man agored gwarchodedig, cynigir gwella'r cyfleusterau presennol fel rhan o ddatblygiad preswyl y safle. Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn holl bolisiâu perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd ag ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol eraill, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos na diogelwch prifffyrdd a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth.

Yn amodol ar yr amodau isod a llofnodi cytundeb cyfreithiol Adran 106 i un o'r unedau fod yn fforddiadwy am byth, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

(01) Bydd manylion tirlunio (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal cronïad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal cronïad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oledf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 45 metr wrth 45 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(07) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod gynnwys manylion llawn cynllun yn dangos yr holl ddulliau amgáu arfaethedig o amgylch ac o fewn y safle boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys. Bydd y dull caeedig a gymeradwywyd yn cael ei adeiladu neu ei godi cyn i neb fyw yn y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(08) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod gynnwys manylion o lefelau slabiau arfaethedig yr anheddau mewn perthynas â lefelau presennol a bwriadedig y safle a'r ardal o'i amgylch. tir. Rhaid adeiladu'r tai gyda slabiau ar lefelau sydd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(09) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun tirlunio sy'n cynnwys gwelliannau ecolegol a bioamrywiaeth. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r annedd neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sydd gyntaf. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd ar ôl plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio, yn marw neu'n cael eu symud am unrhyw reswm yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gan goeden. neu lwyni o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang sy'n gallu gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru'r Dyfodol.

(11) Er gwaethaf y deunydd toi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio OP/2025/1 rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf fel deunydd toi'r tai arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(13) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun rhif 001 - Adolygiad P2 - Cynllun Lleoliad
- Cynllun rhif 004 - Adolygiad P3 - Cynllun Safle Arfaethedig
- Cynllun rhif SK03 - Cynllun llawr a drychiadau - 5p3yg
- Cynllun rhif SK04 - Cynllun llawr a drychiadau - 3p2yg byngalo
- Cynllun llawr a drychiadau SK05 - PCynllun llawr a drychiadau - 7p4yg
- Asesiad Effaith Coed - Cefn y Coed
- Datganiad Tai - Dewis Architecture
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Dewis Architecture
- Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Cambrian Ecology

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad wedi'i weithredu yn unol a'r manylio a gymeradwywyd

(14) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y diwygiad) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

(15) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun draenio dŵr budr a dŵr arwyneb ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu llif dŵr budr a dŵr arwyneb ac wedi hynny fe'i gweithredwyd yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd gwastraff na niwed i'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, TRA 2, TRA 4, AMG 3, AMG 5, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, PS 19, ISA 1 a ISA 4.

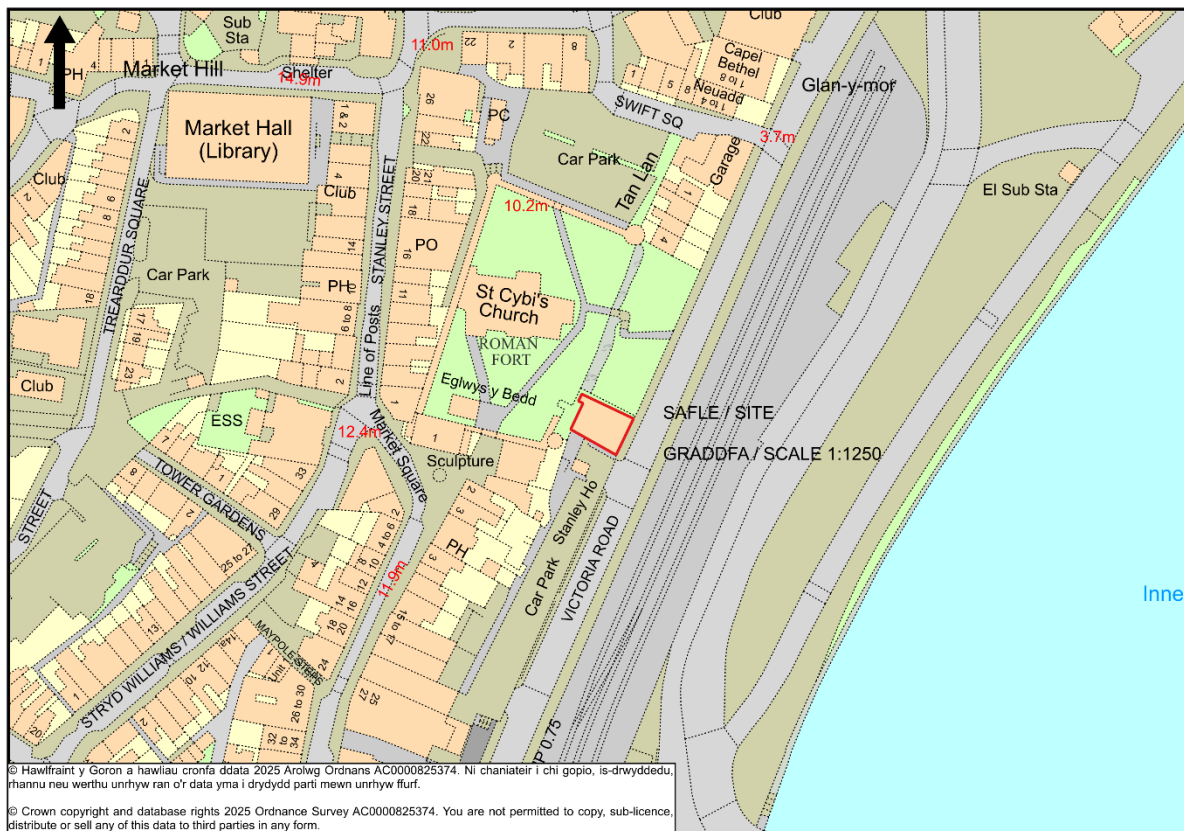
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2025/66

Ymgeisydd: Hwb Cybi

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y cyn fwyty (Defnydd Dosbarth A3) i fod yn hwb cymunedol defnydd cymysg (Dosbarthiadau Defnydd D1 a D2) yn

Lleoliad: Mandarin Royale, Ffordd Victoria, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan mai Cynghorydd Pip O'Neil yw'r Cadeirydd ar gyfer Pwyllgor Hwb Cybi.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi ei leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig, ar ochr y ffordd ger Ffordd Fictoria. Mae'r safle'n cynnwys adeilad 2 lawr sydd â tho llechi crib a waliau esmwyth wedi'u rendro. Roedd y safle hwn yn cael ei ddefnyddio ddiwethaf fel bwyty yn gweini bwyd Tsieineaidd. Nodir bod y

safle hefyd wedi'i leoli o fewn ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi ac ym mharth risg llifogydd 3 (Afonydd a Moroedd) a Pharth 2 (Cyrsiau dŵr bach a dŵr arwyneb). Nid oes unrhyw newidiadau sylweddol i raddiant ar y safle ei hun, er y nodir bod y topograffi yn codi'n sydyn yng nghefn y safle tuag at stryd fawr y dref.

Gwnaed y cais er mwyn newid defnydd y safle o gyfleuster bwyd poeth dosbarth A3 i hwb cymunedol aml-ddefnydd dan ddefnydd D1 a D2. Bydd y cynllun yn darparu hwb ieuenctid/ystafell gyfarfod/man cyfarfod ar y llawr cyntaf, ac ar y llawr gwaelod darperir cegin a pheiriant efelychu golff. Nid oes unrhyw newidiadau allanol wedi'u cynnig dan y cais, ac felly, cais ar gyfer addasiadau mewnol a newid materol i ddefnydd yr adeilad yw hwn.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cynllun fel a ganlyn;

- Egwyddor y Datblygiad
- Risg Llifogydd
- Effaith ar fwynder preswyl
- Ecoleg
- Priffyrdd

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth safonol yn ymwneud â diogelu'r amgylchedd, iechyd a diogelwch, ac hylendid bwyd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ddim ymateb.
Draenio / Drainage	Pwyntiodd ar leoliad y safle o fewn Parthau 2 a 3 o risg llifogydd ac ychwanegodd bod asesiad canlyniadau llifogydd yn ofynnol.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cynnig amod sydd yn gofyn am manylion o cynllun rheoli traffic adeiladu cael ei cyflwyno cyn cychwyn y gwaith.
Dwr Cymru Welsh Water	Gofyn am amod sy'n rhwystro unrhyw dwr gwyneb cael ei gwaredu fewn i'r system carthffosaeth cyhoeddus.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Fodlon bod pryderon sy'n gysylltiedig â llifogydd yn gallu cael eu goresgyn trwy gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd.
Cynghorydd Pip O'Neill	Ddim ymateb.
Cynghorydd Jeff M. Evans	Ddim ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon gyda'r mesuriadau gwelliant ecoleg ac Datganiad Isadeiledd Werdd.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ddim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cadarnhau mai polisi ISA 2 yw y polisi perthnasol wrth ystyried egwyddor y datblygiad.

Hysbysebwyd y cynllun drwy bostio llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd yr hysbysiad hefyd yn y wasg leol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn llythyrau'n gwrthwynebu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C85/AD – Gosod arwydd fasïa golau tu fas yn Clwb y Ddirprwy Brydeinig, Tan Lan, Victoria Road, Caergybi. Cymeradwyo 27/02/1985.

19C1007 – Ceisiad ôl-weithredol ar gyfer newid tymor o ddefnydd y clwb i gysgodfa nos ym Mhennod y Ddirprwy Brydeinig, Victoria Rd, Caergybi, Ynys Môn, LL65 4AE. Cymeradwyo 04/03/2008.

19C1007A - Newid defnydd o glwb yn gwesty Tsieineaidd ynghyd â newidiadau i'r adeilad presennol yn Clwb y Ddirprwy Brydeinig, Victoria Rd, Caergybi. Cymeradwyo 22/12/2008.

19C1007C/AD - Gosod arwydd goleuedig yn Clwb Ddirprwy Brydeinig, Victoria Rd, Caergybi. Cymeradwyo 26/05/2011.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r Uned Polisi Cynllunio wedi cadarnhau y dylid ystyried y newid defnydd dan bolisi ISA 2. Mae polisi ISA 2 yn annog datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, cyn belled a'u bod:

- wedi'u lleoli o fewn, neu drws nesaf i ffiniau datblygu, neu maent wedi'u lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol;
- yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni gofynion y gymuned drwy ddefnydd deul yn y cyfleuster presennol, neu gadwraeth adeilad presennol.
- os yw'r cais ar gyfer symud cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw.
- mae'r cynnig o raddfa a natur priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
- mae modd cyrraedd y safle yn rhwydd ar droed, ar feic a drwy ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus. Anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd gwell, gan gynnwys cyd-leoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgol, llyfrgelloedd a hamdden mewn mannau hygyrch.

Bydd y cynllun yn gwneud defnydd o adeilad presennol sydd o fewn y ffin ddatblygu, ac ni fydd angen gwneud unrhyw newidiadau allanol i hwyluso'r newid defnydd. Mae'r safle wedi ei leoli mewn lleoliad cynaliadwy y mae'n hawdd ei gyrraedd ar droed, ac mae cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da ar gael, digon o orsafoedd bws a gorsaf drenau gerllaw. Oherwydd yr uchod, mae'r adran yn fodlon fod egwyddor y newid yn dderbyniol ac yn cyd-fynd ag egwyddor polisi ISA 2.

Risg Llifogydd

Cyflwynwyd y cais cyn mabwysiadu'r polisi TAN 5 a ddiweddarwyd, felly bydd y cais yn cael ei ystyried dan y Mapiau Cyngor Datblygu a pholisi TAN 5 a ddisodlwyd, yn hytrach na'r Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio newydd. Mae'r safle o fewn parth llifogydd C2 ac fe'i hystyrir yn ddatblygiad hynod agored i niwed fel y nodir dan TAN 15 sydd wedi'i ddisodli, fodd bynnag rhaid nodi bod gan y safle ddefnydd cyfreithlon presennol fel bwyty ac felly nid yw'r adran yn ystyried y byddai'r cynllun yn newid natur agored y safle ac felly maent yn fodlon ystyried y cynnig. Cefnogwyd y cynnig gan asesiad canlyniadau llifogydd, a aseswyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru, fel yr ymgynghorai perthnasol ar gyfer parthau llifogydd sy'n gysylltiedig â'r Môr a'r Afon. Nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiadau i gynnwys yr Asesiad Risg Llifogydd ac roeddent yn fodlon â'r cynnig ar yr amod bod yr Ardal Risg Llifogydd wedi'i chynnwys yn rhestr y cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd. Oherwydd yr uchod, mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn dderbyniol o safbwynt risg llifogydd.

Mwynderau Preswyl

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn darparu diogelwch lefel polisi ar gyfer mwynder preswyl ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os byddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Gan fod gan y safle ddefnydd cyfreithlon presennol ar gyfer bwyty ac nad oes unrhyw waith allanol wedi'i gynnig, y prif lwybr ar gyfer effeithiau posibl ar fwynder preswyl o ganlyniad i'r cynllun hwn yw'r cynnydd yn nifer y bobl sy'n defnyddio'r safle a'r sŵn a'r aflonyddwch dilynol. Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli yng nghefn y safle, er y nodwyd o ymweliad â'r safle eu bod ar dir sylweddol uwch. Mae'r eiddo hyn hefyd wedi'u ffinio i'r gorllewin gan y Stryd Fawr lle mae nifer o sefydliadau fel tafarndai, siopau tecawê, bwytai a siopau ac felly mae lefel uchel o sŵn cefndirol a tharfu yn yr ardal ar hyn o bryd. Ni ystyrir y byddai'r cynllun yn arwain at sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n gwaethygu unrhyw effeithiau presennol i lefel a fyddai'n annerbyniol.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a dyletswydd Cynghorau dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), mae disgwyl i bob cynnig sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Bydd buddion net yn cael eu cyflawni yn yr achos hwn trwy osod 2 flwch adar. Ystyriwyd bod hyn yn briodol wrth gyflawni buddion net i fioamrywiaeth o ystyried y cynllun arfaethedig.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd, a ystyriwyd yn foddhaol ac yn gymesur â maint y cais.

Priffyrdd

Ni fynegwyd unrhyw bryderon gan yr adran briffyrdd mewn perthynas â'r cynllun oherwydd bod digon o le parcio ar gael yng nghyffiniau safle'r cais ac oherwydd cynaliadwyedd y lleoliad o ran mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Yn dilyn ymweliad safle, gwelir bod maes parcio mawr wrth ymyl y cyfleuster, gyda digon o le parcio hefyd ar hyd ymyl ddwyreiniol Ffordd Fictoria.

Casgliad

Aseswyd y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau a chanllawiau perthnasol, a chytunir ei fod yn cydymffurfio â nhw. Nid oedd unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill yn bresennol a oedd yn dangos bod penderfyniad i wrthod wedi'i gyfiawnhau ar sail cydbwysedd cynllunio. Bydd y cynllun yn darparu defnydd amgen i'r adeilad a fydd o fudd i'r gymuned leol mewn lleoliad hygyrch iawn. Oherwydd hyn, argymhellir cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau a restrir isod.

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.

- Cynllun Lleoliad a Bloc Bwriedig / 2629-A3-02
- Cynllun Llawr Ddear ac Cyntaf Bwriedig / 2629-A3-04
- Flood Consequence Assessment, by JBA, Version 1, dated January 2025

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

(03) 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 hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
 - (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
 - (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
 - (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
 - (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
 - (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(05) Bydd yr eiddo] yn cael ei ddefnyddio fel Hwb Cymuned yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddiben arall (gan gynnwys unrhyw bwrpas arall yn nosbarth D1 a D2 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

(06) Ni fydd y defnydd yn digwydd y tu allan i oriau 09:00 i 22:00 rhwng dydd Llun a dydd Iau ac 09:00 i 00:00 ar ddydd Gwener i dydd Sul.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.Edit Standard Text

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

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