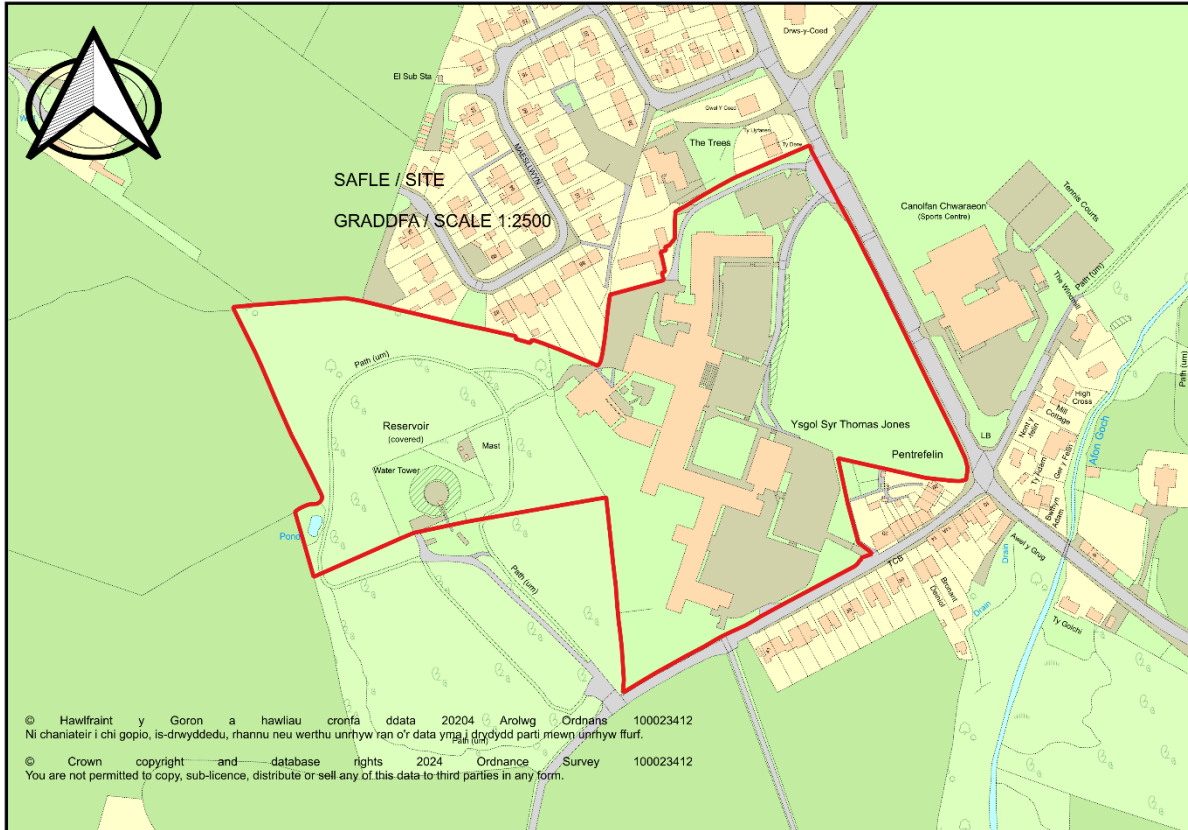


Rhif y Cais: FPL/2023/349

Ymgeisydd: Ysgol Syr Thomas Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer canopi annibynnol gyda tho drosodd ynghyd â lloches beic yn

Lleoliad: Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ar gyfer canopi sy'n sefyll ar ei ben ei hun, ynghyd â chysgodfan beiciau.

Safle'r cais yw adeilad rhestredig Ysgol Syr Thomas Jones ar Ffordd Tanybryn ac mae wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos neu ar yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PS 20: Diogelu, a ble bo'n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth

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

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiadau - darparwyd cyngor i'r ymgeisydd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael fawr o effaith o ystyried maint yr ased hanesyddol a'i leoliad. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nodweddion sy'n dominyddu a fyddai'n tynnu oddi wrth y gallu i ddeall a gwerthfawrogi'r ased hanesyddol. Yn ogystal, mae dyluniad y canopi a'r gysgodfan arfaethedig wedi cael ei ystyried yn ofalus, a bydd pyst cul a tho gwydr yn cael eu defnyddio fel nad ydynt yn cuddio manylion pensaernïol yr adeilad rhestredig. Byddai modd dadwneud y ddwy nodwedd yn rhwydd heb niweidio'r adeilad rhestredig. O'r herwydd, nid oes unrhyw wrthwynebiad o safbwynt treftadaeth adeiledig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad – bodlon gyda'r gwelliannau bioamrywiaeth y gofynnwyd amdanynt.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiadau.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad wedi'i leoli yng nghwrtil adeilad rhestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/01/2024. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA101G/CC – No information available.

11LPA101H/CC – No information available.

11LPA101K/CC – Extensions comprising of 2 art rooms, pottery room and stores with link corridor at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 30/07/1986.

11LPA101M/CC – Gosod dysgl i ddibenion addysg yn / Installation of satellite dish in school for educational purposes at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 05/09/1990.

11LPA101N/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu yr labordy gwyddoniaeth yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the science laboratory at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant - 24/05/2002.

11LPA101P/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig er mwyn defnyddio rhan o storfa fel toiled ir anabl yn / Listed Building Consent for the use of part of store room as disabled W.C. at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant - 24/05/2002.

11LPA101W/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio ystafelloedd newid y gampfa yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the gym changing rooms at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 24/10/2006.

11LPA101Y/LB/CC – Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allannol yn / Application for Listed Building Consent for internal and external works at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 11/08/2008.

11LPA101A/1/LB/CC – Cais am ganiatad adeilad rhestredig ar gyfer ail-wampio'r ystafell economeg y cartref yn / Application for listed building consent for the refurbishment of the home economics room at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 11/08/2008.

11LPA101D/1/CC – Newidiadau allannol a mewnol yn / External and internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 14/08/2009.

11LPA101E/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau allannol a mewnol yn / Listed Building Consent for external and internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 15/10/2009.

11LPA101F/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol i / Listed Building Consent for internal works to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 16/06/2010.

11LPA101G/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau mewnol yn / Listed Building Consent for internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 16/06/2010.

11LPA101H/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i uwchraddio'r system gwresogi yn / Listed Building Consent for works to up-grade the existing heating system at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 11/10/2012.

11LPA101J/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn / Listed Building Consent for internal refurbishment of main boys toilet, to include new cubicles, urinals, IPS

system and vanity unit together with new external louvers and internal ventilation grills to upstands of glass pot rooflight at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 18/07/2014.

11LPA101K/1/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn/Listed Building Consent for the formation of 4 no access hatches in the suspended ground floor at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 02/11/2015.

11LPA101M/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn/ Listed Building Consent for works at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 19/09/2016.

11LPA101Z/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol (peintio) yn / Listed Building Consent for internal works (painting) at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 23/03/2017.

FPL/2023/108 – Cais llawn ar gyfer gosod amryw o ffensys 2.2 metr, 2.9 metr, a 3.2 metr o uchder, gyda giatiau i gydfynd yn / Full application for installing various fences measuring 2.2 meters, 2.9 meters, and 3.2 meters high fences, with matching gates at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 08/06/2023.

LBC/2023/9 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod ffenestri a drysau pren gyda ffenestri a drysau alwminiwm newydd, ynghyd â sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân yn/ Listed Building Consent for the replacement of timber windows and doors with new aluminium windows and doors, together with a new fire resistant screen at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 27/07/2023.

FPL/2023/303 - Cais llawn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tennis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gazebo ffrâm bren awyr agored yn / Full application for the installation of an outdoor canopy, 3 outdoor table tennis tables, 2 basketball posts and an outdoor timber frame gazebo at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permit - 10/01/2024.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Safle'r cais yw adeilad rhestredig Ysgol Syr Thomas Jones ar Lôn Tanybryn sydd o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y CDLIC.

Mae hwn yn gais ar gyfer canopi sy'n sefyll ar ei ben ei hun, ynghyd â chysgodfan feiciau. Bydd y canopi a'r gysgodfan feiciau'n cael eu lleoli'n ganolog ar safle'r ysgol, ar hyd drychiad blaen yr ysgol ger y dderbynfa. Bydd y datblygiad yn darparu man diogel ar gyfer disgyblion yr ysgol, yn ogystal â chaniatáu i'r disgyblion feicio i'r ysgol.

Bydd y canopi yn mesur 3.3 metr x 15 metr. Bydd uchder pwynt isaf y to yn 3.2 metr a'r pwynt uchaf yn 3.8 metr o uchder.

Bydd y gysgodfan feiciau'n mesur 4.1 metr x 2.3 metr a 2.6 metr fydd uchder y to. Bydd stand beiciau'n cael ei osod o dan y gysgodfan hefyd.

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i'r cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylai ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. Yn ogystal, bernir bod y dyluniad a'r raddfa'n dderbyniol gan fod deunyddiau o ansawdd uchel yn cael eu defnyddio fel rhan o'r dyluniad. Ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn dderbyniol gan nad yw'r graddfa'n cael effaith negyddol ar yr

ardal gyfagos nac ar yr adeilad rhestredig. Yn ogystal, mae gwelliannau bioamrywiaeth effeithiol wedi cael eu cyflwyno ar y safle.

Mae'r safle wedi'i amgylchynu a'i guddio'n dda gan amrywiaeth o goed a gwrychoedd, gan leihau'n fawr yr effaith weledol o eiddo gerllaw. Gan fod y datblygiad wedi'i osod yn ganolog ar safle'r ysgol, ni ystyrir y byddai'r cynnig hwn yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos. Ni dderbyniwyd yr un gwrthwynebiad i'r cynnig hwn. Oherwydd defnydd blaenorol y tir hwn, a'r hanes o sŵn ar y safle sy'n gysylltiedig â'i ddefnydd, yn enwedig yn ystod oriau agor yr ysgol, ni ystyrir y byddai'r cynnig hwn yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Ni fernir y byddai'r cynnig hwn yn effeithio ar eiddo cyfagos, ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2.

Mae Polisi Strategol PS20 yn cydnabod pwysigrwydd, lle bo hynny'n briodol, gwarchod gosodiad ased treftadaeth. Gellir gwneud difrod sylweddol i ddi-ddordeb pensaernïol neu hanesyddol ased os yw dyluniad, graddfa neu leoliad y datblygiad yn ansensitif. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael fawr o effaith weledol o ystyried maint yr ased hanesyddol a'i leoliad. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nodweddion sy'n dominyddu a fyddai'n tynnu oddi ar y gallu i ddeall a gwerthfawrogi'r ased hanesyddol. Yn ogystal, mae dyluniad y canopi a'r gysgodfan arfaethedig wedi cael ei ystyried yn ofalus, gan ddefnyddio pyst cul a tho gwydr fel nad yw manylion pensaernïol yr adeilad rhestredig yn cael eu cuddio. Credir y byddai'n hawdd dadwneud y ddwy nodwedd heb wneud niwed i'r adeilad rhestredig. O'r herwydd, nid oes unrhyw wrthwynebiad o ran treftadaeth adeiledig.

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yw y dylid defnyddio dull fesul cam er mwyn gwarchod a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol cydnerth a chyflawni buddiannau net o ran bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niweidio bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad yr ecosystem. Lle gallai datblygiad gael effaith amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fodloni eu hunain fod unrhyw safleoedd eraill rhesymol (gan gynnwys opsiynau o ran lleoliad a dyluniad), a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed, neu fudd, wedi cael eu hystyried yn llawn.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru, bydd dau Ffwrch Adar, fel y'u nodir ar luniad 'AL/1508/02A – Cynllun safle arfaethedig' yn cael eu gosod ar goeden aeddfed gerllaw ar ffin Orllewin y safle. Mae'r asiant wedi darparu Datganiad Seilwaith Gwyrdd sydd yn amlygu'r wybodaeth uchod, ac mae'n cadarnhau hefyd na fydd unrhyw goed, llwyni na gwrychoedd yn cael eu difrodi neu eu codi fel rhan o'r gwaith arfaethedig.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac mae'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu lle diogel i ddisgyblion yr ysgol, yn ogystal â chaniatáu disgyblion i feicio i'r ysgol. Ni fernir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr adeilad rhestredig nac ar yr ardal gyfagos. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd y sgrinio effeithiol a geir ar hyd ffiniau'r safle, ac mae'r gwaith arfaethedig wedi'i leoli'n ganolog ar y safle ac mae'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo preswyl. Bydd y cynnig hefyd yn gwella bioamrywiaeth yn unol â'r gofynion yn y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Bernir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

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

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

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

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

- AL/15081/01 – Cynllun lleoliad.
- AL/15081/02A – Cynllun safle arfaethedig.
- BOA/CFSG-01A – Cynllun bloc arfaethedig.
- SYR2527-001 Mater A – Golwg cyffredinol y lloches beic.
- SYR2527-002 Mater A – Golwg gwasgar y lloches beic.
- SYR2527-003 Mater A – Cynllun llawr y lloches beic.
- SYR2527-004 Mater A – Cynllun gosodiad y lloches beic.
- SYR2527-005 Mater A – Edrychiad blaen y lloches beic.
- SYR2527-006 Mater A – Edrychiad ochr y lloches beic.
- SYR2527-001A Mater A3 – Golwg cyffredinol y canopi.
- SYR2527-002A Mater A3 – Cynllun llawr y canopi.
- SYR2527-002B Mater A3 – Cynllun gosodiad y canopi.
- SYR2527-003A Mater A3 – Edrychiad A y canopi.
- SYR2527-003B Mater A3 – Edrychiad B y canopi.
- SYR2527-004 Mater A3 – Edrychiad C y canopi.
- 0001 – Rhaniadau arfaethedig.
- Manyleb y lloches beic.
- Manyleb y canopi.
- Datganiad dylunio a mynediad.
- Datganiad o'r effaith ar dreftadaeth.

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

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio'r datblygiad a gymeradwyir yma, bydd dau Bocs Aderyn fel y nodir ar ddyluniad 'AL/15081/02A – Cynllun safle arfaethedig', yn cael ei osod ar goeden aeddfed gyfagos ar ffin Gorllewinol y safle o leiaf 3 medr uwchben y ddaear cyn i waith ddechrau ar y safle, ac i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 5, PS 20.

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/2023/343

Ymgeisydd: Mr Stan Johnson

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer yr estyniad i'r decin presennol

Lleoliad: Parc Carafanau Golden Sunset, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Margaret Murley Roberts, oherwydd pryderon iechyd a diogelwch, yn enwedig fod poteli nwy yn llawer rhy agos i danciau olew mewn eiddo cyfagos, ac oherwydd diffyg cydymffurfiaeth gydag amodau.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys carafán statig sydd ar safle carafannau Golden Sunset, Benllech. Mae'r garafán sy'n destun y cais hwn, wedi'i lleoli drws nesaf i'r ffin gydag eiddo cyfagos Bryn Mor.

Mae'r cais a gyflwynir yn gais ôl-weithredol ar gyfer codi estyniad i'r dec presennol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2016)

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu (Hydref 2014)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Galwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon iechyd a diogelwch, yn enwedig fod poteli nwy yn rhy agos i danciau olew eiddo cyfagos, ac oherwydd materion ynghylch diffyg cydymffurfiaeth gydag amodau.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Mae swyddog iechyd yr amgylchedd wedi cwblhau ymweliad safle yn ogystal â'r swyddog tân. Roedd y ddau yn fodlon fod y silindr LPG ger y garafán yn ddigon diogel ac wedi'i osod 5 metr i ffwrdd oddi wrth ffin eiddo cyfagos, sy'n bellter digonol.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 03/01/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn un llythyr o wrthwynebiad.

Y prif bryderon a gafodd eu crybwyll oedd:

- Mae'r strwythurau sydd ynghlwm â'r cais ôl-weithredol hwn wedi'u hadeiladu ar ffin yr eiddo cyfagos ac maent yn achosi risg tân posibl i anheddau presennol oherwydd y diffyg pellter.
- Pryderon yn ymwneud â diogelwch y cyhoedd mewn perthynas â'r garafán sy'n destun y cais hwn, a dwy garafán arall sydd angen sylw, sydd hefyd ger y ffin.
- Mae unedau ar y safle carafanau'n agos iawn at ei gilydd sy'n creu perygl o dân.
- Dylid cyflwyno archwiliad diogelwch tân a diogelwch y cyhoedd ar ffin y safle er mwyn sicrhau bod mesurau digonol ar waith er mwyn sicrhau diogelwch y cyhoedd ar gyfer perchnogion ar y ddwy ochr.

- Gwnaed cais am gopi o'r safle carafanau, ond nid yw wedi'i dderbyn hyd yma.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Mae'r cais hwn yn cynnwys estyniad i'r dec presennol, sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio blaenorol. Mae estyniad y dec wedi'i leoli i'r drychiad gogleddol, sef yr ochr bellaf oddi wrth yr eiddo cyfagos.
- Mae swyddog iechyd yr amgylchedd a swyddog tân wedi cynnal ymweliad safle ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon ynghylch y garafán sydd dan sylw yn y cais hwn. Mae copi o'r sylwadau a dderbyniwyd wedi cael ei anfon ymlaen at y swyddog iechyd yr amgylchedd. Dylid codi unrhyw bryderon pellach ynghylch y caraf neu'r safle ehangach gyda'r adran diogelu'r cyhoedd.
- Dylid codi'r mater ynghylch trwydded y safle carafanau gyda'r adran drwyddedu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C336E – Cais llawn ar gyfer codi dec pren yn Safle 8, Cae 6, Maes Carafannau Golden Sunset, Benllech. Cymeradwywyd 27/10/2016.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaeth cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn garafán statig yn Maes Carafannau Golden Sunset, Benllech. Mae'r garafán dan sylw yn y cais hwn wedi'i lleoli gyferbyn â'r ffin gyda'r eiddo cyfagos, Bryn Mor. Mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno yn gais ôl-weithredol ar gyfer codi estyniad ar y dec presennol, sydd wedi'i gyflwyno yn dilyn archwiliad gorfodi.

Mae paragraff 12.2.2 Canllaw Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru'n nodi, 'Er nad yw'n drosedd cwblhau gwaith datblygu heb dderbyn y caniatâd cynllunio hanfodol ymlaen llaw, nid yw gweithred o'r fath yn cael ei hannog. Ni ddylid manteisio ar y ffaith fod camau gorfodi yn ddewisol fel yr opsiwn olaf, a dim ond pan mae'n fuddiol, fel ffordd o dorri rheolyddion cynllunio yn fwriadol. Mae gan awdurdodau cynllunio lleol bŵer i ddod â datblygiad anawdurdodedig yn ôl dan reolyddion cynllunio, a nhw fydd yn penderfynu pa bŵer, neu gyfuniad o bwerau, i'w defnyddio'.

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: 'Wrth ystyried camau gorfodi, y mater terfynol ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynder cyhoeddus neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n deilwng i'w diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r toriad yn erbyn rheolyddion cynllunio; fel arfer, nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn toriad dibwys neu dechnegol o reolyddion cynllunio nad ydynt yn achosi niwed i fwynder cyhoeddus. Y bwriad yw gwella effeithiau'r toriad yn erbyn rheolyddion cynllunio, nid i gosbi'r unigolyn (unigolion) sydd wedi cyflawni'r weithred. Ni ddylid cymryd camau gorfodi i reoleiddio datblygiad nad yw wedi ceisio caniatâd cynllunio, ond sydd fel arall yn dderbyniol.'

Prif faterion y cais yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Iechyd a Diogelwch

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn ymwneud â charafán statig bresennol yn Maes Carafannau Golden Sunset, Benllech. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ystod mis Hydref 2016, dan gais rhif 30C336E, ar gyfer codi dec. Mae'r dec yn mesur oddeutu 12.6m mewn hyd a 5.3m mewn lled, gan ymestyn 3m y tu hwnt i du blaen y garafán. Ar hyn o bryd, mae sgrin breifatrwydd bambŵ mewn lle ar ochr ddeheuol y dec, er mwyn atal

goredrych i eiddo cyfagos Bryn Mor. Cyflwynwyd Hysbysiad Torri Amodau i berchen blaenorol y garafán am fethu â chadw'r sgrin yn ei le, fel y gofynnwyd yn amod (01) cais 30C336E.

Mae'r dec wedi'i ymestyn ar yr ochr ogleddol, i mewn i blot y garafán oddi wrth y ffin gyda'r eiddo cyfagos. Mae'n estyniad bach i'r dec, sy'n ymestyn 2m y tu hwnt i'r ochr ogleddol, a 4.6m yn ôl o'r tu blaen. Mae ei uchder yn cyd-fynd â'r dec presennol, yn ogystal â'r balwstrad gwydr yn y tu blaen, a'r rheiliau coed ar yr ochr.

Credir bod yr estyniad i'r dec wedi'i adeiladu i ansawdd arbennig, gan gyd-fynd â deciau sydd wedi'u codi ger carafanau eraill ar y safle. O ystyried defnydd y safle, ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Mae'n rhaid i'r cais gydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3, gan barchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn o'i amgylch.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r garafán dan sylw yn y cais hwn wedi'i lleoli yn agos i'r ffin gyda'r eiddo cyfagos Bryn Mor, sydd i'r de. Mae gan y dec presennol sgrin breifatrwydd bambŵ, fydd yn ei le am y tymor cyfan pan fydd y safle carafanau ar agor, rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref bob blwyddyn, a bydd yn atal goredrych o'r dec i'r eiddo cyfagos.

Mae'r estyniad i'r dec i'r ochr gogleddol, sef yr ochr bellaf oddi wrth y ffin, ac felly ni chredir y bydd yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar breifatrwydd a mwynder yr eiddo cyfagos, gan gydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2. Mae'r ffin rhwng y garafán ac eiddo cyfagos Bryn Mor yn cynnwys ffens goed a gwrych uchel, sy'n atal goredrych i'r ardd gefn.

Dan amod (02) y caniatâd hwn, bydd angen codi panel gwydrog aneglur 1.8m o uchder, neu sgrin addas arall sy'n cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio, ger ochr ddeheuol y dec. Ar ôl ei osod, bydd y panel yno'n barhaus. Bydd hyn yn cymryd lle'r sgrin breifatrwydd bambŵ sydd ei angen am 8 mis o'r flwyddyn gyda strwythur parhaus, fydd yn atal unrhyw oredrych, gan ddiogel preifatrwydd a mwynder perchnogion Bryn Mor.

iii. Iechyd a Diogelwch

Mae pryderon wedi'u codi mewn perthynas ag agosrwydd y garafán, ynghyd â dwy garafán arall nad ydynt yn rhan o'r cais hwn, i'r ffin ddeheuol gydag eiddo cyfagos. Mae swyddog iechyd yr amgylchedd a swyddog tân wedi ymweld â'r garafán dan sylw yn y cais, ac wedi cadarnhau fod y silindrau LPG ger y garafán yn ddiogel ac wedi'u lleoli 5 medr oddi wrth y ffin gydag eiddo cyfagos, sy'n bellter digonol.

Mae'r cais hwn yn delio gydag estyniad bach i'r dec. Mae'r mater arall a godwyd y tu hwnt i gwmpas y cais hwn, a dylid ei ddwyn i sylw adrannau perthnasol y Cyngor. Mae'r materion a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori wedi cael eu trosglwyddo i sylw'r adrannau perthnasol.

Casgliad

Mae'r cais hwn yn delio gydag estyniad bach i'r dec, sydd wedi'i gyflwyno yn dilyn ymyrraeth yr adran gorfodi cynllunio. Mae wedi'i adeiladu i ansawdd arbennig, gan integreiddio â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch drwy ddefnyddio deunyddiau priodol. Mae wedi'i adeiladu ar ochr ogleddol y dec presennol, sef yr ochr bellaf oddi wrth yr eiddo cyfagos, gan sicrhau na cheir effaith pellach ar eu preifatrwydd a'u mwynder. Bydd amod cynllunio yn sicrhau bod sgrin parhaus yn cael ei godi ar ochr ddeheuol y dec er mwyn atal unrhyw oredrych i eiddo cyfagos. Credir bod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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:

- **Lluniad rhif 1 - Edrychiadau blaen ac ochr presennol ac arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/343.**
- **Lluniad rhif 2 - Edrychiad cefn a cynlluniau llawr presennol ac arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/343.**

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

(02) O fewn tri mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd panel gwydr aneglur 1.8 metr o uchder neu sgrîn addas arall a gymeradwyir gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei chodi o bwynt A – B fel yr amlygir mewn coch ar y cynllun sydd wedi'i atodi (lluniad rhif 2 – cynlluniau presennol ac arfaethedig – a dderbyniwyd gyda chais FPL/2023/343). Unwaith y bydd wedi'i gosod, bydd y panel yn cael ei gadw am byth oni bai y cytunir yn ysgrifenedig fel arall ymlaen llaw gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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/2023/176

Ymgeisydd: Mr Amarjit Shoker

Bwriad: Cais llawn i ddimychwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i

Lleoliad: Swyddfa Post, Ffordd Caergybi, Gwalchmai.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais y Cyngorydd Neville Evans oherwydd pryderon ynglŷn â'r ffordd fynediad newydd ar yr A5 a gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth leol i ymdopi â'r llif ychwanegol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad Gwalchmai, a gellir cael mynediad i'r safle o briffordd yr A5. Mae'r safle ychydig yn ôl o'r briffordd, y tu ôl i res o dai preswyl. Mae safle'r cais yn rhan o gwrtil preifat eiddo ar hyn o bryd ac mae ar ddrychiad sylweddol is na'r briffordd. Mae'r prif safle yn eithaf gwastad ac nid oes unrhyw newidiadau sylweddol o ran graddiant. Mae datblygiadau preswyl o amgylch y safle, ac eithrio'r

swyddfa bost/siop tua'r Gogledd. Mae waliau bloc, coed a charreg ar hyd y terfyn tir. Mae coed aeddfed ar hyd y terfyn tir tua'r De a'r Gorllewin. Mae safle'r cais yn cynnwys nifer o adeiladau un llawr sydd mewn cyflwr gwael.

Dyma gais i ddymchwel y tai allan a chodi 4 annedd marchnad agored, 2 annedd fforddiadwy a chreu mynedfa a ffordd fynediad fewnol. Bydd dyluniad yr anheddau'n debyg i adeiladau eraill yn yr ardal, yn cynnwys toeau crib a waliau rendr a chladin pren cedrwydd mewn manau. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes yng nghefn y safle, a bydd cwrtil pob eiddo yn cefnu ar gwrtil yr eiddo preswyl gerllaw. Bydd dŵr budr yn cael ei waredu drwy'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus, a bydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i System Ddraenion Gynaliadwy (SuDS).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn achos y cynllun hwn yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a yw'r ystyriaethau perthnasol a ganlyn yn dderbyniol:

- Priffyrdd
- Tai
- Draenio
- Ecoleg
- Dyluniad
- Effaith ar amwynder preswyl
- Sylwadau'r cyhoedd
- Y Gymraeg

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 TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor oherwydd pryderon drost y fynedfa ac materion draenio dwr budur
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Pryder ynghlun ac traenio, coed ac dilysrwydd y wybodaeth yn y Arolwg Anghenion Tai.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Pryder ynghlun a fynedfa, trafic, fforddiadwyedd y tai ac traenio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Strategol Tai / Housing Strategy	Ddim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynghlun a dargyfeirio y beipan sustam carthffosiaeth.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol ynghlun a diogelu amgylchedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r cynigion ecoleg bwriedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r fynedfa ac darpariaeth parcio. Awgrymu amodau ynghlun a fynedfa, parcio ac y lon stad.
Draenio / Drainage	Angen cais SuDS.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 29 llythyr o wrthwynebiad dod i law dros y tri chyfnod ymgynghori. Bydd y materion a godwyd yn y llythrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/210 - Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i Swyddfa Post Office, Holyhead Road,Gwalchmai - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Gwalchmai wedi'i nodi'n Bentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd mae'n rhaid i dai newydd yn y setliad gael eu hystyried o dan bolisi TAI 3. Mae TAI 3 yn cefnogi credu unedau preswyl newydd mewn Pentrefi Gwasanaeth yn amodol ar gapasiti'r ddarpariaeth ddangosol o dai. Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned. Rhwng 2011 a 2022 cwblhawyd 19 uned yng Ngwalchmai, pob un ar safleoedd ar hap. Ym mis Ebrill 2019 roedd 4 uned yn y banc tir, pob un ar safleoedd ar hap. Mae hyn yn golygu y byddai'r ddarpariaeth tai yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yng Ngwalchmai.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir bob blwyddyn er mwyn gweld a yw'r Cynllun yn debygol o gyflawni ei anghenion tai cyffredinol. Mae'r gwaith monitro blynyddol hefyd yn galluogi'r Cyngor i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi tai, h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Canolbwyntir ar nifer yr unedau sydd wedi'u cwblhau yn hytrach na nifer y caniatadau cynllunio a roddwyd. Yn ogystal â hyn, mae'r Fframwaith Monitro'n asesu a yw Strategaeth

Aneddeleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau cynllunio ar gyfer tai. Y lefel ddangosol o dwf mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored yw 1,953 uned. Cwblhawyd 1,422 uned rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored ac roedd 708 uned yn y banc tir. Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu sawl caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol a oedd yn ystyried y cynlluniau datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol blaenorol. Mae rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLIC a fabwysiadwyd. Gan fod capasiti yn y ddarpariaeth gyffredinol ar gyfer pentrefi, mae'n bosib y gellid cefnogi'r datblygiad hwn.

Fodd bynnag, gan fod y setliad yn debygol o weld y lefel ddisgwyliedig o dwf drwy'r unedau a gwblhawyd rhwng 2011 a 2022 bydd rhaid cyfiawnhau'r cais gan amlinellu sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned. Mae'r adran dai wedi rhannu gwybodaeth â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn ôl y rhestrau aros mae galw mawr am anheddau 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Gan fod y datblygiad yn cynnwys anheddau 2 a 3 ystafell wely, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod modd cyfiawnhau'r datblygiad a'i fod yn cyd-fynd â'r angen lleol am dai. Hefyd, mae angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gan y bydd y ddarpariaeth yn y setliad yn uwch na'r lefel ddangosol. Derbyniwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg a bydd yn cael ei ystyried yn nes ymlaen yn yr adroddiad o dan y pennawd perthnasol. Oherwydd yr uchod, mae'r adran gynllunio yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi TAI 8 ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol.

Cymysgedd Tai

Yn unol â pholisi TAI 8 yn y CDLIC, mae'n rhaid darparu datganiad cymysgedd tai ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau preswyl. Mae TAI 8 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Darparwyd Asesiad Effaith Tai fel rhan o'r cais sy'n dangos bod y datblygwr wedi ystyried anghenion y gymuned drwy edrych ar y rhestrau anghenion tai ac wedi cynllunio'r datblygiad yn unol â hynny. Wrth ystyried canfyddiadau'r Asesiad Anghenion Tai, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynllun yn cynnig cymysgedd briodol o dai ac felly'n cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau sy'n cynnwys 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Gwalchmai yn cynnwys darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 6 uned, mae'n cyrraedd y trothwy sydd wedi'i nodi ym Mholisi TAI 15 ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Gan fod Gwalchmai yn perthyn i ardal y 'Gorllewin Gwledig' yn ôl yr Ardaloedd Pris Tai sydd wedi'u nodi yn y Cynllun, disgwyli'r 20% o'r ddarpariaeth tai fod yn fforddiadwy. Gan fod 2 o'r unedau yn fforddiadwy mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym Mholisi TAI 15.

Priffyrdd

Mae'r cyhoedd, Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder am faterion priffyrdd. Mae'r fynedfa newydd i fod i gysylltu â'r A5 sy'n mynd drwy'r pentref a bydd yn darparu lleiniau gweledded sy'n mesur 2.4x45m. Mae'r adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r lleiniau gweledded ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw bryderon. Mae'r adran briffyrdd hefyd yn fodlon â'r ddarpariaeth parcio ar y safle ac maent wedi cadarnhau bod y ddarpariaeth yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na ellir gwrthod y cais ar sail materion priffyrdd.

Draenio

Mae'r uchod hefyd wedi mynegi pryder ynglŷn â gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth i ymdopi â'r llif ychwanegol o'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r ymgymerwr carthffosiaeth, sef Dŵr Cymru, mewn perthynas â'r cynllun hwn ond ni chodwyd unrhyw bryderon o ran gallu'r rhwydwaith i ymdopi. Fodd bynnag, roedd gan Dŵr Cymru bryderon ynglŷn ag agosrwydd y datblygiad at y garthffos gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cais gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod ynghlwm â'r caniatâd sy'n

nodi bod rhaid cyflwyno cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus. Bernir felly nad oes unrhyw reswm dros wrthod y cais ar sail materion draenio.

Y Gymraeg

Fel y nodir yn gynharach yn yr adroddiad, roedd rhaid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais gan y byddai'r ddarpariaeth tai yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y setliad. Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cynllun a chafodd ei asesu gan Reolwr Polisi a'r Gymraeg y Cyngor Polisi. Ar ôl asesu'r ddogfen, daethpwyd i'r casgliad bod y ddogfen wedi dilyn y fethodoleg yn y canllawiau cynllunio atodol perthnasol, Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, a'i bod yn rhesymol. Bu i'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg hefyd nodi gan fod hwn yn ddatblygiad gweddol fach, a'i fod yn cwrdd â'r galw lleol am dai ac unedau fforddiadwy neu resymol, gellir cytuno bod yr effaith bosib ar y Gymraeg a nodir yn yr asesiad yn ddehongliad teg. O ganlyniad bernir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PS 1 yn y CDLIC.

Ecoleg

Yn unol â pholisi AMG 5 yn y CDLIC a Dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), disgwylir i bob cynnig sicrhau enillion net mewn bioamrywiaeth. Mae'r cynllun yn cynnwys arolwg Ecolegol sy'n nodi gwerth a nodweddion ecolegol y safle a defnyddiwyd y rhain i lunio gwaelodlin er mwyn argymhell dulliau addas ar gyfer sicrhau eillion net. Mae'r cynllun yn cynnwys cynllun tirlunio, ynghyd â gosod blychau natur ar yr anheddau. Mae'r mesurau hyn yn dderbyniol yn ôl y swyddog Ecolegol ac o ganlyniad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynnig yn cwrdd â'r goblygiadau ecolegol.

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yw'r prif bolisi i'w ystyried o safbwynt dylunio. Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas. Ar ôl ymweld â'r safle, ystyrir nad oes patrwm datblygu benodol yn yr ardal. Fodd bynnag nodir bod cysail wedi cael ei gosod yn yr ardal, sef tai dau lawr â thoeau crib wedi'u gorchuddio â llechi ac sydd wedi'u eu rendro â deunyddiau sy'n gyffredin yn yr ardal leol. O ganlyniad i hyn, bernir bod y cynllun yn addas o ran ei ddyluniad a'i faint gan ei fod yn dilyn y cysail sydd wedi cael ei osod yn lleol. Mae'r cynllun yn cynnwys cladin pren cedrwydd, sydd ddim yn gyffredin yn yr ardal leol, fodd bynnag bernir y bydd y cladin yn gwella edrychiad y safle ac yn edrych yn ddiddorol. Mae'r safle yn ôl o'r briffordd ac yn is na hi ac felly ni fydd yn rhan amlwg o'r stryd wedd

Yn aml iawn cyfeirir at ddatblygiadau y tu ôl i dai fel datblygiad tandem/tir cefn, fodd bynnag nid yw'r termau hyn yn cael eu defnyddio ym Mholisi Cynllunio Cymru a chyfeirir yn hytrach at y patrwm datblygu cyffredinol yn yr ardal. Ar ôl ymweld â'r safle, gwelwyd bod adeilad weld cael ei godi'n ddiweddar ar y plot gerllaw ac felly ni fydd y cynllun yn mynd yn groes i unrhyw batrymau datblygu sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Oherwydd yr uchod, mae'r adran yn fodlon bod y cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Effaith ar fwynderau preswyl

Mae'r safle mewn ardal â nifer uchel o anheddau preswyl ac felly rhaid edrych yn agos ar unrhyw effaith y gallai'r cynllun ei gael ar fwynderau preswyl. Polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yw'r man cychwyn ar gyfer ystyried mwynderau preswyl. Mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes o'r dwyrain i'r gorllewin, a bydd cefn pob eiddo'n wynebu i gyfeiriad y de. Mae'r ffin ddeheuol yn rhannu cwrtel ag eiddo sengl, sydd 22m oddi wrth yr annedd agosaf ar y safle a 30m oddi wrth y pellaf. Mae'r pellteroedd yn fwy na'r 21m sydd wedi'i nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac o'r herwydd ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol honni y byddai'r cynllun yn achosi goredrych neu'n ormesol i'r fath raddau y dylid ei wrthod. Tua'r dwyrain mae annedd newydd 11m oddi wrth yr anheddau arfaethedig. Mae'r cynllun wedi cael ei ddylunio fel nad oes prif ffenestri na ffenestri eilaidd ar dalcen y tŷ sy'n edrych tuag at yr annedd hwn, ac eithrio ffenestr y landin ar y llawr cyntaf a ffenestr y en suite ar y llawr gwaelod, a fydd gan wydr aneglur. Nodir hefyd bod

y ffin yn cynnwys ffens bren soled 1.8m a bod gan yr eiddo cyfagos ffenestr ystafell ymolchi ar dalcen y tŷ. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon nad fydd y cynllun hwn yn achosi effaith negyddol annerbyniol.

Sylwadau'r cyhoedd

Codwyd y materion isod mewn llythyrau a dderbyniwyd gan y cyhoedd;

- Mae'r fynedfa yn beryglus
- Bydd mwy o geir yn parcio ar y stryd o ganlyniad i'r cynnig
- Bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg
- Nid yw'r trefniadau parcio sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad yn ddigonol
- Bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd a mwy o sŵn ac aflonyddwch yn yr ardal
- Ni all y rhwydwaith carthffosiaeth ymdopi â'r datblygiad

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffai'r adran rannu'r sylwadau isod;

- Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r fynedfa ac maent yn fodlon â'r llain welededd yn sgil y cyfyngiad 20mya.
- Mae'r ddarpariaeth parcio ar y safle yn cyd-fynd â safonau parcio'r Awdurdod Lleol
- Nid oes gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynllun. Darparwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â pholisi PS 1.
- Mae'r pellteroedd rhwng y ffenestri a'r eiddo cyfagos yn fwy na'r pellteroedd sydd wedi'u nodi yn y Canllaw Dylunio yn y Canllaw Cynllunio Atodol ac felly ni ellir honni y bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd i lefel annerbyniol.
- Mae'r safle wedi'i leoli yng nghanol y pentref ger priffordd brysur ac felly ni fydd yn achosi lefel annerbyniol o sŵn ac aflonyddwch.
- Dŵr Cymru yw ymgymerwr statudol y garthffos gyhoeddus ac ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn â gallu'r garthffos i ymdopi â'r cynllun. Mae'r garthffos gyhoeddus yn mynd drwy'r safle, fodd bynnag mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cynllun gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod i ddarparu cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus cyn dechrau datblygu'r safle.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn yr holl bolisiâu perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau nac unrhyw ystyriaethau perthnasol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y cynllun yn defnyddio safle ar hap addas i ddarparu tai y mae mawr eu hangen yn y gymuned leol, fel y gwelwyd yn y ffigurau a ddarparwyd gan yr adran dai. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly argymhell bod y cynllun yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / Drg 1. Rev C
- Cynllun Safle Bwriedig / Drg 3. Rev E
- Trawstoriadau Safle Presennol a Bwriedig / Drg 8.

- Cynllun Tirlunio Bwriedig / Drg 9.
- Anedd Bwriedig (2 Lloft) / Drg 8. Rev A.
- Anedd Bwriedig (3 Lloft) / Drg 7. Rev B.
-

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd i breswyllo ynddi neu 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 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 fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwyd.

Rheswm: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru y Dyfodol.

(07) 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.

(08) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

(09) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddau) y mae'n ei/eu gwasanaethu.

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

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

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

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

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau bod mynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol a'r manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes. Bydd y fynedfa a ffyrdd y stad wedi hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r anos hwn am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffordd.

(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd manylion cynllun i ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg yn amlinellu'r mesurau i'w cymryd er mwyn diogelu ac amddiffyn y cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r garthffos gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall sy'n ymwneud â'r caniatâd hwn yn cael ei gyflawni tan y bydd y cynllun ailgyfeirio a gymeradwyir wedi ei weithredu a'i gwblhau. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei gadw ato am oes y datblygiad a bydd y mesurau amddiffyn yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn cywirdeb y system garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

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/2023/67

Ymgeisydd: Mr Tony Hughes

Bwriad: Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (i ganiatáu mân ddiwygiadau i gynllun, dyluniad a chynnydd yn uchder yr unedau cymeradwy) cyfeirnod caniatâd cynllunio FPL/2021/266 (Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa gerbydau newydd, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio meddal a chaled) er mwyn caniatáu mân ddiwygiadau i gynllun, dyluniad a chynnydd yn uchder yr unedau cymeradwy ar dir yn

Lleoliad: Lon Garreglwyd, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, oherwydd pryderon lleol am ddiogelwch ffyrdd, gor-ddatblygu'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal. Yn ogystal â hyn, mae angen cyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio gan fod hwn yn gais i amrywio caniatâd a roddwyd yn wreiddiol gan y pwyllgor cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi ac oddi mewn i'r ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal drefol sydd â phoblogaeth ddwys, gyda Maes Cybi i'r gorllewin o'r safle ac mae datblygiad preswyl arall ar Lôn Ynys Lawd a Lôn Garreglwyd yn ffurfio'r terfyn i'r gorllewin a'r gogledd. Mae Lôn Garreglwyd ei hun yn ffurfio'r terfyn arall, a dyma'r lôn sy'n rhoi mynediad i'r safle hefyd. Ar hyn o bryd mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi'i orchuddio gan lystyfiant gwyllt ac mae creigiau'n brigo i'r wyneb mewn sawl man ar hyd a lled y safle. Mae graddiant y safle'n dilyn yr un graddiant â Lôn Garreglwyd, lle ceir tir uwch ar yr ochr ddwyreiniol sy'n disgyn yn araf i'r gorllewin.

Mae hwn yn gais Adran 73 ar gyfer amrywio'r caniatâd er mwyn newid y dyluniad a chodi lefel y safle tua 700mm yn uwch nag o dan y caniatâd blaenorol.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais hwn yw a p'un a yw'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o ran ei edrychiad ai peidio, ac a yw'r lefelau uwch yn dderbyniol yng nghyd-destun amwynderau preswyl.

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 Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

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

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i bwyllgor.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ddim ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol ynghlun ac atal llygredd, tir halogedig ac dirgryniad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Ddim sylwadau.

Dwr Cymru Welsh Water	Ddim pryder ynghlun ac gallu y sistem carthffosaeth i ymdopi gyda'r datblygiad.
Strategol Tai / Housing Strategy	Fodlon gyda'r darpariaeth tai fforddiadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r newid o fynedfa 'bellmouth' i gollwng palmant.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim sylwadau.

Rhoddyd cyhoedduswyd i'r cynllun trwy anfon llythrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais. Rhoddir sylw i gynnwys y llythrau ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS/2023/36 - Cais i ryddhau amod (03)(Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP)) a (04)(Datganiad Dull Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/266 ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi - Amod wedi ei Ryddhau 15/06/2023

FPL/2021/42 - Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd Road, Caergybi - Tynnwyd yn ôl.

FPL/2021/266 - Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi - Caniatau 20/01/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yw'r brif ystyriaeth polisi o ran dylunio. Prif fyrddwn PCYFF3 yw sicrhau fod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at ac yn gwella edrychiad y safle a'r ardal gyfagos. Mae'r cais Adran 73 hwn yn ceisio newid y dyluniad, yn bennaf trwy addasu deunyddiau ar gyfer gorffen yr eiddo, a'r bwriad yw defnyddio plastr mewn dau liw gwahanol a gorchudd pren ar ardaloedd bychan, yn hytrach na brics a phlastr. Mae'r adran yn croesawu'r newid hwn yn y deunyddiau gan yr ystyrir y byddant yn fwy cydnaws ac yn cyd-fynd yn well â chymeriad yr ardal. Mae strwythur y to wedi cael ei symleiddio hefyd a bydd brig y to i gyd ar yr un lefel. Bydd yr edrychiad yn fwy cyson oherwydd hyn ac mae hynny'n golygu ei fod yn well na'r cynllun blaenorol a bydd yn integreiddio'n well â'r amgylchedd adeiledig. Oherwydd hyn, mae'r adran yn fodlon â'r bwriad ar ei newydd wedd ac mae'n parhau i fod yn dderbyniol o ran ei ddyluniad ac mae'n dal i gydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mwynderau Preswyl

Mae'r cynllun yn bwriadu codi'r lefelau gorffenedig gan tua 700mm o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Yn wreiddiol, roedd yr adran gynllunio'n bryderus am godi'r lefelau gorffenedig fel hyn, ond ar ôl derbyn croestoriadau diwygiedig yn dangos y lefelau gorffenedig newydd o gymharu ag eiddo arall gerllaw'r safle, ni ystyrir y byddai'r cynnydd yn arwain at newid sylweddol yn y trefniadau a ganiatawyd yn barod o safbwynt goredrych, effaith ormesol neu golli goleuni. Mae'r adeilad yn parhau i fod ar yr un ôl-troed â'r adeilad a ganiatawyd yn barod ac felly mae'r cynllun yn dal i gydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Dylunio Ategol (CCA) – Canllawiau Dylunio. Roedd lefelau gorffenedig y cynllun blaenorol yn debyg i lefelau eiddo ym Maes Cybi ac felly ni fyddai cynnydd cymharol fychan yn y lefelau, megis 700mm, yn golygu fod y datblygiad yn cael unrhyw fwy o effaith na'r cynllun gwreiddiol, a oedd yn dderbyniol gan y pwyllgor cynllunio mewn perthynas ag effaith ormesol, edrych dros neu golli goleuni.

Bydd y gosodiad mewnol, ac felly'r ffenestri, yn aros yn yr un lleoliad â'r cynllun gwreiddiol. Mae PCYFF2 yn y CDLIC yn datgan y caiff cynigon eu gwrthod os ydynt yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu y byddai codi uchder y datblygiad yn golygu y byddai'n cael effaith fwy andwyol na'r cynllun a ganiatawyd a barod gan y pwyllgor i'r fath raddau y byddai'n groes i PCYFF 2.

Sylwadau gan y Cyhoedd

Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais ac roeddent yn codi'r materion canlynol;

- Bydd y cynllun yn gormesu preswylwyr Maes Cybi, yn effeithio ar eu preifatrwydd ac yn golygu eu bod colli goleuni yn eu cartrefi.
- Bydd y cynllun yn arwain at gynnydd mewn traffig ac ni fydd y rhwydwaith priffyrdd lleol yn gallu ymdopi â'r cynnydd.
- Bydd gwaith pigo creigiau yn achosi difrod strwythurol i gartrefi ar Faes Cybi.
- Ni all y rhwydwaith carthffosiaeth lleol ymdopi â'r llif ychwanegol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn, byddai'r adran yn gwneud y sylwadau canlynol;

- Barn yr adran yw na fyddai cynnydd o 700mm yn cael effaith sylweddol wahanol o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol gan y pwyllgor cynllunio.
- Nid oes bwriad cynyddu nifer yr unedau ar y safle fel rhan o'r cynllun hwn felly nid yw materion priffyrdd yn cael eu hystyried.
- Rhoddwyd sylw i bigo creigiau fel rhan o'r cais llawn. Deallir fod y gwaith pigo creigiau ar gyfer y cais Adran 73 wedi cael ei gwblhau yn awr. Os bydd y cais hwn yn cael ei gymeradwyo gan y pwyllgor, ni fydd unrhyw waith pigo creigiau pellach yn digwydd.
- Nid oes bwriad cynyddu nifer yr unedau ar y safle fel rhan o'r cynllun hwn felly nid yw materion yn ymwneud â draenio dŵr budr yn cael eu hystyried. Er hyn, mae capasiti'r system ddraenio wedi cael ei godi gyda Dŵr Cymru ac maent wedi ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau eu bod yn fodlon fod y capasiti'n ddigonol.

Casgliad

Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu o dan y caniatâd blaenorol ac mae'r caniatâd wedi cael ei ddiogelu am byth yn awr gan fod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar y safle. Cais i ddiwygio'r dyluniad a chodi lefelau gorffenedig y safle yn unig yw hwn. Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig yn llawer gwell o ran ei edrychiad a'i allu i integreiddio â'r amgylchedd adeiledig. Roedd pryder yn wreiddiol am y cynnydd o 700mm yn y lefelau gorffenedig ond, ar ôl derbyn y darluniau croestoriad a ddiweddarwyd, ystyrir bod y cynnydd yn fychan iawn ac ni fyddai unrhyw effeithiau ar fwynderau preswyl, tu hwnt i'r rheiny'n gysylltiedig â'r caniatâd blaenorol a roddwyd gan y pwyllgor, i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Oherwydd hynny, mae'n rhaid i'r adran argymhell fod y cynllun hwn yn cael ei ganiatáu.

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.

- Trawstoriadau Safle / 0309
- Cynllun Gosodiad Safle / 003 Rev F
- Cymhariaeth Edrychiadau - De / SK04 Rev A
- Cymhariaeth Edrychiadau – Taflen 2 / 021 Rev C
- Cynlluniau Bwriedig / 010 Rev D
- Cymhariaeth Edrychiadau – Taflen 1 / 020 Rev C
- Garreglwyd Road, Holyhead Ecological Impact Assessment for Mon Developers February 2020
Updated June 2021 3129/11
Cynllun Lleoliad Safle / 001 Rev A

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 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.

Amod (03) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2023/36

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu, gan gynnwys unrhyw waith torri tir neu bigo creigiau, hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cadw at y datganiad a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:

- i. parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;
- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
- iv. codi a chynnal hysbysfwrdd diogelwch gan gynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, lle bo'n briodol;
- v. cyfleusterau golchi olwynion;
- vi. mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod torri tir / pigo creigiau;
- vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith torri tir / pigo creigiau; oriau gwaith dosbarthu, dymchwel ac adeiladu;
- viii. manylion yr holl beiriannau a ddefnyddir gan gynnwys mesurau i reoli sŵn, dirgryniadau ac effeithiau rheoli a lliniaru llygredd
- ix. y amser bwriedir gymeryd i wneud y gwaith torri tir ac bigo creigiau.

Cedwir at y Datganiad Dull Adeiladu a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod torri tir / pigo creigiau a'r cyfnod adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder trigolion cyfagos

Amod (04) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2023/36

(05) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(06) Ni fydd torri tir / pigo creigiau neu waith adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau 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, PCYFF 4, TAI 1, TAI 8, TAI 15, PS 16, PS 1, PS 4, PS 5, AMG 5, PS 19.

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.

99