Dogfen ir Cyhoedd

Mrs Annwen Morgan
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 3 MAWRTH 2021 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 3 MARCH, 2021 at 1.00 p.m.
CYFARFOD RHITHIOL	VIRTUAL MEETING
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes 01248 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams
1 x Sedd Wag/Vacant Seat

Ar hyn o bryd, nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod rhithiol blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 10 Chwefror, 2021.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 14)

6.1 FPL/2020/247 – Stad Y Bryn, Llanfaethlu
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NB0iuUAD/fpl2020247?language=cy

Ar hyn o bryd, nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

7 CESIADAU'N CODI_(Tudalennau 15 - 38)

7.1 – FPL/2020/195 – Caffi Sea Shanty, Lon St Ffraid, Bae Trearddur
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Mj7sXUAR/fpl2020195?language=cy

7.2 – FPL/2019/217 – Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000JsykpUAB/fpl2019217?language=cy

7.3 – VAR/2020/66 – Yr Hen Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NAksnUAD/var202066?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 39 - 42)

11.1 FPL/2021/7 – Prysan Fawr, Bodedern
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCZRtUAP/fpl20217?language=cy

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 43 - 64)

12.1 – FPL/2021/1- Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCVUsUAP/fpl20211?language=cy

12.2 – LBC/2021/1- Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCWppUAH/lbc20211?language=cy

12.3 – FPL/2020/164 – Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiUpVUAV/fpl2020164?language=cy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 10 Chwefror 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd R A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ), Rheolwr Amgylchedd Adeiledig a Naturiol Cynllunio (JIW), Swyddog Cynllunio (CR), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriad.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams (cais 7.2); Dafydd R Thomas (cais 12.3) Y Cynghorwyr Llinos M Huws, Aled M Jones, G O Jones, Bryan Owen, Bob Parry OBE FRAgS.

Estynnodd y Cadeirydd ei dymuniadau gorau i Mr John Alwyn Rowlands, Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) a fydd yn gadael yr Awdurdod i ddechrau swydd newydd gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriad.

2 DATGAN DIDDORDEB

Derbyniwyd y datganiadau o ddiddordeb gan y canlynol :-

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6 – Parc Garreglwyd, South Stack Road, Caergybi a gadawodd y cyfarfod tra bod aelodau'r cyfarfod yn trafod a phleidleisio ar y mater.

Bu i’r Cynghorydd T Ll Hughes MBE ddatgan diddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6 – Parc Garreglwyd, South Stack Road, Caergybi a gadawodd y cyfarfod tra bod aelodau’r cyfarfod yn trafod a phleidleisio ar y mater.

Bu i’r Rheolwr Rheoli Datblygu ddatgan diddordeb personol sy’n rhagfarnu yng nghais 11.1 – Parciau, Llanddaniel a gadawodd y cyfarfod tra bod y mater yn cael ei drafod.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 13 Ionawr 2021 yn gywir.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 20 Ionawr, 2021 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Ni fu unrhyw siarad cyhoeddus.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd yr un cais ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 FPL/2020/150 – Cais Llawn i godi 9 annedd ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir yn Stryd y Bont, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Ionawr 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymwelwyd rhithwir â'r safle ar 20 Ionawr 2021.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hwn yn gais ar gyfer 9 annedd ynghyd â datblygiad cysylltiedig. Dywedodd na fu unrhyw wrthwynebiadau i'r cais gan eiddo cyfagos fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys cynllun tirweddu ynghyd â chreu 4 lle parcio i Ganolfan Ebenezer. Yr argymhelliad yw caniatáu’r cais yn amodol ar gytundeb cyfreithiol adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy.

Dywedodd y Cadeirydd ac Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol ond mae'n fodlon bod ymgynghori digonol wedi’i gynnal â'r preswylwyr lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid caniatáu’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd ynddo.

7.2 FPL/2019/217 – Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir gerllaw Ystâd Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Ionawr 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 20 Ionawr 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts Aelod Lleol ei bod yn gefnogol i dai fforddiadwy mewn egwyddor gan fod pobl leol yn aml yn cael eu prisio allan o'u cymunedau eu hunain ond bod safle'r cais hwn wedi'i leoli ar dir corsiog gwlyb sy'n hanfodol i gynefin bywyd gwyllt. Dywedodd fod y datblygiad hwn hefyd y tu allan i ffin Benllech ac y bydd y cynnig hwn yn creu traffig ychwanegol a gorddatblygu o amgylch Benllech, yn ychwanegol at y datblygiad a ganiatawyd yn flaenorol yn yr ardal. Dywedodd y Cynghorydd Roberts fod yr ysgol leol yn agos at ei chapasiti ar hyn o bryd gyda dim ond 11 lle sbâr ar gael.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams Aelod Lleol mai ei wrthwynebiad ef i'r cais yw bod y safle wedi'i leoli o fewn ardal AHNE ac mewn parth bywyd gwyllt lleol a chyfeiriodd at bolisi cynllunio AMG 6 – diogelu safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n nodi y gwrthodir safle sy'n achosi niwed uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r safle bywyd gwyllt lleol neu safleoedd demograffig rhanbarthol. Oni ellir profi bod angen amgylcheddol a/neu economaidd cymdeithasol pennaf am y datblygiad ac nad oes unrhyw safleoedd addas eraill a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o natur leol neu werth cadwraeth neu bwysigrwydd daearegol lleol. Dywedodd y Cynghorydd Williams ymhellach fod e-bost wedi'i hanfon at aelodau'r Pwyllgor gan Mr Richard Evans, cyn Ecolegydd o Lywodraeth Cymru sy'n byw ger y safle; mae'n nodi'n glir bod y safle hwn yn safle bywyd gwyllt pwysig a bod angen iddo gael ei ddiogelu. Dywedodd hefyd ei bod yn bwysig nodi bod yr Awdurdod wedi pleidleisio i gydnabod bod argyfwng hinsawdd a bod angen diogelu rhywogaethau a warchodir.

Dywedodd y Cynghorydd Williams, ei fod yn cefnogi tai fforddiadwy ond nid ar safleoedd anghywir. Cafodd y safle hwn ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel safle posibl o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gellir gweld y rhesymau dros wrthod y safle hwn yn SP 146 o'r cynllun. Cyfeiriodd at gynlluniau datblygu lleol Cyngor Sir Ddinbych a Rhondda Cynon Taf a dywedodd y bydd yn gwneud cais i'r Uned Polisi Cynllunio, pan adolygir y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, iddo gynnwys geiriad tebyg o ran diogelu safleoedd bywyd gwyllt. Dywedodd ymhellach ei fod yn gwrthwynebu'r cais oherwydd gorddatblygu. Dywedodd fod gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ddarpariaeth ddangosol ar gyfer datblygu anheddau ym mhob cymuned. Mae gan ardal Benllech ddarpariaeth ddangosol o 90 o anheddau ond rhoddwyd caniatâd eisoes i 147 yn Benllech sydd 63% dros y ddarpariaeth ddangosol. Tynnodd sylw ymhellach at y

problemau traffig sydd eisoes yn Benllech dros fisoedd yr haf ac mae'r ysgol leol yn agos at ei chapasiti fel y mae’r feddygfa. Roedd y Cynghorydd Ieuan Williams o'r farn y dylid gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn croesawu sylwadau'r aelodau lleol sef eu bod yn cefnogi tai fforddiadwy. Cwestiynodd y rhesymau y cyfeiriodd y Cynghorydd Margaret M Roberts atynt yn y cyfarfod diwethaf, fod datblygiadau o'r fath yn gallu creu getoau mewn mannau lle nad oes fawr ddim cyfleusterau ar eu cyfer. Mewn ymateb, dywedodd y Cynghorydd Roberts, pan gaiff datblygiad o'r fath ei greu ar gyrion pentref heb unrhyw fath o drafnidiaeth i deuluoedd ifanc, y gall greu rhaniadau o fewn cymunedau.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer adeiladu 17 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ac fel y nodwyd, mae'r tir o fewn yr AHNE a safle bywyd gwyllt. Aseswyd y safle yn unol â pholisïau tai a chanfuwyd ei fod yn dderbyniol er y bu pryderon ynghylch nifer yr anheddau ar y safle sydd bellach wedi'u gostwng o 29 i 17 o anheddau i adlewyrchu'r angen lleol sy'n bodoli yn yr ardal. Mae'r Uned Gynllunio ar y Cyd yn cytuno ei fod yn cydymffurfio â pholisïau tai ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau gan yr ymgyngoreion statudol o ran y datblygiad hwn. Dywedodd fod y safle bywyd gwyllt tua 57.959 metr sgwâr a bod y rhan o safle’r cais sydd wedi'i lleoli yn y safle bywyd gwyllt yn 7.847 metr sgwâr, sef tua 13.5% o'r safle. Dywedodd fod yr e-bost gan Mr Roberts Evans y cyfeiriwyd ato gan y Cynghorydd I Williams o fewn ffeil gynllunio'r cais hwn a dywedodd nad oes rheswm dros anghytuno â'r sylwadau yn yr ohebiaeth. Darllenodd ran o'r e-bost sy'n nodi bod y 'tir wedi'i esgeuluso oherwydd diffyg rheolaeth ac mae Cors Efail Newydd yn dod o dan y categori hwn. Ychydig iawn o reoli a fu ar y safle ers nifer o flynyddoedd fel y cefnogir gan yr arolwg ecolegol'.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach, er bod y tir yn parhau i ddirywio, nad oes gan yr awdurdod cynllunio yr awdurdod i fynnu ei fod yn cael ei reoli'n briodol. Mae'r Swyddog Ecolegol wedi nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn rhan waethaf y safle a bwriedir llunio cytundeb cyfreithiol adran 106 ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais i fynnu bod y safle'n cael ei reoli er mwyn iddo gael ei adfer fel safle bywyd gwyllt ynghyd â mesurau gwella ecolegol. Dylai gyfrannu tuag at le agored ynghyd â darparu tai fforddiadwy a chyfleusterau ardal chwarae. Nid yw'n ofynnol cael cyfraniad addysgol o ganlyniad i'r cais hwn.

Cyfeiriodd at sylwadau'r aelod lleol fod y safle o fewn yr AHNE ond mae siediau a gerddi'r anheddau presennol ger y safle ar ffin yr AHNE ac fel rhan o'r cynnig hwn mae bwriad i dirlunio'r ffin o amgylch y datblygiad hwn er mwyn creu ymyl ddiffiniol glir o amgylch y datblygiad newydd. Mae'r anheddau presennol ger y safle yn wyn eu lliw yn bennaf a bwriedir i'r anheddau arfaethedig fod yn lliw tywyllach i greu ffin fwy cydnaws i'r anheddiad o'i gymharu â'r math presennol o ddatblygiad. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach, fel rhan o'r polisïau cynllunio, nad oes angen ystyried a oes safleoedd priodol eraill fel rhan o'r polisïau tai gan fod hwn yn safle eithriedig. Dywedodd hefyd, yn dilyn

sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, y bydd angen rhoi amod ynghlwm ynddo o ran cynllun goleuo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r argymhelliad yw caniatáu'r cais gan nad oes unrhyw safleoedd eraill ar gael ar gyfer datblygiad o'r fath yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts nad oes sôn am gynllun bywyd gwyllt yn y dyfodol sy'n gysylltiedig â'r amodau sydd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd h i'r cais. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y deellir bod trafodaeth wedi bod rhwng y datblygwr a'r perchennog tir a chafwyd cytundeb rhyngddynt ynglŷn â'r mesurau hyn. Cyfeiriodd at yr adroddiad ynglŷn â'r mesurau i gynnwys rheoli helyg, pori cadwraeth a monitro effeithiol drwy arolygon ac adroddiadau llystyfiant a bydd yn rhan o gytundeb cyfreithiol Adran 106 a bydd angen llunio cynllun rheoli fel rhan o'r cytundeb cyfreithiol hwnnw.

Cyfeiriodd y Cynghorydd K P Hughes at Gynllun Datblygu Lleol yr Awdurdod a nod pobl Ynys Môn i allu ffynnu. Dywedodd ei fod yn synnu bod dau aelod lleol yn erbyn tai fforddiadwy o ansawdd da i ddiwallu'r angen lleol yn yr ardal. Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan y Cyngor hwn ac ni fydd cyfleoedd i adolygu'r cynllun yn bosibl am nifer o flynyddoedd ac felly mae'n rhaid i'r Awdurdod gydymffurfio â'r polisïau cynllunio yn y Cynllun. Roedd o'r farn na fyddai'r cais yn cael effaith andwyol ar y gymuned leol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol ar gyfer tai fforddiadwy. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei fod ef, fel aelod lleol, wedi bod mewn cyfarfodydd lleol yn Benllech ynglŷn â'r cais hwn a bod y ddau aelod lleol arall sydd wedi siarad yn y cyfarfod hwn yn mynegi barn mwyafrif y gymuned leol. Dywedodd hefyd fod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o'r farn bod gwell safleoedd ar gael a bod angen diffinio datblygiadau bach a bod Benllech mewn perygl o orddatblygu ac effeithio ar dwristiaeth yn yr ardal. Dywedodd fod yr ysgol gynradd leol yn llawn i'w chapasiti. Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhellion y Swyddog oherwydd ystyrir bod y cais yn groes i bolisïau cynllunio AMG6 a TAI 16.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N MYND YN GROES I BOLISI

10.1 VAR/2020/60 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08)(Cynllun tirweddu) a (09)(Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 32C128F (Codi annedd) er mwyn caniatáu dyluniad diwygiedig a chyflwyno cynllun tirweddu ar ôl i'r gwaith ddechrau ar dir yn Nhŷ Newydd, Llanfair yn Neubwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod rhan o'r annedd a'i gwrtil wedi'u lleoli y tu allan i ffin yr anheddiad a ddiffinnir o dan ddarpariaethau polisi PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'i fod felly'n gwyro oddi wrth y cynllun datblygu presennol. O ystyried bod caniatâd cynllunio ar gael ar gyfer annedd breswyl ar y safle, nid yw'n arwain at argymhelliad i wrthod yn unol â darpariaethau polisi PCYFF1. Dywedodd hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 11 Chwefror, 2021 a gofynnodd i'r Swyddogion gael y pŵer i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus os na ddaw unrhyw sylwadau newydd i law.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi pŵer i'r Swyddog weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.

10.2 FPL//2020/249 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio'r dyluniad a'r gosodiad a ganiatawyd o dan gais cyfeirnod 42C258A) ar dir y tu cefn i Dyddyn Orsedd, Rhoscefnhir

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan y cais ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes ac ystyrir y byddai'r diwygiadau i'r dyluniad yn welliant i'r cais a ganiatawyd yn flaenorol. Bu gwrthwynebiad i'r cais gan drigolion lleol oherwydd hawliau preifat o ran draenio dŵr wyneb ond materion cyfreithiol y tu allan i'r cylch gwaith cynllunio yw'r rhain a byddai angen dod i gytundeb ynglŷn â'r rhain cyn datblygu'r safle. Mae angen diwygio Amod 1 yn yr adroddiad i adlewyrchu y bydd y datblygiad yn dechrau erbyn 8 Rhagfyr 2022 fan bellaf gan fod gan y safle ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio sydd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac y dylid diwygio Amod 1 yn yr adroddiad i adlewyrchu y bydd y datblygiad yn dechrau erbyn 8 Rhagfyr 2022 fan bellaf oherwydd y sefyllfa wrth gefn gan fod gan y safle ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 MAQ/2020/29 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynghyd â dileu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn Parciau, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeiswyr yn swyddogion perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Ar ôl datgan ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y cyfarfod tra bod aelodau'n trafod a phleidleisio ar y mater.

Adroddodd y Rheolwr Amgylchedd Adeiledig a Naturiol Cynllunio y bydd y cais hwn yn gwneud mân newidiadau i'r datblygiad a ganiatawyd ym mis Awst 2020. Mae'r newidiadau'n cyfeirio at newid y ffenestri ar y stydi ar ddrychiad blaen y llawr gwaelod, drwy ddod â'r ffenestri yn unionlin â'r drychiad blaen, ac yn hytrach na drws deublyg, mae'r gwydrau'n cael eu newid am ffenestr gyda dyluniad mwy confensiynol gydag un drws gwydr yn agor. Yn ogystal â hyn, mae'r ymgeiswyr am ddileu amod 8 yn y cais a ganiatawyd yn flaenorol o ran dŵr wyneb o fewn cwrtil y safle ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod dileu'r amod yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 VAR/2020/74 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (06) o ganiatâd cynllunio rhif 45C83E (addasu'r gweithdy presennol yn dri annedd) er mwyn ychwanegu 2 borth yn Nhre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad. Mae'r cais yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer amrywio amod (06) caniatâd cynllunio 45C83E i ganiatáu ychwanegu 2 borth o flaen yr anheddau. Dywedodd nad oedd gwrthwynebiad i'r cais gan yr ymgyngoreion statudol na thrigolion lleol ond ei fod yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisi cynllunio TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywedodd hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 18 Chwefror, 2021 a gofynnodd i'r Swyddog gael y pŵer i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus os na ddaw unrhyw sylwadau newydd i law.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi pŵer i'r Swyddog weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 OP/2020/6 – Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 31 o anheddau preswyl newydd yn cynnwys manylion llawn am ffordd ystâd newydd ar dir gerllaw Ystâd Roebuck, Llanfachraeth

Tynnwyd y cais yn ôl.

12.2 FPL/2020/264 – Cais llawn ar gyfer codi 8 uned fusnes (Dosbarth B1, B2 a B8), ardloedd tirweddu meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn hen Safle Heliport, Ystâd Ddiwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi

Tynnwyd y cais yn ôl.

12.3 FPL/2020/195 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yng Nghaffi Sea Shanty, Lôn St Ffraid, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r ymgeisydd ynglŷn â materion lliniaru ac ecolegol ynghyd â cholli ardaloedd twyni tywod a'r effaith bosibl ar fadfallod. Dywedodd fod Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi bod mewn trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynglŷn â symud rhai o'r twyni tywod gan fod rhwymedigaeth statudol o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru i gynnal a gwella bioamrywiaeth; fodd bynnag, nid yw'r ymgeisydd yn berchen ar dir digonol i fodloni'r meini prawf. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig cynigion lliniaru o dan y decin ar y safle ond nid yw'r Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol o'r farn bod y mesurau hynny'n briodol nac yn effeithiol o ran y cais hwn. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, oherwydd y gwrthwynebiad fel y nodwyd gan y Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol, mai'r argymhelliad bellach yw gwrthod y cais a bydd angen gohirio'r cais er mwyn caniatáu i Swyddogion baratoi adroddiad ar gyfer cyfarfod nesaf y Pwyllgor hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith ohirio'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.

12.4 HHP/2020/302 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau yn 38 Lôn Conwy, Benllech

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

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r annedd gan gynnwys codi ystafell haul newydd ac ardal batio newydd yng nghefn yr eiddo. Cafodd y cais ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan aelod lleol oherwydd pryderon ynghylch goredrych a cholli preifatrwydd i erddi cyfagos. Dywedodd fod elfen sylweddol o oredrych i erddi cyfagos eisoes gan fod y teras presennol yn uwch a bwriedir gosod amod i ddarparu sgrinio ar ddwy ochr yr ardd.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 MAO/2020/31 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) er mwyn newid y cladin a thynnu 2 ystafell ddosbarth ar dir gyferbyn i Fryn Meurig, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer mân newidiadau i'r cais a ganiatawyd o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 gan y bydd capasiti'r ysgol newydd yn llai na'r hyn a ragwelwyd yn wreiddiol a'r cais diwygiedig yw symud dwy ystafell ddosbarth o ran orllewinol yr ysgol.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd R O Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 FPL/2020/258 Cais llawn ar gyfer newid y cwrt tennis presennol i fod yn arwyneb 3G synthetig, newid y ffens bresennol am ffens 4.5 metr o uchder ynghyd â newid y goleuadau presennol am oleuadau LED newydd ym Mharc Garreglwyd, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y bydd Ysgol Uwchradd Caergybi ac Ysgol Gynradd Cybi yn defnyddio'r cyfleusterau yn ystod oriau ysgol.

Ar ôl ddatgan diddordeb sy’n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Glyn Haynes a'r Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cyfarfod tra bod aelodau’n trafod a phleidleisio ar y mater.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i gyflwyno gan Gyngor Tref Caergybi i droi'r cwrt tenis presennol yn arwyneb synthetig 3G a fydd yn darparu gweithgareddau ehangach ar y safle. Bydd ffens ddur rhwyll agored 4.5m o uchder yn cael ei gosod yn lle'r ffens bresennol, sef yr uchder a argymhellir ar gyfer cae 3G. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys newid yr 8 o lifoleuadau am 4 o lifoleuadau LED a fydd yn cael eu gosod ar y colofnau sydd yno ar hyn o bryd. Dywedodd fod 3 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law ynghyd â llythyr gwrthwynebu arall ynglŷn â phryderon ynglŷn â sŵn, ymddygiad gwrthgymdeithasol, traffig a phroblemau parcio ynghyd â cholli'r cwrt tenis. Bydd y cais yn darparu cwrt tenis fel rhan o'r ddarpariaeth pêl-fas ar y safle. Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at bryderon ynghylch tarfu ar drigolion lleol. Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio gan ddisgyblion ysgol a bydd yn cael ei fonitro gyda system teledu cylch cyfyng sydd ar y safle ar hyn o bryd. Bydd angen system logi ar gyfer defnyddio’r safle. Bydd y 4 o lifoleuadau LED arfaethedig yn gwella'r sefyllfa bresennol ac yn fodd i gyfyngu’r golau i’r safle ei hun.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones y dylid caniatáu’r cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.7 VAR/2020/66 – Cais o dan Adran 73 i ddileu amod (10) (paneli gwydr aneglur) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/134 (codi 8 fflat) ar safle’r hen Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r cais yw dileu amod (10) y caniatâd cynllunio FPL/2019/134 sy'n cyfeirio at baneli gwydr aneglur ar falconïau llawr cyntaf ac ail lawr drychiad gorllewinol y cais sy'n rhan o fflatiau 6 ac 8. Mae gwaith adeiladu helaeth wedi’i wneud ar y fflatiau ond nid oes neb yn byw ynddynt eto. Mae’r balconïau a llawer iawn o’r ffenestri wedi’u lleoli yn bennaf ar ddrychiad deheuol y bloc fflatiau. Er mai dim ond ar y drychiad deheuol y mae'r balconi yn fflat 6 wedi'i leoli, mae'r balconi yn fflatiau 8 wedi'i leoli ar y drychiadau deheuol a gorllewinol. Cafodd y Pwyllgor luniau o'r olygfa o'r fflatiau i ardd eiddo Bryn Afon; mae gan yr eiddo ardd deras ynghyd â grisiau ac mae'r garej yn rhwystro unrhyw olygfa i gefn yr eiddo ym Mryn Afon. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu yr ystyrir nad oes unrhyw oredrych annerbyniol i'r eiddo cyfagos, felly'r argymhelliad oedd caniatáu’r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ac aelod lleol ei bod yn amlwg o'r ffotograffau a ddangoswyd i'r Pwyllgor fod goredrych i'r eiddo cyfagos a'r amod a osodwyd ar y cais a ganiatawyd oedd sicrhau gwydrau aneglur. Nid oedd o'r farn y byddai hynny'n peri unrhyw anfantais i ddeiliaid fflatiau 6 ac 8. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd goredrych annerbyniol i'r eiddo cyfagos.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais.

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

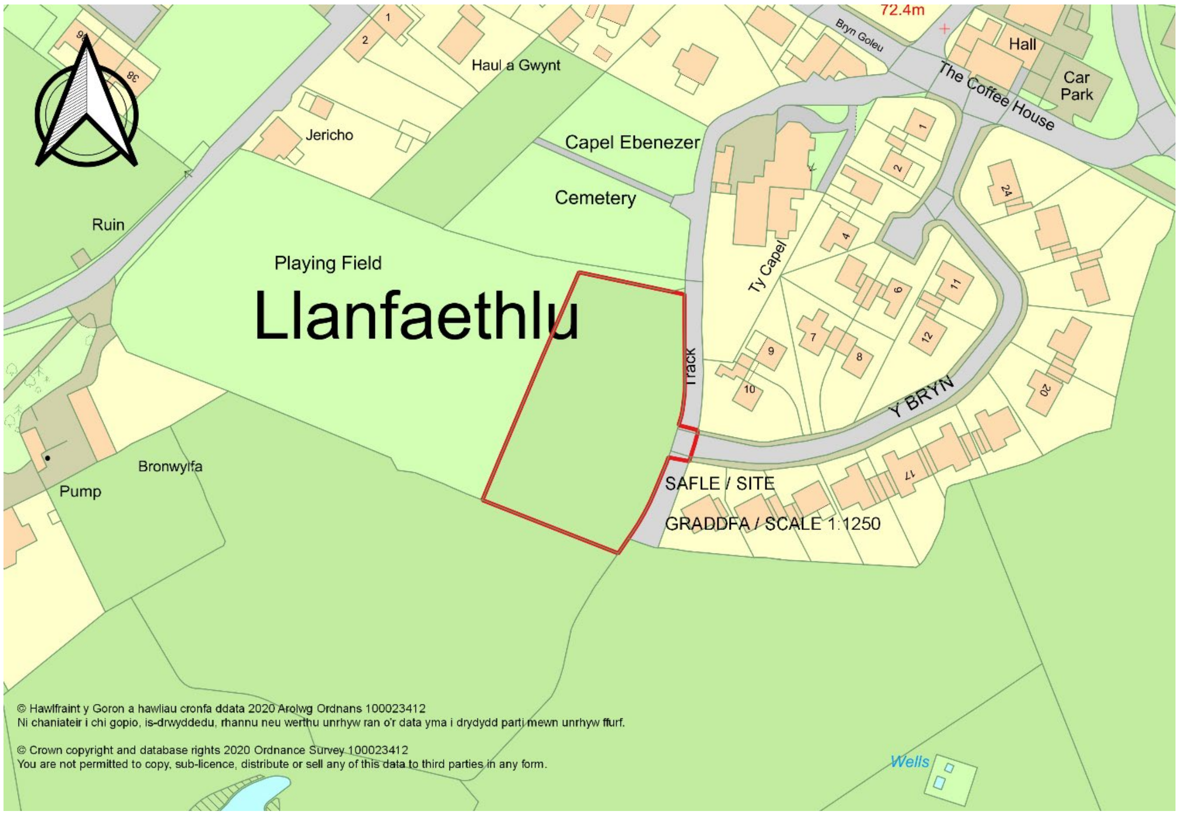
Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 anedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol.

Argymhelliad

Argymhellir bod aelodau yn edrych ar agweddau ar safle'r cais a'i gyffiniau cyn i'r cais cynllunio gael ei ystyried gan y pwyllgor cynllunio.

This page is intentionally left blank

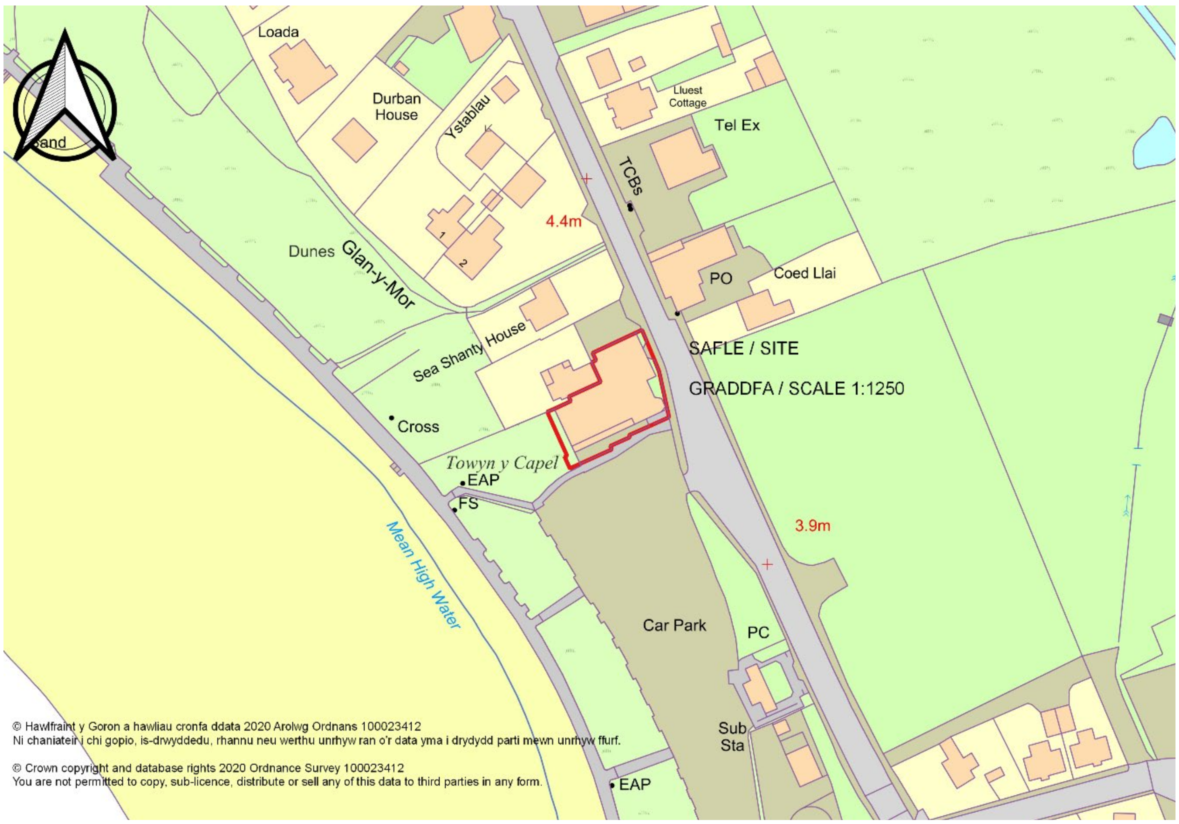
Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2020/195

Ymgeisydd: Mr Phil Brown

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu gan gynnwys ardal wedi'i decio, gwaith cysylltiedig a mesurau lliniaru yn

Lleoliad: Sea Shanty Cafe, Lon St Ffraid, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Yn y pwyllgor cynllunio diwethaf gohiriwyd y cais cynllunio ar sail ecolegol.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais cynllunio llawn hwn yng nghyswllt y Sea Shanty, sef bar caffi oddi ar Lôn St Ffraid, mewn lleoliad canolog yn anheddiad Trearddur. I'r de o'r Sea Shanty mae maes parcio. I'r gogledd mae twyni tywod a'r blaendraeth.

Mae dau fwriad yn y cais cynllunio hwn:

· Estyniad i’r caffi presennol sy’n amgylchynu rhan sydd â decin wedi’i godi, ar y drychiad deheuol sy’n wynebu’r maes parcio presennol.
· Creu man ac ynddo ddecin ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad er mwyn cael lle ychwanegol i eistedd ynddo. Byddai’r lle hwn yn ymestyn i’r gorllewin oddeutu 3.2 metr ar hyd y cyfan o’r ochr hon o’r adeilad a byddai’n golygu gwneud i ffwrdd â rhan o’r twyni tywod (cyfanswm arwynebedd o oddeutu 35m2 yn ôl y cyflwyniad) ac yna godi strwythur cynnal 0.6m mewn uchder wedi’i godi gyda thrawstiau rheilffordd ar hyd y ffin newydd.

Gyda’r cais cynllunio mae adroddiad ecolegol ac asesiad canlyniadau llifogydd a ddiweddiad o hwn. Gyda’r cais cynllunio hefyd mae manylion manteision economaidd a manteision eraill y mae’r Sea Shanty wedi’u cyflwyno ac sy’n egluro pam bod angen yr ystafell haul a’r lle’r tu allan arfaethedig sydd â decin, i gwrdd â gofynion cadw pellter cymdeithasol yn y cyfnod hwn lle ceir y pandemig Covid, fel bod modd diogelu’r busnes a lleddfu’r golled ariannol. Cyflwynwyd Datganiad Cymraeg a llythyr ategol yn egluro bod y Sea Shanty yn darparu hyfforddiant a swyddi i bobl ifanc Cymru hefyd.

Ar yr adeg o ysgrifennu mae ymgymhoriad a cyhoeddusrwydd ar ddiweddarwyd i atodiad o'r adroddiad ecolegol. Mae'r atodiad wedi'i ddiweddaru yn cynnwys mesurau monitro a gwella mewn perthynas â thwyni tywod ger y datblygiad sydd hefyd wedi'u nawr wedi cynnwys o fewn ardal llinell goch safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

· Egwyddor y datblygiad wrth ystyried darpariaethau polisïau cynllunio perthnasol.
· Perygl llifogydd wrth ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15.
· Ystyriaethau Tirwedd
· Ystyriaethau ecolegol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PS 1 (Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig)
TRA 2 (Safonau Parcio)
TRA 4 (Rheoli Ardrawiadau Cludiant)
PS 5 (Datblygu Cynaliadwy)
PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu)
PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu)
PCYFF 3 (Dylunio a Shapio Lle)
PCYFF 4 (Dylunio a Thirweddu)
MAN 5 (Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi)
PS 19 (Gwarchod a Lle bo’n Berthnasol Gwella’r Amgylchedd Naturiol)
AMG 1 (Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol)
AMG 3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy’n Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol)
AMG 4 (Gwarchod yr Arfordir)
AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10)

Nodyn Cyngor Technegol 4 Manwerthu a Datblygiad Masnachol
Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio “NCT 5”
Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 13 Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 14 Cynllunio Arfordirol
Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Risg Llifogydd “NCT 15”

Nodyn Cyngor Technegol 16 Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
Nodyn Cyngor Technegol 20 Cynllunio a'r Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
Safonau Parcio

Adeiladu Lleoedd Gwell – Creu lleoedd a'r Adferiad Covif-19 (Gorffennaf 2020) Llywodraeth Cymru

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Cefnogi, er bod rhywfaint o wrthwynebiad a dadleuon lleol ynghylch y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer adeiladu caffi'r Sea Shanty rai blynyddoedd yn ôl.
Mae'r Sea Shanty wedi bod yn gaffaeliad mawr i'n pentref. Mae wedi gwneud y pentref yn lle bywiog a ffyniannus ac mae llawer o fusnesau wedi elwa e.e. Swyddfa'r Post, siopau garejys ac, yn wir, leoliadau lletygarwch eraill. Hyd yn oed ar ddyddiau, tywyll yn y gaeaf, y tu allan i'r tymor, mae'r Sea Shanty yn denu pobl i'r bae o bell ac agos. Mae'r Sea Shanty hefyd yn bwysig i'r economi gan fod cymaint â 60 o staff wedi'u hyfforddi a'u cyflogi yno, gan gynnwys llawer o bobl ifanc ac mae cyflenwyr lleol hefyd yn elwa'n fawr. Mae'r Sea Shanty yn fwy na chaffi, mae'n lle hynod ddiddorol i ymweld ag o a'i fwynhau. Rhoddir sylw aruthrol i fanylion yn y datblygiad ac mae wedi'i gwblhau i'r safonau uchaf. Mae'r perchennog yn cynnal a chadw'r adeilad yn rheolaidd. Gallaf ddeall y pryderon am ein hamgylchedd yn yr ardal sensitif iawn hon ond nid yw'r cynnydd i'r ôl troed yn fawr ac rwy'n siŵr y bydd yr ymgeisydd a'n swyddogion amgylcheddol yn lleihau unrhyw effeithiau andwyol ac, yn wir, yn sicrhau camau lliniaru.

Y Cynghorydd John Arwel Roberts: Mae'r cais yn nodi nad yw mewn gorlifdir? Mae gennyf bryderon ynghylch y cynnydd mewn dŵr sy'n dod oddi ar yr estyniad arfaethedig ar y to. All y gwaith draenio ymdopi â hyn? Pe câi ei gymeradwyo, a fyddem yn gweld cais arall ymhen ychydig flynyddoedd i amgáu gweddill y feranda ac, felly, gynyddu mwy ar faint o ddŵr sy'n mynd i mewn i'r ffos gerrig? Mae'r maes parcio'n gorlifo o bryd i'w gilydd oherwydd llanw uchel a gwyntoedd cryfion. Os yw'r awdurdod yn hapus gyda'r ffos gerrig ac ati, yna ni fyddai gennyf wrthwynebiad ar sail twristiaeth a chyflogaeth. Fodd bynnag, os oes gennych bryderon yna byddwn yn gofyn am ymweliad safle. Mae'r ardal o amgylch y Sea Shanty yn hanfodol i'r amgylchedd ac mae wedi cymryd blynyddoedd i dyfu'n ôl i'r hyn y dylai fod. Byddwn yn gobeithio na châi unrhyw lwybrau newydd ac ati eu cynnwys yn y cynllun.

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Ni dderbyniwyd yr un sylw.

Cyngor Cymuned Trearddur: Oes modd nodi, os gwelwch yn dda, bod Cyngor Cymuned Trearddur yn gwrthwynebu'r cais hwn am y rhesymau a ganlyn?:
1. Pryderon bod y datblygiad yn erydu'r twyni tywod ac yn ymestyn y llinell adeiladu ar hyd y blaendraeth,
2. Yr effaith niweidiol ar y cynefin a cholli moresg
3. Perygl gwanhau'r amddiffynfeydd môr naturiol mewn ardal y ceir risg llifogydd (NCT 15)
4. Nid ydym yn credu bod yr ymgeisydd yn berchen ar y man hwn na bod prydles ganddo ar ei gyfer.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais hwn o'r blaen ar y seiliau a ganlyn: 1. Pryderon bod y datblygiad yn erydu'r twyni tywod ac yn ymestyn llinell yr adeilad ar hyd blaen y traeth, 2. Yr effaith niweidiol ar y cynefin a cholli glaswellt marram 3. Y risg o wanhau'r amddiffynfeydd môr naturiol mewn ardal risg llifogydd (TAN 15) 4. Nid ydym yn credu bod yr ymgeisydd yn berchen bac efo les am yr ardal. (Byddai angen les arnynt gan Gyngor Sir Ynys Môn) Mae'r gwrthwynebiadau hyn yn dal i sefyll. Darparodd y Cyngor Sir linc i ddiweddariad TAN 15 ynghylch llifogydd ac erydiad arfordirol ac mae gan y Cyngor Cymuned bryderon y gallai unrhyw ddatblygiad pellach yn y twyni arwain at risgiau pellach o lifogydd arfordirol ac erydiad fel yr amlinellwyd gan Lywodraeth Cymru. 1. Mae'r safle datblygu ar gyrion ardal llifogydd 2. Mae cael gwared ar ran fwy o'r twyni tywod eisoes wedi cynyddu'r potensial llifogydd yn yr ardal hon ac mae'r Cyngor Sir yn ymwybodol iawn o'n pryderon parhaus o adrodd yn flaenorol ar: (a)

Mae llifogydd rheolaidd yn y maes parcio cyfagos ynghyd â'r effeithiau cysylltiedig ar y Lon Isallt sydd unrhyw heb ddiogelwch (b) Mae cynllun lliniaru llifogydd sydd wedi'i roi ar waith i geisio cadw Ravenspoint Road a Ffordd B4525 yn glir yn yr ardal hon (c) Yr angen blaenorol am bromenâd a morglawdd newydd oherwydd dwyster y tonnau, i enwi ond ychydig ... Nid yw'r cynnydd mewn datblygiad yn cynnig unrhyw gefnogaeth na budd i'n cymuned i'r gwrthwyneb, mae wedi achosi problemau parcio difrifol yn y rhan cul yma o'r B4525. Nid oes unrhyw beth yn y llythyrau a'r dogfennau ategol ar ffeil i awgrymu unrhyw gefnogaeth i'r gymuned, yr amgylchedd na diwylliant lleol ac o ran y llythyr sy'n cefnogi gofyniad yr Iaith Gymraeg, yn anffodus nid yw hyn wedi bod yn amlwg yn ei weithrediad hyd yma.

Priffyrdd: Gan nad yw'r cynnig yn cael effaith ar y briffordd gyhoeddus, nac yn fwriad i gynyddu traffig i'r safle, nid oes gennyf unrhyw sylwadau i'w gwneud.
Draenio / Strwythurau IOCC Ar ôl asesu sylwadau'r cyngor cymunedol, cadarnhawyd ni fydd yr estyniad arfaethedig yn lleihau gallu'r maes parcio i dderbyn llifogydd sy'n gorlifo. Ni fydd yr estyniad bach a gynigir i'r twyn tywod, ynddynt eu hunain, yn effeithio ar gyfanrwydd y twyni. Fodd bynnag, cytunaf â barn y Cyngor Cymuned y byddai "erydiad graddol y twyni tywod yn dileu'r amddiffyniad naturiol rhag effaith y tonnau" fel y cyfryw, byddwn yn rhybuddio yn erbyn unrhyw gynigion, y tu hwnt i'r cais hwn, sy'n tresmasu ymhellach i mewn i'r system dwyni .
Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Hoffai Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Cynghorau Gogledd Cymru (NWC-REPS) wneud nifer o Arsylwadau 'Generig' (yn berthnasol i bob safle) ynghylch mynediad a gwacáu mewn safleoedd yr ystyrir eu bod mewn perygl o lifogydd. Rhestrir gwybodaeth hefyd am y broses gofrestru ar gyfer Rhybuddion Llifogydd Adnoddau Naturiol Cymru a chwblhau Cynlluniau Llifogydd Cymunedol a Phersonol. Sylwch, er bod Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Cynghorau Gogledd Cymru (ynghyd â phartneriaid proffesiynol eraill gan gynnwys Adnoddau Naturiol Cymru a'r Gwasanaethau Brys) bob amser yn barod i ddarparu cyngor ac arweiniad ar Gynlluniau Llifogydd Safle neu Eiddo (hy Cynlluniau Rheoli Llifogydd Cymunedol) maent ni fydd 'Stamp Rwber' na 'Sancsiwn' y cynlluniau hyn gan mai cyfrifoldeb cyfreithiol y Perchennog Safle / Eiddo yw hyn ac nid yr Awdurdod Lleol.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Dim sylwadau.

Eiddo: Mae'r Sea Shanty wedi'i godi'n rhannol ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir a'i brydlesu ar brydles tir tymor hir. Mae trafodaethau'n parhau ynghylch estyniad bach i'r brydles bresennol. Yn dilyn ymgynghori â'r aelodau lleol a phortffolio perthnasol, cynigir telerau diwygiedig. Yn safonol; bydd amod bod rhaid i'r ymgeisydd gael yr holl ganiatadau angenrheidiol. Os nad yw'r bwriad yn dderbyniol o ran cynllunio, ni fyddai o unrhyw fudd i'r naill ochr na'r llall fynd ymlaen â'r adolygiad i'r brydles bresennol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dylid ystyried yn ofalus unrhyw ddatblygiad neu weithgaredd sy'n arwain at golli llecyn o dwyni tywod. Mae'r twyni sy'n weddill yn Nhrearddur yn adnodd cyfyngedig ac nid oes ffordd effeithiol o adfer ardaloedd coll. Mae twyni tywod arfordirol yn gynefin a restrir dan Adran 7 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) fel y pwys mwyaf at ddibenion cynnal a gwella bioamrywiaeth yng Nghymru. Yn yr un modd, mae madfallod cyffredin (sydd ar y twyni) yn rhywogaeth a restrir yn Adran 7 hefyd. Ceir colli cynefin a hefyd effaith bosibl ar rywogaethau yma, neu ni fyddai angen y gwahanol bwyntiau methodoleg. Er y caiff amodau eu hargymell i liniaru effeithiau, cydnabyddir, o ystyried dyletswydd y Cyngor dan Adran 6 Deddf yr Amgylchedd i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth, bod yr opsiynau ar gyfer lleihau risgiau yn wirioneddol lai na pherffaith ac, i bob pwrpas, yn ceisio gwneud y gorau o'r sefyllfa, gan nad oes modd adfer / gwneud iawn am yr arwynebedd a gollir. Er bod modd dadlau nad yw'r ardal dan sylw yn fawr, mae effeithiau cronnol colledion dros y blynyddoedd yn gwneud y cynefin yn gynyddol lai hyfyw yn ecolegol. Ymhlith colledion hanesyddol diweddar mae lle ar gyfer y Sea Shanty ei hun, a gorsaf bwmpio Dŵr Cymru yn ne-ddwyrain y maes parcio, er enghraifft. Os caiff maint y bwriad a'r cynsail eu hystyried fel rhesymau dros roi caniatâd, ni allwn ddiystyru colli rhagor o fannau sylweddol yn y dyfodol.

Roedd hefyd yn gofyn am gael dangos blychau nythu adar ar ddrychiadau'r datblygiad gan ystyried cais y cyngor dan Ddeddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

Roedd wedi cadarnhau, ar sail cadarnhad ysgrifenedig yr ymgeisydd bod y canllawiau atal llygredd a gyflenwir gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cael eu dilyn, bod modd barnu nad oes raid wrth Asesiad Priodol ar gyfer y bwriad, a hynny dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Wedi cadarnhau, ar sail y cadarnhad ysgrifenedig a gafwyd gan yr ymgeisydd, bod y canllawiau atal llygredd a gyflenwir gan CNC yn cael eu dilyn yna gellir barnu bod y cynnig yn cael ei sgrinio allan o'r gofyniad am Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymgynghorwyd â CNC ar sawl achlysur mewn perthynas â'r cynigion a mynegwyd pryderon i ddechrau ynghylch digonolrwydd yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd ond mae bellach yn fodlon â'r cynnig yn unol â'r sylwadau isod:

Risg Llifogydd:

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer codi estyniad ac addasiadau i'r adeilad presennol. Mae ein Map Perygl Llifogydd, yn cadarnhau'r safle I bod o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn TAN15 a'r 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) a 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd) amlinelliad llifogydd llanw tebygolrwydd blynyddol. Mae ein cofnodion hefyd yn dangos bod llifogydd yng nghyffiniau'r safle datblygu wedi digwydd o'r blaen heb goresgyn amddiffynfeydd.

Mae Adran 6 NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau datblygu yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 NCT15. Os ydych o'r farn bod y bwriad yn cwrdd â'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw bod yr ymgeisydd yn dangos, trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, bod modd rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Mae'r FCA diwygiedig yn dangos bod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei rheoli i lefel dderbyniol. Noda'r FCA y canlynol: 'ni ystyrir byddai gostyngiad yn lled y twyn yn effeithio ar gyfanrwydd y sustem dwyni sydd wedi'i diogelu'n dda…" byddai'r estyniad bychan ddim yn effeithio ar y sefydlogrwydd o system y twyni sy'n amddiffyn yr ardal hon o Gaergybi '. Er na fu unrhyw fodelu a gyflwynwyd i gefnogi hyn, o ystyried maint y datblygiad arfaethedig a'r Gwybodaeth cefnogol, nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig 'ar sail risg llifogydd' yn ddarostyngedig i amod wedi'i eirio'n briodol i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r FCA diwygiedig dyddiedig Rhagfyr 2020.

Gan mai eich Awdurdod chi sydd i benderfynu a all risgiau a chanlyniadau llifogydd cael eich rheoli yn unol â TAN15, rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori a cynghorwyr proffesiynol ar faterion fel cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i mynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwch, nid ydym fel arfer rhoi sylwadau ar neu roi digonolrwydd cynlluniau a gweithdrefnau ymateb i argyfwng llifogydd yn cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymglymiad yn ystod argyfwng llifogydd yn gyfyngedig i gyflwyno rhybuddion llifogydd i deiliaid / defnyddwyr.

Safleoedd Gwarchodedig: O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym o'r farn nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar SPA Môn. Rydym yn derbyn asesiad ecolegydd yr ACLl sy'n cadarnhau ei farn ei bod yn annhebygol y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr SPA o dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Rydym hefyd yn nodi cytundeb yr ymgeisydd i gadw at ganllawiau PPG6 . Rhaid eu cynnwys yn yr amod 'rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau' o fewn yr hysbysiad penderfyniad pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect yn cael ei roi.

Ymgynghorydd Tirwedd: Rhaid sicrhau bod yr estyniad arfaethedig i'r decin i'r de-orllewin o'r adeilad ar ymyl y twyni, er nad oes angen gwneud i ffwrdd â'r twyni ar gyfer y cyfan o'r decin. Yn ôl lluniau, nid moresg yw'r cyfan o'r llystyfiant ar ymyl y twyni – ceir yno glystyrau o'r fetysen arfor.

Mae'r AHNE i ffwrdd o'r ymyl hwn ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar leoliad yr AHNE na chael effaith anuniongyrchol ar harddwch naturiol, nodweddion na rhinweddau arbennig yr AHNE. Mae hwn yn lleoliad prysur ac ni fyddai'n cael effaith ar rinweddau'r AHNE, megis Heddwch a Llonyddwch. Decin gweithredol fydd y dyluniad (ni welwyd unrhyw fanylion ar y cynlluniau) a byddai'n un pren neu o ddeunydd cyfansawdd neu blastig. Gall hwn fod yn un â lliw neu heb ei baentio / ag wyneb gwrthlithro os yw'n un pren. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i feinciau a seddi. Os defnyddir wyneb nad yw'n bren neu wedi'i baentio, yn ddelfrydol byddai'n adlewyrchu'r lliw priodol a ddefnyddir ar gyfer yr adeilad. Gellid gosod amodau ar gyfer y manylion hyn neu eu cyflwyno cyn penderfynu ar y cais.
Ni fwriedir tirlunio o ran coed neu lwyni ac ni fyddai'n briodol yma. Collir cynefin ac mae effaith hyn yn fater a ystyrir gan eraill. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i PCYFF 4. Collir llecyn o dirwedd naturiol, sy'n nodwedd gadarnhaol o'r safle. Gellir lliwio'r decin a'r dodrefn cysylltiedig fel eu bod yn ymdoddi fwy yn weledol. Mae modd gweld y man eistedd allan presennol sydd wedi'i amgáu gan ffensys polion. Byddai wal bren yn cadw'r twyni draw oddi wrth y decin, gan ymestyn y lled fymryn y tu hwnt i'r stribed tri metr. Ni fwriedir unrhyw le caeedig arall uwchben y ddaear i atal erydiad tywod ar y decin nac i gael mynd at y twyni. Ni chredir y byddai'r decin arfaethedig yn cael effaith andwyol ar olygfeydd lleol ac mae'n cyd-fynd â chymeriad y defnydd presennol.

Mae'r datblygiad mewn ardal a ddisgrifiwyd gan LANDMAP fel un o Werth Cymedrol gyda'r amgylchedd adeiledig, a ddisgrifir yn LANDMAP fel un rywsut-rywsut ac o ansawdd gwael mewn rhannau, yn cael effaith andwyol arno. Ni chredir bod y safle'n adlewyrchu'r disgrifiad LANDMAP hwn ac mae iddo nodweddion a rhinweddau o werth uwch. Serch hynny, ni fyddai'r decin yn achosi niwed sylweddol i gymeriad y dirwedd neu'r drefwedd. Gyda'r strwythurau cadw byddai'n cyd-fynd â'r tirffurf a'r dirwedd bresennol ar y raddfa fach hon a byddai'r nodwedd draddodiadol a gollir yn lleol. At ei gilydd, mewn perthynas ag AMG 3, ystyrir bod yr effaith yn ddibwys / fymryn yn andwyol yn sgil y meddiannu ar gynefin y twyni ar y raddfa a ddisgrifir.

Anfonwyd sylwadau'r cyngor cymunedol at CNC a gadarnhaodd fod eu cyngor uchod yn parhau i fod yn ddilys.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Nodir ystyriaethau polisi sy'n berthnasol i'r bwriad mewn perthynas â manwerthu, tirlunio, llifogydd a'r Gymraeg. Wrth ystyried maint y datblygiad arfaethedig, ystyrir bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel iawn. Os yn bosibl, dylai amodi bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio yn y datblygiad newydd. Os penderfynir rhoi caniatâd cynllunio awgrymir y dylid cynnwys nodyn esboniadol gyda'r i dynnu sylw at y ffaith bod Swyddfa'r Comisiynydd Cymraeg a Llywodraeth Cymru yn cynnwys gwybodaeth ar eu gwefannau am fanteision yr iaith Gymraeg mewn busnes a beth yw rôl busnesau wrth gynnal a chryfhau'r Gymraeg mewn cymunedau, ynghyd ag enghreifftiau o arfer da a phrofiadau busnesau ac elusennau o ddefnyddio'r Gymraeg.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Rwyf wedi adolygu'r cais diwygiedig a gallaf gadarnhau nad oes unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn. Mae'r gwaith arfaethedig yn fach o ran graddfa, ac mewn man lle bu datblygu'n flaenorol. O'r herwydd, mae'r potensial archeolegol yn isel iawn.
Iechyd yr Amgylchedd: Ystyriaethau mewn perthynas â niwsans gan gynnwys oriau gwaith / llosgi gwastraff, rheoli adeiladau, draenio budr, hylendid bwyd a deddfwriaeth Iechyd a Diogelwch.

Hysbysebwyd y cais cynllunio ar ôl ei dderbyn ac yn dilyn derbynneb derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol a derbyniwyd y sylwadau canlynol.

Gwrthwynebiadau - 14

- Mae'r Twyni Tywod yn rhan annatod / eiconig o lan y môr Trearddur ac am resymau gweledol, amgylcheddol a hanesyddol ni ddylid eu dinistrio ymhellach o ystyried y datblygiad sydd eisoes wedi'i wneud.
- Mae'r twyni tywod yn amddiffyn y môr yn naturiol rhag stormydd a llifogydd. Mae un ysgrifennwr yn egluro ei fod eisoes wedi cael ei erydu'n ddifrifol o ganlyniad i wyntoedd cryfion / llanw uchel.
- Mae'r twyni ger y Sea Shanty yn fynwent hynafol ac er bod y cannoedd lawer o gyrff bellach wedi'u symud, serch hynny mae'n safle hanesyddol hynod o bwysig y dylid ei gadw felly.

· Rhaid peidio ag adeiladu ar y twyni tywod sy'n weddill, mae'n gynefin pwysig i fywyd gwyllt. Mae gormod o lawer o fannau gwyllt yn Nhrearddur yn cael eu datblygu.
· Tybir y caiff y Sea Shanty ei ymestyn er mwyn cael rhagor o fusnes. Bydd hyn, yn ei dro, yn arwain yn uniongyrchol at gynnydd sylweddol yn y bobl sy'n ymweld â Threarddur. Eisoes, mae'n rhaid i bobl leol ddioddef cynnydd sylweddol yn nifer y Twristiaid yno (mae llwyddiant ysgubol y Sea Shanty yn rhan fawr o hynny) gydag, er enghraifft, anhawster sylweddol wrth yrru trwy'r Bae yn ystod y prif dymor twristiaeth, lle nad yw'r trefniadau parcio'n ymdopi â nifer bresennol yr ymwelwyr. Byddai cynyddu nifer yr ymwelwyr yn rhoi anfantais sylweddol eto i bobl leol heb unrhyw fudd o gwbl iddynt.
· Codwyd y cwestiwn a yw ôl troed yr estyniad arfaethedig yn aros o fewn ffin tir perchnogion y busnes.
· Mae tir sy'n eiddo i'r gymuned eisoes wedi'i ddatblygu yma. Oes gofyn am fwy o dir cymunedol?
· Pa fudd a ddeuai i'r gymuned o hyn? Byddwn yn awgrymu dim. Yr unig un fyddai ar ei ennill fyddai perchennog y Sea Shanty a'i ffyniant economaidd.
· Rwy'n gweld hyn fel "hawlio tir" sy'n rhan o gynllun y perchnogion i ddatblygu yn y pen draw, i'r graddau lle mae gan ei fusnes olygfa agored o'r môr a fyddai, unwaith ac am byth, yn newid proffil glan môr Trearddur.
· Byddai'r bwriad yn ddolur i'r llygad. Byddai ei ehangu'n unol â'r cynllun yn gwneud iddo edrych yn hollol anghymesur â'r hyn sydd o'i amgylch / gorddatblygiad.
· Mae'r caffi eisoes wedi cymryd rhan o'r maes parcio sy'n arwain at anhrefn ym misoedd yr haf gyda dim lle i barcio.

Cefnogi - 14

· Bydd y cais cynllunio hwn yn rhoi cyflogaeth y mae mawr ei hangen ar fusnes sydd wedi hen sefydlu ei blwyf ac sydd eisoes yn cyflogi llawer o bobl ifanc yn y sector twristiaeth / bwytai.
· Credwn y byddai'r estyniad yn syniad rhagorol gan y byddai'n rhoi llawer mwy o le iddynt. Mae'n fwyty teuluol gwych ac rydyn ni wrth ein boddau'n mynd yno gyda'n plant a'n hwyrion.
· Croesewir mwy o seddi allanol wrth i'r ysgrifennwr nodi mai y tu allan yn unig y byddir yn bwyta. Cyfeirir at ystyriaethau cadw pellter cymdeithasol gan eraill.
· Cyfleoedd cyflogaeth i adeiladwyr a masnachwyr.
· Effaith y cyfnod clo ar fusnesau a thwristiaeth yn yr ardal.
· Mae'r maes parcio cyfagos mewn cyflwr gwael a byddai'n dda rhoi wyneb newydd arno.
· Byddai'r datblygiad yn rhoi mwy o le i bobl leol gael sedd.
· Cynllun rhagorol ond mae angen llinellau melyn dwbl ar y briffordd.
· Bydd y bwriad yn cael yr effaith leiaf bosibl ar y twyni.
· Gwella gwedd yr adeilad presennol, estyniad cymedrol sy'n cyd-fynd â'i amgylchedd.
· Busnes lleol sy'n tyfu.

Yn dilyn hynny, hysbysebwyd tystysgrif perchnogaeth ddiwygiedig, Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddaru a Datganiad Iaith Gymraeg fel gwybodaeth ychwanegol a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 07.01.21.

Gwrthwynebiad - 1
• Mae'r ffurflen gais yn awgrymu ar gam fod y safle ym mherchnogaeth y bwyty.
• Holwyd a yw'r cyngor eisoes wedi rhoi tir i'r Sea Shanty. Rhoddwyd yr ardal gyfan yn i'r gymuned fel man agored ac mae'r datblygiad eisoes wedi cymryd ardal fawr.
• Gorddatblygiad nad oes ei angen.
• Gallai cynnig sy'n groes i gynnig TAN 15 arwain at erydiad arfordirol, mae'n ymyl gorlifdir, cael gwared ar dwyni eisoes wedi arwain at lifogydd mewn man arall (maes parcio cyfagos), nid yw'r cynllun lliniaru llifogydd ar gyfer "Ravenspoint Road" yn addas at y diben ac nid yw'r angen am a promenâd / morglawdd newydd.
• Bydd cael gwared ar unrhyw dwyni tywod yn gwaethygu'r effaith llifogydd yn yr ardal, trwy ddŵr y môr yn gorlifo a chan ddigwyddiadau glaw trwm, darperir lluniau i gefnogi hyn.
• Problemau traffig oherwydd danfoniadau a pharcio tymor byr gerllaw. Nid oes angen mwy o gapasiti gan gwsmeriaid gan ei fod o fudd i neb ac eithrio'r bwyty ac yn achosi peryglon traffig a cherddwyr ychwanegol.

• Fel sy'n angenrheidiol i'r cynllun datblygu, nid oes unrhyw beth yn y cyflwyniad i awgrymu unrhyw gefnogaeth neu fudd i'r gymuned, yr amgylchedd na diwylliant lleol.
• Nid yw cefnogaeth i'r Gymraeg wedi bod yn amlwg yn y llawdriniaeth hyd yma.

Cefnogaeth -2

• Defnydd gwych o'r tir sydd ar gael a chredyd i'r perchennog a'r cynlluniwr am ddyluniad a fydd yn gwella'r safle sydd eisoes yn boblogaidd a fydd yn sicr yn rhoi hwb i'r economi leol, yn darparu swyddi ac yn gwella ac yn cynyddu profiad Sea Shanty i bawb sy'n ymweld â Trearddur ac Ynys Môn. Hoffwn pe bai gennym gyfleuster o'r fath yn Cemaes.
• Mae Sea Shanty ynleoliad sydd angen mynd i.
• Yn darparu cyflogaeth barhaol i 37 aelod o staff Cymraeg a 30 arall, bydd yn creu mwy o gyflogaeth.
• Defnyddir cyflenwyr lleol lle bo hynny'n bosibl.
• Bydd y cynnig yn gwella ymddangosiad y lleoliad, dyluniwyd datblygiad gan bensaer i gyd-fynd â'r amgylchedd.
• Bydd y cynnig yn galluogi'r busnes i aros yn hyfyw gyda niferoedd cynyddol o ymwelwyr yn y dyfodol.
• Mae'r perchennog wedi cefnogi'r amgylchedd lleol, a bydd yn parhau i wneud hynny, ac mae wedi creu hyd da ar hyd ffordd hynod beryglus.

Ar yr adeg o ysgrifennu mae ymgymhoriad a cyhoeddusrwydd ar ddiweddarwyd i atodiad o'r adroddiad ecolegol yn cael ei wneud ac mae'r cyfnod hysbysebu yn dod I ben ar 11.03.21.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C38U / DIS - Cais i ollwng amod (04) (samplau o'r deunydd gorffen allanol) o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON Amod wedi'i ollwng 22.09.2014.

46C38X / AD - Cais i leoli dau arwydd wedi'i oleuo ac un arwydd heb ei oleuo yn Gwrthod / Caniatáu (penderfyniad wedi'i rannu) 12.04.2016.

46C38Y / DIS - Cais i ollwng amod (02) (cynllun goleuo) o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON (codi bwyty) Amod wedi'i ollwng 31.03.2016.

46C38W / DIS - Cais i ollwng amod (03), sef cynllun rhesymol i osgoi ymlusgiaid, o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON Amod wedi'i ollwng 17.10.2014

46C38T / DIS - Cais i ollwng amod (03), sef cynllun rhesymol i osgoi ymlusgiaid, o ganiatâd cynllunio Gwrthodwyd / Caniatawyd (penderfyniad wedi'i rannu) 22.07.2014.

46C38V / FR - Cais llawn am godi estyniad i gael lle cadw cychod a balconi. Caniatawyd 21.11.2014.

46C38Q - Codi caffi unllawr gyda thŷ annedd deulawr ynghlwm Caniatâd 19.08.2010.

46C38S / ECON - Cais llawn i godi bwyty. Caniatawyd 04.07.2014.

46C38M - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd. Gwrthodwyd 09.05.2005.

46C38N - Cynlluniau manwl ar gyfer codi dwy annedd. Caniatawyd 10.07.2006.
46C38P - Newidiadau i ganiatâd cynllunio 46C38N Caniatawyd 10.10.2006.

46C38L - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol. Wedi'i dynnu'n ôl 02.11.2004.

46C38C - Cynlluniau manwl ar gyfer dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty / caffi gyda llety i berchnogion a ganiatawyd gydag amodau 01.08.1988 os ceir cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol dymchwel y caffi presennol cyn pen naw mis i godi llety'r perchennog).

46C38B Dymchwel yr adeilad presennol a chodi bwyty / caffi gyda llety perchnogion. Wedi'i dynnu'n ôl

46C38A Dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty a chaffi newydd ynghyd â byngalo perchnogion Caniatawyd 01.01.1990.

46C38 Dymchwel y caffi presennol a chodi tafarn a bwyty newydd ynghyd â darpariaeth ar gyfer llety byw ar wahân i'r perchnogion. Caniatawyd 01.01.1990.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad: Fel y gwelir o'r hanes cynllunio, mae gan safle'r cais hanes hir o gael ei ddefnyddio fel bwyty/ caffi. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y bwyty/ caffi ar y safle hwn dan gyfeirnod 46C38S / ECON yn 2014.

Mae'r bwyty/caffi presennol wedi'i adeiladu'n rhannol ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir a'i brydlesu ar brydles tir tymor hir. Cyflwynir y cais cynllunio hwn i'r pwyllgor cynllunio ar y sail hon ond byddai hefyd yn golygu estyniad bach i faint y man a brydlesir ddarparu'r bwriad, yn unol â sylwadau adran eiddo'r Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod yr hysbysiad priodol sy'n ofynnol o dan y ddeddf gynllunio wedi'i gyflwyno i'r cyngor fel tirfeddiannwr.

Egwyddor y datblygiad gan ystyried darpariaethau perthnasol y polisi cynllunio. Yr hyn y gwneir cais amdano yw estyniad i'r bwyty/caffi sydd o fewn ffin anheddiad Trearddur. Mae Bae Treaddur yn cael ei ddynodi fel Pentref Arfordirol o dan strategaeth anheddiad y JLDP ac er nad yw hwn yn anheddiad uwch, ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o ystyried ei fod wedi'i leoli ar brif lwybr bysiau Caergybi / Bangor sydd yn un o'r gwasanaethau amlaf ar yr ynys. Mae hefyd yn berthnasol bod Bae Treaddur yn gyrchfan bwysig i dwristiaid ar yr Ynys. Mae'r Sea Shanty yn un o nifer o fwytai masnachol a ddatblygwyd yn yr anheddiad dros y blynyddoedd diwethaf. Gan ystyried yr holl faterion hyn, ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (10fed argraffiad, Rhagfyr 2018) yn cydnabod bod economi gwledig, cryf yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig, cynaliadwy a bywiog. Mae sefydlu mentrau newydd ac ehangu busnes yn hanfodol i dwf a sefydlogrwydd ardaloedd gwledig (para 5.6.1).

Cyflwynir datganiad ategol gan yr ymgeisydd sy'n esbonio pam ei fod o'r farn bod angen y bwriadau o ran gwytnwch economaidd y busnes a'r gofynion ar gyfer rhedeg y bwyty/caffi yn ddiogel, o ystyried y pandemig Covid-19. Mae canllawiau perthnasol wedi'u cynnwys yn 'Adeiladu Gwell Lleoedd - Creu Lleoedd ac Adferiad Covid-19' a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ac sy'n cydnabod yr effeithiau a ddisgrifir gan yr ymgeisydd ac yn cynghori'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau wrth reoli datblygu y dylid ystyried yn ddwys yr hyn sy'n berthnasol i gais penodol a chymhwyso hyn i'w hystyriaethau, yn enwedig lle bydd y canlyniad o fudd i greu lleoedd gwell.

Mae meini prawf 4 polisi strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus, yn nodi y bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd, yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun wrth geisio amddiffyn a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, trwy gefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig a hwyluso twf mentrau gwledig ar raddfa briodol, ymestyn busnesau presennol mewn lleoliadau priodol y mae'n hawdd cael atynt ac sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6.

Mae sylwadau Uned Cynllunio Polisi ar y Cyd y Cyngor yn egluro bod modd defnyddio egwyddorion y polisi i asesu addasrwydd unrhyw fenter fusnes neu fasnachol newydd mewn pentrefi, er bod polisi MAN 5: Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi yn cyfeirio at fanwerthu. Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd busnesau newydd neu estyniadau i siopau presennol yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir. Mae'r bwriad yn ymwneud â bwyty/caffi presennol i gyd o fewn ffin yr anheddiad ac mewn lleoliad cynaliadwy. Mae yna faes parcio gyfagos ac nid yw'r Adran Briffyrdd yn codi unrhyw faterion mewn perthynas â pharcio na diogelwch ar y priffyrdd. O gofio bod y bwriadau'n cynnwys

estyniadau ar raddfa fach i fwyty/caffi, o ystyried gofynion polisi MAN 5, ni chredir y bydd effaith sylweddol ar ganolfannau cyfagos.

Mae eiddo preswyl sydd am y ffin â'r gogledd a'r man y mae decin arno ar y drychiad gorllewinol yn agos iawn ac mae am y ffin â'i gwrtil preswyl. Wrth edrych ar yr hanes cynllunio mae'n ymddangos bod yr annedd hon wedi'i chodi a'i defnyddio mewn cysylltiad â'r bwyty/caffi. Mae wedi cael ei gadarnahu fod yr eiddo o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd.

Perygl llifogydd o ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15 Fel yr eglurwyd yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, mae'r bwriad yn cynnwys datblygiad sy'n llai tebygol o gael ei ddifrodi ym mharth risg llifogydd C2 a ddangosir ar eu mapiau cyngor datblygu. Wrth edrych ar y map hwn, mae'n ymddangos bod y sylwadau hyn yn berthnasol i ran orllewinol y bwyty/caffi sydd yn rhannol o fewn y parth llifogydd hwn a lle byddai'r man arfaethedig ac ynddo ddecin yn ymestyn ymhellach i'r parth llifogydd hwn. O ystyried bod yr ardal sydd wedi'i ddecio o fewn parth llifogydd C2, byddai angen bodloni'r profion polisi yn adran 6 NCT 15 er mwyn bod yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol. Mae'r prawf cyntaf cymwys (ii) yn yr achos hwn yn ei gwneud yn ofynnol bod y lleoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gwrdd ag amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli. O ran y prawf hwn, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon, ar sail y wybodaeth a gyflwynir gan yr ymgeisydd ac o ystyried nodau Polisi Cynllunio Cymru o ran cefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog ac ehangu'r busnes presennol, bod y cynnig yn cydymffurfio â'r prawf polisi hwn.

Mae adran 6 NCT 15 yn ei gwneud yn ofynnol cydymffurfio â'r profion polisi nesaf (iii) a (iv). Mae Prawf (iii) yn ei gwneud yn ofynnol bod safle'r cais yn cyd-fynd â nodau Polisi Cynllunio Cymru ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O ran y man y mae'r decin arno ar y drychiad gorllewinol, mae llain gwasanaeth graeanog ar hyd talcen yr adeilad ond byddai'r bwriadau'n ymestyn oddeutu 3.2 metr i mewn i'r twyni tywod ar hyd yr ochr hon i'r adeilad ac yn golygu cael gwared ar oddeutu 35m2 o dwyni tywod yn ôl yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd. Cydnabyddir bod hwn yn fan cymharol fach ond nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fellu tydi rhan o'r bwriad ddim yn cydymmfurfio a brawf polisi (iii).

Mae prawf (iv) yn ei gwneud yn ofynnol ystyried canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad ac, o ran y meini prawf a geir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol. Mae CNC wedi cadarnhau bod yr FCA diwygiedig yn dangos bod modd rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol a ni fyddai gyfanrwydd y system dwyni yn cael ei efeithio. O ystyried maint y datblygiad, mae CNC yn fodlon ar y sail bod amodau cynllunio sy'n nodi bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r FCA. Ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â phrawf (iv) TAN 15.

Yn unol ag argymhelliad CNC, mae'r awdurdod cynllunio wedi ymgynghori â Draenio / Strwythurau IOCC a'r Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol ar faterion fel cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i
mynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd ac ni chodwyd unrhyw faterion pellach yn hyn o beth.

Ystyriaethau tirwedd: Mae sylwadau'r Cynghorydd tirwedd yn ystyried y decin ar ochr orllewin yr adeilad ac yn cadarnhau nad oes angen gwneud i ffwrdd â'r twyni ar gyfer y cyfan o'r decin. At hyn, roedd y lluniau sydd ar gael yn dangos nad moresg yw'r cyfan o'r llystyfiant ar ymyl y twyni - mae hefyd glystyrau o fetys arfor. Ymhellach, gellid lliniaru ymddangosiad allanol y decin a'r strwythurau cysylltiedig trwy amod cynllunio. At ei gilydd, mewn perthynas ag AMG 3, deuir i'r casgliad y byddai'r bwriad yn cael effaith ddibwys i fymryn yn niweidiol o ganlyniad i feddiannu ychydig ar gynefin y twyni ar y raddfa a ddisgrifir.

Rhyw 200 metr i'r dwyrain mae'r ardal wedi'i dynodi'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Eglura paragraff 5.3.5 o Bolisi Cynllunio Cymru mai prif amcan dynodi AHNE yw cadwraeth a gwella ei harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu, sy'n cael effaith ar AHNE, ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. O gofio bod y bwriad yn cynnwys mân newidiadau, ni chredir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar rinweddau arbennig yr AHNE. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n codi unrhyw faterion ar y sail

hon. Mae'n statudol ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried dibenion yr AHNE. Ystyriwyd y gofynion polisi a statudol hyn ac, yn unol â sylwadau swyddog Tirwedd y Cyngor, ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar leoliad yr AHNE, wedi iddo gael ei asesu.

Ystyriaethau Ecolegol – Mae polisiau PS 19 ac AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol mewn perthynas â gwarchod a gwella bioamrywiaeth leol. Noda Polisi AMG 5 (Bioamrywiaeth a Chadwraeth Leol) y bydd bwriad sy'n cael effaith ar safleoedd o bwysigrwydd bioamrywiaeth leol yn cael ei wrthod oni bai ei fod yn gallu cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir sy'n ei gwneud yn ofynnol nad oes dewis arall boddhaol, bod yr angen am y datblygiad yn drech na chadwraeth natur leol a bod lliniaru / iawndal priodol wedi'i gynnwys.

Noda Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor bod yna golli cynefin, sef y twyni tywod, ac effaith bosibl ar fadfallod cyffredin. At hyn, er nad yw'r ardal dan sylw yn fawr, mae effeithiau cronnus colledion dros y blynyddoedd yn gwneud yr ardal gynefin yn gynyddol lai hyfyw yn ecolegol. Esbonnir hefyd fod twyni tywod arfordirol yn gynefin a restrir dan Adran 7 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) fel y pwys mwyaf at ddibenion cynnal a gwella bioamrywiaeth yng Nghymru. Yn yr un modd, mae madfallod cyffredin (sydd ar y twyni) yn rhywogaeth a restrir yn Adran 7 hefyd. Mae diweddariad o atodiad i'r adroddiad ecolegol yn cynnwys mesurau monitro a gwella mewn perthynas â thwyni tywod ger y datblygiad sydd hefyd wedi'u cynnwys yn ardal llinell goch safle'r cais wrthi'n cael ei ymgynghori ar yr adeg o ysgrifennu'r adroddiad hwn y deallir ei fod yn dderbyniol i gynghorydd ecolegol y cyngor ac ystyrir eu bod yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol perthnasol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bod angen datblygu o ystyried yr ystyriaethau economaidd a Covid a ystyriwyd yn flaenorol. Cydnabyddir hefyd fod camau lliniaru priodol wedi'u cynnwys fel rhan o'r bwriad. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth gyda'r cais cynllunio mewn perthynas ag a oes unrhyw ddewisiadau amgen ar gael er mwyn osgoi datblygu'r twyni tywod hyn. Mae'r casgliadau y daethpwyd iddynt mewn perthynas â risg llifogydd uchod hefyd yn dangos na ddylid gosod y decin yn y twyni tywod hyn oherwydd ei fod mewn parth risg llifogydd. Gofynnwyd i'r ymgeisydd roi eglurhad ar y pwynt hwn pan fydd yn cyflwyno ei Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig.

Mae'r cais cynllunio wedi'i sgrinio o dan y Rheoliadau Cynefinoedd gan y cyngor ac mae CNC wedi cadarnhau, o'r wybodaeth a ddarperir nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar Ardal Amddiffyn Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn sy'n safle ecolegol gwarchodedig.

Ystyriaethau Eraill: Mae Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth ategol arall wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn sydd wedi'i asesu gan JPPU y cyngor. Dônt i'r casgliad, o ystyried maint y datblygiad, bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel iawn. Ar y sail hon a chan gynnwys y lliniaru a argymhellir ar ffurf addysgiadol sy'n tynnu sylw at fanteision defnyddio'r Gymraeg, ystyrir y bydd y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi perthnasol.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ystyried y darpariaethau polisi cynllunio perthnasol, yn enwedig MAN 5, mewn lleoliad a ystyrir yn gynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn. Darperir datganiad ategol gan yr ymgeisydd sy'n esbonio pam ei fod o'r farn bod angen y cynigion o ran gwytnwch economaidd y busnes a'r gofynion ar gyfer gweithredu defnydd bwyty'r caffi yn ddiogel o ystyried pandemig Covid 19. Mae hon yn ystyriaeth sylweddol o bwys gan ystyried yr ystyriaethau economaidd a'r canllawiau cynllunio a ystyriwyd yn adroddiad y pwyllgor. Fodd bynnag, mae'r ardal ddec allanol ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad o fewn parth risg llifogydd C2. Mae CNC bellach yn fodlon o ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig bod modd rheoli canlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol. Mae pob prawf polisi ac eithrio 6 (iii) o TAN 15 yn cael ei fodloni, er bod hwn yn ardal gymharol fach nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel sy'n ofynnol gan bolisi ac nid yw'r rhan hon o'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofyniad polisi. Mae diweddariad o atodiad i'r adroddiad ecolegol yn cynnwys mesurau monitro a gwella mewn perthynas â thwyni tywod ger y datblygiad sydd hefyd wedi'u cynnwys yn ardal llinell goch safle'r cais wrthi'n cael ei ymgynghori ar yr adeg o ysgrifennu'r adroddiad hwn y deallir ei fod yn dderbyniol i gynghorydd ecolegol y cyngor ac ystyrir eu bod yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol perthnasol. Ar ôl asesu'r holl ystyriaethau perthnasol hyn, fodd bynnag, ystyrir bod balans yr argymhelliad yn pwyso o blaid

cymeradwyo'r datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a argymhellir ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori a hysbysu ac ni chodir unrhyw ystyriaethau perthnasol newydd.

Argymhelliad

Bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i gymeradwyo'r cais cynllunio yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio isod:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a’r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda’r cyfryw cais oni bai ei fod wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amod o’r caniatâd cynllunio.

Cynllun OS Safle A.0.0.1 rev A.
Cynllun Bloc Safle A.0.0.2 rev A.
Drychiadau Presennol A.1.2
Cynlluniau Presennol A.1.1
Drychiadau Arfaethedig A.02.2 rev B.
Cynllun Arfaethedig A.02.1 rev A.
Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Mawrth 2015) Brian Killingworth
Adroddiad Ecolegol, Resteraunt Sea Shanty, Treaddur, Ynys Môn (Tachwedd 2020 (diwygiwyd 15/11/20) Gwasanaethau Amgylcheddol Kesterel
Datganiad Iaith Gymraeg (Rhagfyr 2020) W M Design
Adendwm Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhagfyr 2020) Brian Killingworth
E-bost 05/01/21 Parthed: FPL / 2020/195 - Caffi Sea Shanty, Lon St Ffraid, Bae Trearddur / Bae Trearddur (Mân) V4 - Ymateb CNC CNC: 01054672 Adrian Williamson

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a’r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd yr ardal ddec a gymeradwyir drwy hyn ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad yn cael ei gweithredu / defnyddio (gan gynnwys unrhyw oleuadau cysylltiedig) rhwng yr oriau 10.00 pm a 08.00am.

Rheswm Diogelu mwynderau'r ardal.

(04) Gwneir y defnydd o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol yn unol â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Mawrth 2015) Brian Killingworth a'r Adendwm Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhagfyr 2020) Brian Killingworth.

Rheswm Sicrhau bod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn cael eu rheoli.

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

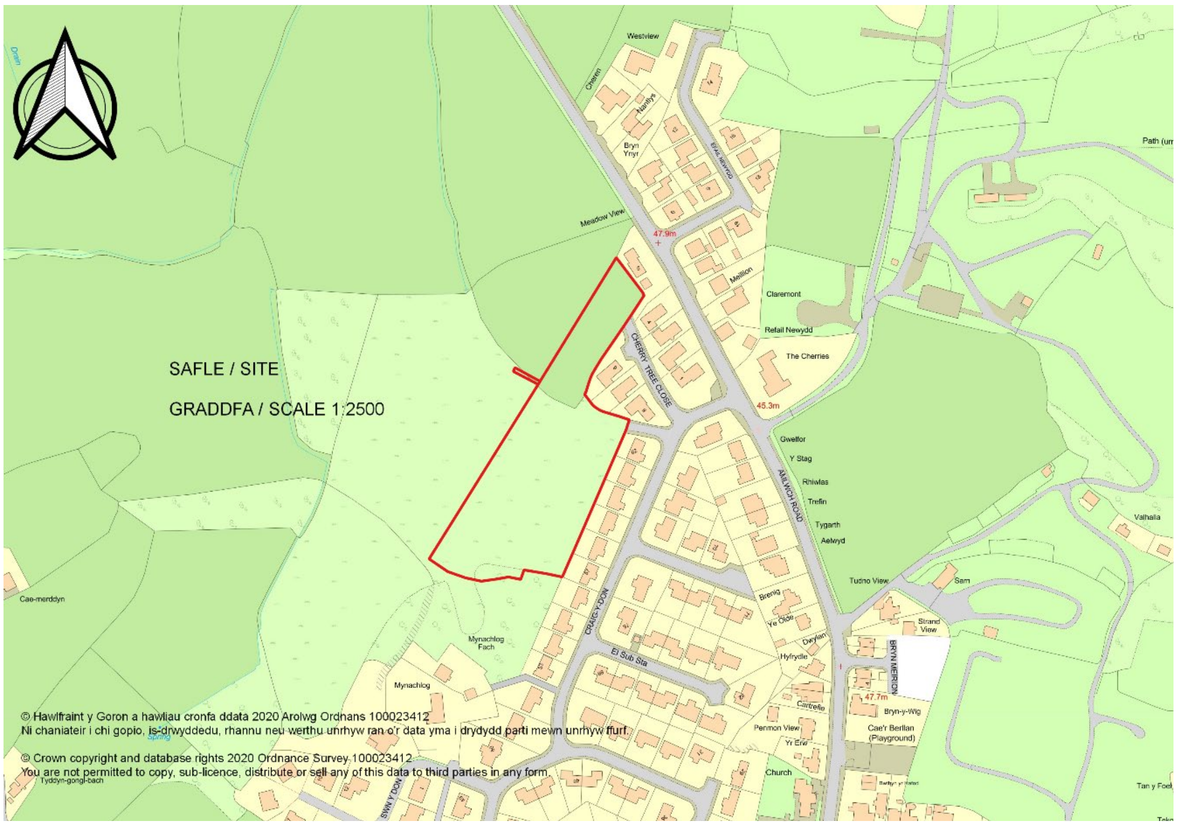
Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/217

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Chwefror, 2021 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a gofnodwyd am hynny fel a ganlyn:

Byddai'r cais yn tynnu'n groes i Bolisi AMG 3 a TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Mon a Gwynedd..

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi bod angen: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i

argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle
mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."
Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

Bydd yr adroddiad hwn felly'n rhoi ystyriaeth i'r mater hwn;

Polisi AMG 3: Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Lleol dynodedig, Cors Efail Newydd. Cafodd Safle Bywyd Gwyllt Cors Efail Newydd ei gofnodi gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru ac yn ddiweddarach fe'i dynodwyd yn ffurfiol fel dynodiad lleol fel rhan o'r JLDP a'i ddosbarthu fel safle 'naturioldeb'. Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais.

Mae Polisi AMG 6 o'r JLDP yn sicrhau y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi niwed sylweddol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Safleoedd Bywyd Gwyllt, oni bai y gellir profi bod angen cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd hollbwysig am y datblygiad, ac nad oes safle addas arall a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol neu bwysigrwydd daearegol lleol. Os caniateir y datblygiad, bydd angen sicrhau bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu yma.

Mae'r Safle Bywyd Gwyllt tua 57,959 metr sgwâr. Mae'r rhan o safle'r cais sydd wedi'i lleoli yn y Safle Bywyd Gwyllt yn mesur 7,847 metr sgwâr, tua 13.5%.

Nid yw'r safle bywyd gwyllt yn cael ei reoli ar hyn o bryd, ac felly mae'n colli ansawdd. Ar ôl cynnal arolygon o'r tir, canfuwyd bod llai o ddiddordeb ecolegol yn perthyn i rhai rhannau o'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol a fydd yn cael eu colli i'r datblygiad arfaethedig ac mae'r tebygolrwydd o unrhyw rywogaethau prin yn yr ardal hon yn sicr yn isel. Mae gweddill y Safle Bywyd Gwyllt yn fwy o laswelltir corsiog gyda mwy o botensial na'r tir dan sylw yn y cais.

Nid oes gan yr Awdurdod Lleol bŵer i orfodi unrhyw gam i gadw neu reoli'r safle ac felly mae'n bosibl y bydd y Safle Bywyd Gwyllt yn parhau i ddirywio heb unrhyw ymyrraeth. Er y collir cyfran gymharol fach o'r Safle bywyd gwyllt fel rhan o'r datblygiad preswyl, cynigir mesurau lliniaru a gwella sylweddol o ran camau rheoli a chyfarwyddiadau ar gyfer oes y datblygiad sy'n addas i fod yn sail i'r Cynllun Cadwraeth hirdymor. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli helyg, pori cadwraeth a monitro effeithiol drwy arolygon ac adroddiadau llystyfiant.

Polisi TAI 16: Fel y dywedwyd eisoes, nodwyd bod angen am anheddau fforddiadwy yn Benllech ac nad oes unrhyw safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu y gellir eu darparu o fewn amserlen resymol i fynd i'r afael â'r angen. O ystyried yn ofalus y ffaith hon ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig a fydd yn gwella'r Safle Bywyd Gwyllt nas rheolir, ystyrir ar y cyfan bod angen cymdeithasol hollbwysig am y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal â hyn, bydd dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gyfeirio ar gyflymder a reolir i gwrs dŵr sy'n bodoli eisoes o fewn y Safle Bywyd Gwyllt. Bydd hyn yn gwneud y Safle Bywyd Gwyllt yn wlypach a byddai hynny'n ffafriol i statws ecolegol y safle. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gyfer datblygiad tebyg felly ystyrir nad oes safle addas arall ar gael a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol na phwysigrwydd daearegol lleol.

Er bod mesurau rheoli amlinellol wedi'u cyflwyno, bydd cynllun rheoli llawn a chynhwysfawr i sicrhau mesurau lliniaru a gwella priodol yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud drwy gydol oes y datblygiad.

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Benllech. O ran egwyddor datblygu tai, ystyrir y ffin ddatblygu o dan bolisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Yn unol â'r Polisi hwn, byddai'n rhaid i bob uned fod yn dai fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol diffiniedig. Mae'r polisi'n datgan:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi’i brofi am dai fforddiadwy (fel y’u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i’r ffin ddatblygu sy’n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy’n union gerllaw’r ffiniau datblygu sy’n ffurfio estyniad rhesymegol i’r anheddiad. Mae’n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy’n gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae’n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.”

Mae safle'r cais wedi'i leoli tuag at ran ogleddol Benllech. Mae rhan ogledd-orllewinol y ffin ddatblygu yn amrywio heb unrhyw batrwm pendant i'r ffin. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymol i'r anheddiad gan na fyddai'r safle ond yn ymestyn y ffurflen adeiledig tuag at derfyn presennol y ffin ddatblygu o amgylch eiddo Mynachlog Bach sydd i Dde-orllewin safle'r cais. Ystyrir na fydd y safle'n ymwthio’n annerbyniol nac yn ymledu ymhellach i gefn gwlad na ffurf bresennol y datblygiad. Ystyrir bod safle’r cais yn gymesur â maint anheddiad Benllech, sy'n cael ei ystyried yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol yn ôl y JLDP, anheddiad yn yr ail haen uchaf o ran categorïau anheddiad Ynys Môn.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, os profwyd bod angen lleol, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, y gallai cynlluniau ar gyfer 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r fath ar yr amod y gellir darparu'r unedau'n rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Benllech (gan gynnwys lwfans llithriant o 10%) oedd ar gyfer 90 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2020 mae cyfanswm o 109 o unedau wedi'u cwblhau o fewn Benllech gyda 36 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2020 mae'r holl unedau hyn ar safleoedd ar hap (mae'r 36 uned yma’n cynnwys y cais a gymeradwywyd yn ddiweddar (FPL/2019/204) i adeiladu 27 o anheddau fforddiadwy ym Mhonc y Rhedyn yn Benllech). Golyga hyn fod Benllech wedi cyflawni ei ddarpariaeth ar hap.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Trwy fonitro blynyddol bydd modd hefyd i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. safleoedd wedi’u dynodi neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun wedi'i leoli yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Y lefel twf ddangosol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 665 o unedau rhwng 2011 a 2019 ym mhob Canolfan Gwasanaethau Lleol ac roedd 518 yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg presennol o 571 o unedau. Ar hyn o bryd, felly, gellir cefnogi a chymeradwyo’r safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol.

O ran diwallu 'angen lleol', mae'r un diffiniad yn berthnasol i'r hyn a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig sydd wedi'i lleoli o fewn y ffin. Felly, mae'r diffiniad o bwy all fyw yn yr unedau hyn yn benodol iawn. Tra nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau'n cael eu rheoli gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun, cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai fod angen am yr unedau sy’n cael eu cynnig. Mae'r asesiad yn cynnwys Arolwg o Anghenion Tai ac yn ystyried ceisiadau cynllunio eraill, gan gynnwys y cynnig i godi 27 o dai fforddiadwy ym Mhonc Y Rhedyn, Benllech. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen am yr unedau fforddiadwy sy’n cael eu cynnig yn y ddau safle. Mae'r

Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau, y tu allan i Benllech, fod galw mawr am dai cymdeithasol a fforddiadwy yn Ward Etholiadol Lligwy.

Felly, mae'r cynnig yn briodol o ran y ffaith bod yr holl unedau a gynigir ar ran y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd angen sefydlu bod gwir angen am yr unedau hyn ac na ellir bodloni hyn o fewn ffin Benllech fel y nodir ym Mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad addas dros yr angen am yr unedau hyn, byddai'r cynnig, o ran yr unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu, yn groes i'r JLDP gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb y cyfiawnhad perthnasol.

Yn hynny o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi'r gofyniad i ddangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd, ynghyd â'r adran polisi, tai ac eiddo, wedi rhoi sylwadau ynghylch a ellir darparu tai fforddiadwy yn rhesymol ai peidio o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Byddai'r safle tai a ddyrannwyd (T32) o fewn Benllech yn darparu 12 uned breswyl a byddai'n darparu 4 o unedau fforddiadwy. Mae'r safle'n eiddo i'r Awdurdod Lleol ac nid oes unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i ddatblygu'r safle yn y dyfodol agos. Ystyrir felly na fydd y safle tai a ddyrennir yn cael ei gyflawni o fewn amserlen resymol. Hefyd, ystyriwyd nad yw Papur Pwnc 6: Astudiaeth o Gapasiti Trefol (Chwefror 2015) wedi nodi cyfleoedd datblygu sylweddol o safbwynt ffin anheddiad Benllech. Mae'r asiant hefyd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau nad oes anheddau o fewn Benllech y gellid ystyried bod eu pris yn fforddiadwy. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau'r pwynt hwn.

Ystyrir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd yna i ddiwallu unrhyw angen a nodwyd yn yr anheddiad o fewn amserlen resymol. Gwrthodwyd cais am 6 fflat preswyl yn ddiweddar a fyddai wedi darparu 2 uned fforddiadwy. Yng ngoleuni'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy blaenorol sy'n cael eu darparu o fewn yr anheddiad, mae'r adran polisi a thai o'r farn y bydd y safle eithriedig yn helpu i ddiwallu angen a nodwyd.

O ran hyfywedd a gallu'r safle i gyflawni, ystyrir bod y safle ar restr 'Wrth Gefn a Photensial' Cynllun Cyflawni Rhaglenni'r Cyngor. Cynigiodd y Gwasanaeth Tai hefyd ariannu'r datblygiad arfaethedig drwy Grant Tai Cymdeithasol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Felly ystyrir bod elfen uchel o sicrwydd y caiff y safle hwn ei gyflwyno o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i'w ei hyfywedd.

Casgliad

Mae Cors Efail Newydd yn cael ei hadnabod fel Safle Bywyd Gwyllt yn y Cynllun ond nid oes unrhyw bolisïau na mecanweithiau o fewn y Cynllun er mwyn sicrhau ei bod yn cael ei rheoli na'i hamddiffyn. Mae'r safle yn dirywio a heb reolaeth tymor hir gallai'r rhinweddau a arweiniodd at ei ddynodiad gael eu colli. Mae'r hyn a gynigir yn y cais yn cynnig cyfle am gynllun rheoli tymor hir a fydd yn edrych i adfer y safle a diogelu ei reolaeth a'i fioamrywiaeth a gwerth o ran cynefin yn y dyfodol.

Mae'r safle yn safle eithriedig ar gyfer tai fforddiadwy lle mae angen lleol wedi'i brofi ac yn unol â'r meini prawf eithriedig mae wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin datblygu. Mae'r angen am dai fforddiadwy ar y raddfa arfaethedig yn cael ei ddangos ac mae'r cais yn cydymffurfio â meini prawf polisi TAI 16.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol ag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y tai fforddiadwy, y mesurau gwella ecolegol a'r cyfraniad tuag at le agored.

(01) Rhaid i'r gwaith datblygu ddechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

•Cynllun Lleoliad 18-226-SP-01 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 4B6P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen - 4B6P-403 Diwygiad B.
• Drychiad Cefn - 4B6P-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 4B6P-401 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-202 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 4b6c-201 Diwygiad B.
• Cynllun To - 4B6P-203 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 4B6P-101 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen 2 - 3B5P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen 3B5P-403 Diwygiad C.
• Drychiad Cefn - 3B5P-402 Diwygiad C.
• Drychiad Blaen - 3B5P-401 Diwygiad C.
• Llawr Cyntaf - 3B5P-202 Diwygiad C.
•Llawr Gwaelod - 3B5P-201 Diwygiad C.
• Cynllun To - 3B5P-203 Diwygiad C
• Llawr Cyntaf - 3B5P-102 Diwygiad C
• Llawr Gwaelod - 3b5p-101 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen 2 - 3B5PDC-404 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 3B5PDC-403 Diwygiad A.
• Drychiad Cefn - 3B5PDC-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 3B5PDC-401 Diwygiad A.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-202 - Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PDC-201 - Diwygiad B.
• Cynllun To - 3B5DC-103 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod 3B5PDC-101 Diwygiad B.
• Drychiad Ochr - 3B5PB-404 Diwygiad B.
• Drychiad Cefn - 3B5PB-403 - Diwygiad B.
• Drychiad Ochr - 3B5PB-402 Diwygiad A.
• Drychiad Blaen - 3B5PB-401 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-201 Diwygiad A.
• Cynllun To - 3B5PB-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-101 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 2B4P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen - 2B4P-403 Diwygiad C.
• Drychiad Cefn - 2B4P-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 2B4P-401 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-202 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-201 Diwygiad C.
• Cynllun To - 2B4P-103 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-102 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-101 Diwygiad C.
• Prif Gynllun Cyffredinol y Cynllun Arfaethedig - 18C226-SP03-1 Diwygiad F.
• Cynllun Arfaethedig y Safle - 18-226-SP03-2 Diwygiad F.
• Cynllun Safle Arfaethedig (Taflen 2) - 18-226-SP03-3 - Diwygiad F.
• Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 1 - 18-226-SP04-1 Diwygiad E.

• Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 2 - 18-226-SP03-3 Diwygiad E.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(04) Os canfyddir, yn ystod y datblygiad, fod llygredd annisgwyl ar y safle, ni chaniateir datblygu ymhellach nes bod y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth adfer i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cyfryw strategaeth, sy'n manylu ar sut yr ymdrinnir â'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(05) Cyn adeiladu'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno manylion y deunyddiau ar gyfer adeiladu wynebau allanol yr anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y cynnig yn integreiddio'n well ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1

(06) Rhaid i'r holl waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (a gynhwysir yng nghynlluniau Tirwedd a Gwaith Allanol 18-226-SP03-3 Diwygiad E ac 18-226-SP04-1 Diwygiad E) gael ei wneud yn y tymhorau plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg.

Rheswm: sicrhau bod y planhigion a gynigir ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 4 ac AMG 1 yn sefydlu'n iawn

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn nes bod manylion llawn mesurau osgoi rhesymol ar gyfer amrywiol rywogaethau gwarchodedig fel yr amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Etive Ecology Ltd) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd rhywogaethau gwarchodedig.

(08) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cynlgor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(09) Rhaid codi'r ffens arfaethedig 1.8 metr o uchder fel y dangosir ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod - Cynllun Safle Arfaethedig 18-226-SP03-2 Diwygiad F & 18-226-SP03-3 - Diwygiad F) cyn defnyddio'r unedau a gymeradwyir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen ailosod / newid y ffens am ba reswm bynnag, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(10) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn bydd neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig wedi hynny.

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

(11) Rhaid cynllunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r ffordd fynediad yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(12) Rhaid bod cwrb ar ffordd / ffyrdd y stad a rhaid gosod goleuadau a gosod wyneb ar gyfer y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

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

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod mesurau ar waith i sicrhau y bydd y ffyrdd y stad a'r ffyrdd mynediad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo sy'n dangos manylion y canlynol:

o lluniadau hydredol a thrawsluniau trwy'r ffyrdd stad yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig o gymharu â'r lefelau daear presennol a lefelau a gynigir ar gyfer llawr y garej .

o draeniad dŵr wyneb a'r dull o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, diamedrau pibellau, data dylunio ac arllwysiad.

o lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(17) Ni chaniateir cychwyn datblygu nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i mewn ac allan o'r safle.
(ii) Math a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gyda golwg ar leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr di-fodur;
vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i bobl sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos
Rhaid cwblhau’r gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, gan gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy,ynghyd â chynllun cynnal a rheoli ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy a'i effaith ar Gors Efail Newydd, Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Wedi hynny, gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn y datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir ychwanegol gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(19) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F Rhan 1 o Atodlen 2 trwy hyn wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau

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

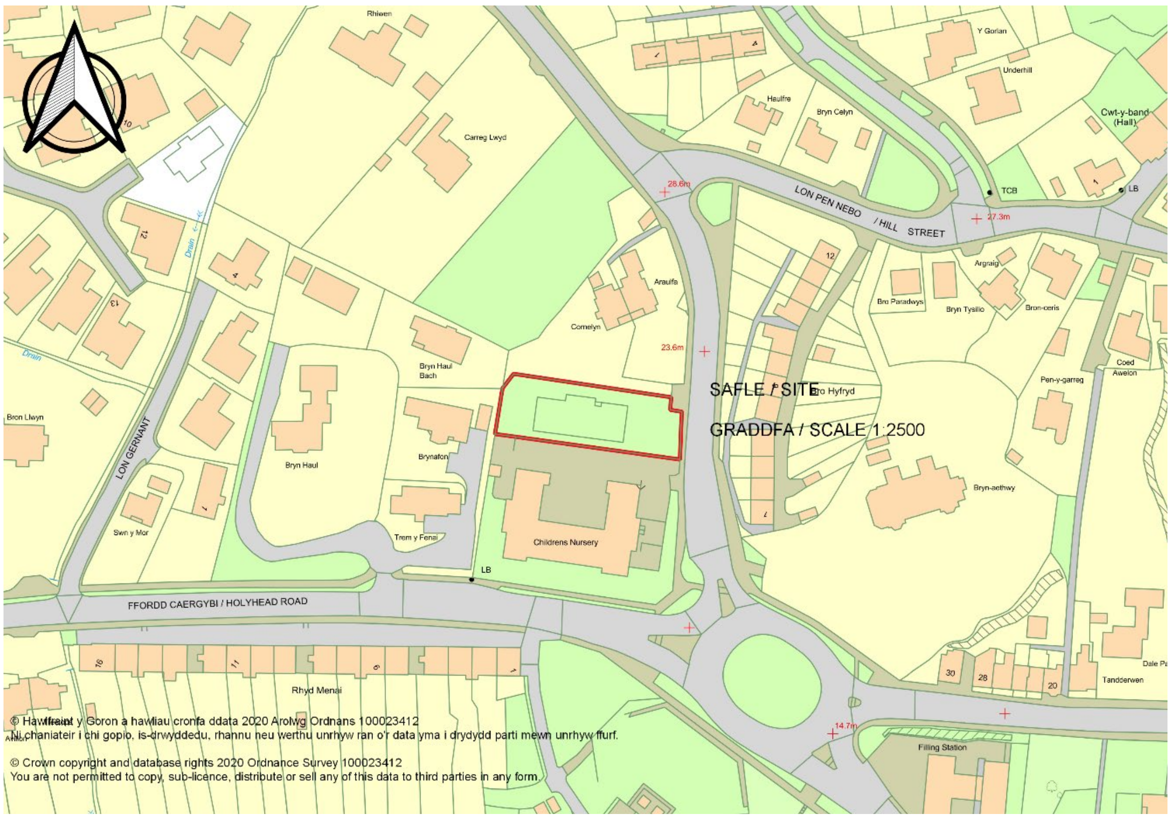
Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **7.3**

Rhif y Cais: VAR/2020/66

Ymgeisydd: Mrs Jennifer Jarvis

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (Sgrin gwydr aneglur) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/134 (Codi 8 apartment) yn

Lleoliad: Yr Hen Ysgol Gynradd, Lon Pentraeth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Chwefror, 2021 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a gofnodwyd am hynny fel a ganlyn:

Byddai'r cais yn arwain at edrych drosodd annerbyniol o eiddo'r cymydog.

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

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion

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

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

Bydd yr adroddiad hwn felly'n rhoi ystyriaeth i'r mater hwn;

Rhoddwyd yr amod yn nodi'r angen am sgrinio er mwyn amddiffyn amwynder yr eiddo cyfagos. Gan fod yr unedau bellach wedi eu hadeiladu mae'n bosib asesu effaith unrhyw edrych drosodd o'r balconïau a'r ffenestr berthnasol. Tra byddai ardal deras o'r eiddo cyfagos ym Mryntirion yn cael ei edrych drosto, byddai'r garej bresennol yn yr eiddo yn atal unrhyw edrych uniongyrchol i gefn yr eiddo ac i bopeth heblaw am un ffenestr ystafell wisgo llawr cyntaf. Mae gan yr eiddo erddi preifat nad ydynt yn cael eu hedrych drostynt. Ni ystyrir y byddai'r edrych drosodd sy'n codi o ganlyniad i'r cais yn annerbyniol yn yr amgylchiadau hynny.

Argymhelliad

Caniatáu

(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 - 17.5803-6 Adolygiad A**
- **Gosodiad y Safle - 17.5803-1 Adolygiad G**
- **Drychiadau Arfaethedig - 17.5803-5 Adolygiad J**
- **Drychiadau Croestoriadol - De - 17.5803-8 Adolygiad D**
- **Cynlluniau Gosodiad y Llawr Gwaelod - 17.5803-2 Adolygiad C**
- **Cynlluniau Gosodiad y Llawr Cyntaf - 17.5803-3 Adolygiad E**
- **Cynlluniau Gosodiad yr Ail Lawr - 17.5803-4 Adolygiad C**
- **Manylion y Storfa Finiau - 17.5803-7 Adolygiad A**
- **Cynllun Plannu - 001 E**

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 breswylio ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(04) 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) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

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) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(07) Bydd y lle parcio’n cael ei gwblhau mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i’r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i’r dibenion hynny’n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi’n glir o’r briffordd er mwyn lleihau’r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i’r briffordd.

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

(09) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu’n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08:00 i 13:00 ar dydd Sadwrn a 08:00 i 13:00 ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei adeiladu gyda’r deunyddiau y manylir arnynt yn yr e-bost dyddiedig 01/07/2019.

Rheswm: Er budd mwynderau preswy

(11) Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei adeiladu’n unol â’r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn Ymchwiliad Safle Partneriaeth Evans Wolfenden.

Rheswm: Osgoi llygru’r dŵr.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei adeiladu’n unol â Chynllun Rheoli Traffig Anvis.

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd

(13) Bydd y safle’n cael ei dirlunio’n unol â’r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniad 001 E yn ystod y tymor plannu cyntaf fydd ar gael yn dilyn dyddiad y penderfyniad hwn. Bydd y cyfryw goed a llwyni’n cael eu cynnal am gyfnod o ddeng mlynedd ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw neu’n dioddef difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd coed a llwyni eraill o faint a rhywogaeth debyg i’r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **11.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/7

Ymgeisydd: C & A Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw a chwblhau’r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn

Lleoliad: Prysan Fawr, Bodedern

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Mae’r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y’i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o’r Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad

Y Cynnig a’r Safle

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol sydd wedi'i chodi'n rhannol ar y tir ynghyd â gosod ffos gerrig.

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored tua 950 metr (wrth i'r frân hedfan) o ffin ddatblygu Bodedern, sef yr anheddiad agosaf at safle'r cais. Gellir cael mynediad i'r safle trwy drac preifat sy'n arwain oddi ar briffordd Dosbarth III sy'n rhedeg o'r B5109 tuag at yr A5.

Mae'r safle'n cynnwys y tŷ fferm Rhestredig ac adeiladau cerrig traddodiadol a oedd yn hanesyddol yn cwrdd ag anghenion y daliad. Mae'r datblygiad arfaethedig y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig hyn.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw ;

- A yw'n cael effaith niweidiol ar osodiad yr adeilad rhestredig,
- A all yr adeilad ymdoddi yn y dirwedd heb effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymell plannu gwrych brodorol newydd.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Mawrth 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gyda sylwadau yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth. Daeth yr holl waith mewn perthynas â chodi'r adeilad i ben yn dilyn ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn nodi, *'Er nad yw'n drosedd cyflawni datblygiad heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf, nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Ni ddylid dehongli'r ffaith bod camau gorfodi yn ddewisol ac y dylid eu cymryd fel dewis olaf yn unig a dim ond pan fydd yn briodol, fel mater sy'n esgusodi torri rheolau cynllunio'n fwriadol. Mae pwerau ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i reoli datblygiad anawdurdodedig a'u cyfrifoldeb nhw yw penderfynu pa bŵer neu gyfuniad o bwerau, i'w ddefnyddio.*

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: *'Wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r ACLl ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person (au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith i reoleiddio datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.*

Effaith ar leoliad Adeilad Rhestredig - Mae'r adeilad wedi'i godi'n rhannol y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig Gradd II sy'n rhan o grŵp o adeiladau fferm cyflawn gyda'r eiddo.

Dywed Polisi PS 20 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, y bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo hynny'n briodol, yn gwella eu hasedau treftadaeth unigryw.

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw, waith bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb diogelu'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo '.

Caniateir cynigion a fydd yn gwarchod a lle bo'n briodol yn gwella'r asedau treftadaeth canlynol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn ac allan o'r adeilad / ardal.

Mae'r sied yn mesur 24.2m x 15.2 m x 6.5 m o uchder ac mae wedi'i lleoli 4 metr i ffwrdd o gefn y strwythurau rhestredig. Roedd Swyddog Treftadaeth yr awdurdod cynllunio lleol wedi codi pryderon i ddechrau ynghylch defnyddio cladin proffil blwch o liw 'Merywen Werdd' ac mae wedi argymell y dylid gorffen yr adeilad â dalennau llwyd di-sglein er mwyn lleihau'r cyferbyniad â'r adeilad rhestredig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn hapus i newid y deunydd gorffen yn unol ag argymhellion Ymgynghorydd Treftadaeth yr awdurdod cynllunio lleol.

Er y cydnabyddir bod yr adeilad yn agos at yr adeiladau rhestredig, nid ystyrir bod ei effaith mor andwyol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ei leoliad yn cael ei liniaru gan faint ei ôl troed a'r defnydd o ddeunyddiau gorffen addas yn unol ag argymhellion Swyddog Treftadaeth yr Awdurdod. Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fath o ddatblygiad sy'n diogelu'r asedau treftadaeth ar y safle yn unol â'r polisi cyfredol ac a fydd hefyd yn cynorthwyo i integreiddio'r datblygiad i ffurfio rhan o'r dirwedd ehangach.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle yn nodi bod disgwyl i gynigion ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig yn llawn. Mae'r polisi'n mynd ymlaen i nodi bod yn rhaid i gynigion ategu a gwella cymeriad a golwg y safle o ran lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas a thriniaeth drychiadau. Dylai deunyddiau fod yn briodol i'w hamgylchoedd.

Mae'r polisi hwn yn chwarae rhan bwysig wrth roi sylw i ddyluniad datblygiadau newydd er mwyn cynnal datblygiadau o ansawdd uchel. Mae dyluniad da yn helpu i ddarparu ymdeimlad o le, yn creu neu'n atgyfnerthu hynodrwydd lleol, yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol a lles cymdeithasol. Dylai datblygiadau newydd integreiddio i'w hamgylchedd, gan geisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal. Bydd angen dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer pob datblygiad. Mae Polisi PCYFF3 yn nodi ystod o faterion y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth.

Mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn cyfadadeiladau'r fferm ac nid oes unrhyw eiddo'n gyfagos. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored lle gwelir adeiladau amaethyddol tebyg.

Bydd y lleoliad, y raddfa a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth godi'r adeilad yn sicrhau math o ddatblygiad a fydd yn ymdoddi'n dda yn y dirwedd ac a fydd yn gydnaws â statws rhestredig yr adeiladau sydd gyferbyn â safle'r cais .

Casgliad

Yn amodol ar y diwygiadau i'r deunyddiau gorffen arfaethedig yn unol ag argymhellion y Swyddog Treftadaeth, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr adeiladau rhestredig Gradd II nac ar y dirwedd o'u hamgylch. Yn ogystal, gellir cadarnhau hefyd y bydd gwrych newydd o rywogaethau brodorol yn cael ei blannu er budd bioamrywiaeth ar hyd y drychiad dwyreiniol yn unol ag argymhelliad y Cynghorydd Ecolegol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r adeilad a gymeradwyir drwy hyn gael ei ddefnyddio at ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y'i diffinnir gan Adran 336 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol na busnes arall o gwbl.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er budd gorau'r diwydiant amaethyddol**.**

(02) Rhaid i'r gwaith datblygu a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

PRYSAN/01 – Cynllun Lleoliad (1:5000)
Cynllun Lleoliad (1:2500)

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

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

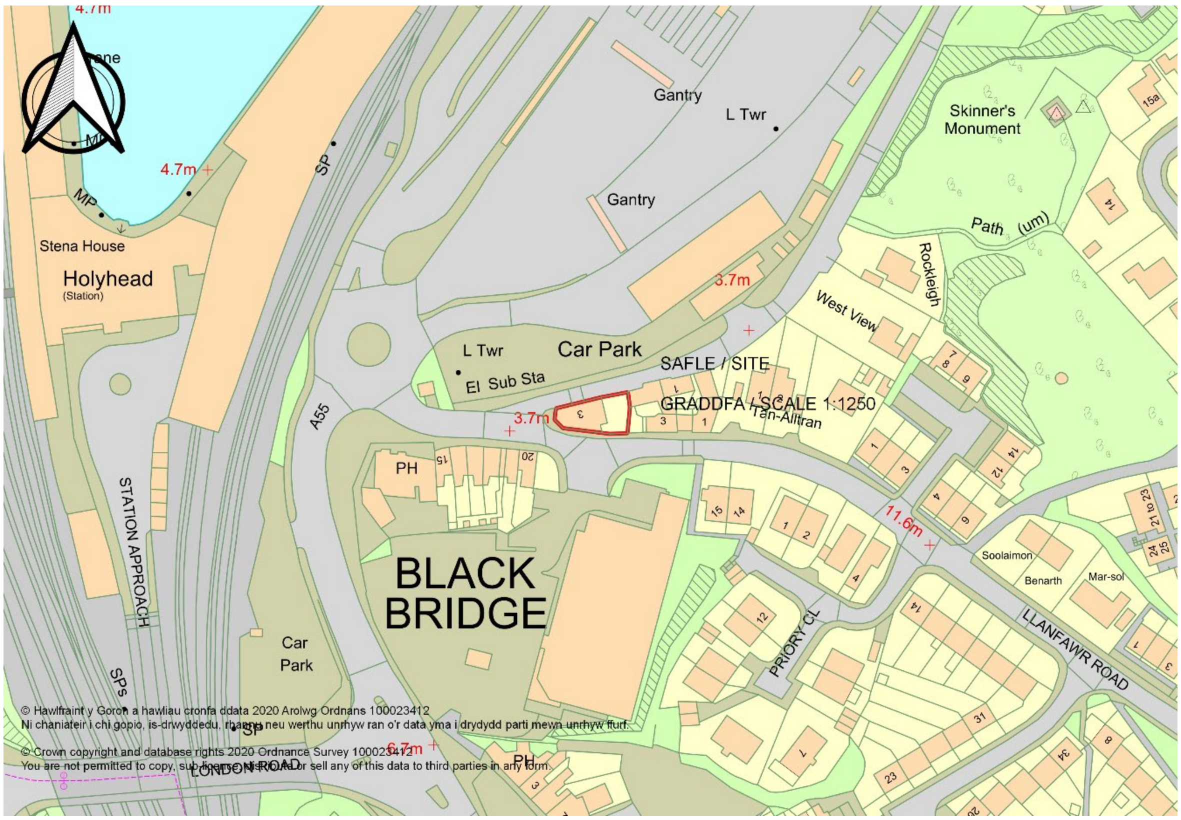
Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn gais a gyflwynwyd gan Adran Dai'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli ar safle cornel ongl lem rhwng Lôn Traeth Dyfrgi (Turkey Shore Road) a Lôn Llanfawr, Caergybi. Y datblygiad a gynigir yw creu 4 uned breswyl fforddiadwy gan gynnwys estyniad cyfoes bach i hwyluso mynediad i un o'r unedau.

Mater(ion) Allweddol

Mae’r prif faterion fel a ganlyn:-

- Polisïau Cynllunio
- Llifogydd
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- Adeilad Rhestredig a galluogi datblygiad
- buddion economaidd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi 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 Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mi fuasai y bwriad yn gwarchod yr adeilad ar gyfer y dyfodol drwy ail ddefnyddio a datrys y problemau sydd hefo'r adeilad ar hyn o bryd. Mae ei gyflwr yn cael effaith ar yr ardal.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Nathan Blanchard	Sylwadau
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Hapus hefo'r bwriad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Hapus hefo'r dogfennau sydd wedi ei dderbyn hefo'r cais cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau fod angen asesiad canlyniadau llifogydd diwygiedig i ddangos fod y risg o llifogydd yn gallu cael ei reoli i lefel boddhaol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adran Rheoleiddio a Datblygu Economaidd / Regulatory and Economic Development	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Cadw Consultations	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Anfonwyd hysbysiadau at eiddo unigol gerllaw safle'r cais. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/2/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 1 llythyr yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r prif resymau dros wrthwynebu'r cais fel a ganlyn:-

- Diffyg lle parcio/llwytho a throi
- Mae'r safle ar gornel beryglus ac mae gwelededd yn gyfyngedig ac mae yna linellau melyn
- Cynnydd mewn traffig
- Sŵn a tharfu oherwydd y defnydd
- Dylid dymchwel yr adeilad er mwyn gwella gwelededd.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a godwyd.

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig. Maent yn cydnabod nad oes unrhyw gyfleusterau parcio gyda'r cynnig; fodd bynnag, maent yn cadarnhau bod cyfleusterau parcio digonol ar gael gerllaw.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig cyn cychwyn gwaith ar y safle, fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Bydd y sŵn a gynhyrchir ar y safle yn parhau am gyfnod byr yn unig ac nid ystyrir y bydd y sŵn a gynhyrchir o'r safle yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio.
- Nid yw'r cais cynllunio ar gyfer dymchwel yr adeilad a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad ar y cais a gyflwynwyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C/719/LB – Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel 3 Lôn Llanfawr, i'w ddefnyddio fel rhan o gais cynllunio rhif 19C400A/TR ar gyfer codi siop fanwerthu bwyd dosbarth A1 a lleoedd parcio cysylltiedig ar – Tynnwyd yn ôl

19LPA696/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel Plas Alltran, Caergybi – Dim Gwrthwynebiad 6/3/96

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae'r adeilad wedi bod yn wag ac nid yw wedi cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd, ond mae o wedi cael ei gynnig ar gyfer ei ailddatblygu mewn trafodaethau anffurfiol yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Yn anffodus, nid yw'r trafodaethau hynny wedi arwain at gynigion ffurfiol neu geisiadau cynllunio am nifer

o resymau, gan gynnwys dirywiad economaidd a chostau / hyfywedd cynlluniau oherwydd statws rhestredig yr adeilad. Mae perchnogaeth y safle wedi newid dros y blynyddoedd ac mae'r perchnogion bod â diddordeb mynd ar ôl gwahanol opsiynau datblygu. Ar y cyfan, mae defnyddiau blaenorol wedi bod o natur breswyl a fyddai yn y categori Agored Iawn i Niwed.

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Mae Caergybi yn cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan ddarpariaethau Polisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae cynigion am Dai newydd yn dderbyniol o fewn y ffin ddatblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau eraill y cynllun.

Mae paragraff 6.4.21 yn datgan y bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael eu cyfeirio i'r Canolfannau hyn.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi 15: Trothwy Tai Fforddiadwy yn datgan y bydd y cyngor yn ceisio lefel briodol o dai fforddiadwy. Yng Nghaergybi, mae angen darparu 10% o dai fforddiadwy ar 2 neu fwy o unedau. Gan mai datblygiad gan yr Adran Dai leol yw hwn, bydd yr holl fflatiau yn darparu llety cymdeithasol a bydd rhaid i ymgeiswyr fod yn gymwys i fyw yn y fflatiau. Mae'r cynnig yn cynnwys 4 fflat 1 ystafell wely ac maent yn fforddiadwy drwy ddyluniad, gan mai cynllun gan yr awdurdod lleol yw hwn a bydd pob un o'r 4 fflat yn fforddiadwy.

Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl Llifogydd

Nodwyd bod yr adeilad mewn Parth Llifogydd C2, ac mae'r ardd yng nghefn y safle tu allan i Barth Llifogydd C2. Gan fod y cynnig yn cynyddu nifer yr unedau preswyl ar y safle, mae'n cael ei ddynodi yn 'agored iawn i niwed' ac mae'n groes i Nodyn Cyngor Technegol 15.

Wrth gydnabod bod hwn yn ddatblygiad agored iawn i niwed, rhoddwyd ystyriaeth i'r canlynol:

Mae hwn yn Adeilad Rhestredig Gradd 2. Mae Polisi PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol Gwella Asedau Treftadaeth yn datgan y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddiogelu a lle bo hynny'n berthnasol, wella ei asedau treftadaeth unigryw. Dylid cefnogi cynigion sy'n diogelu asedau treftadaeth megis Adeiladau Rhestredig. Mae Polisi AT2: Datblygiad sy'n Galluogi hefyd yn ceisio sicrhau bod adeilad rhestredig yn cael ei ddiogelu a/neu fod defnydd arall yn cael ei wneud ohono. Mae'r adeilad presennol wedi bod yn wag am gyfnod sylweddol ac mae'r dirywiad yng nghyflwr yr adeilad yn cyflymu a bydd hynny'n parhau nes bod gwaith adfer yn cael ei wneud. Byddai'r cynnig yn diogelu dyfodol yr adeilad drwy ei ailddefnyddio mewn ffordd hyfyw a mynd i'r afael ag adeilad sydd wedi bod yn achosi problemau am gyfnod hir ac sy'n tynnu oddi wrth yr ardal o'i gwmpas oherwydd ei gyflwr adfeiliedig.

Profion NCT 15:

Mae paragraff 6.2 NCT 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd o afonydd a llifogydd arfordirol yn llai o broblem. Ym mharth C, defnyddir y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7, gan gydnabod fodd bynnag na dyllid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Argyfwng ym mharth C2.

Mae datblygiad sy'n agored iawn i niwed yn cael ei ddiffinio fel: pob eiddo preswyl (gan gynnwys gwestai a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol sy'n agored iawn i niwed (e.e. gorsafoedd pŵer, gwaith cemegol, llosgwyr), a safleoedd gwaredu gwastraff.

Felly, mae'r cais hwn ar gyfer troi'r adeilad presennol yn bedwar fflat cymdeithasol, mae'r defnydd o fewn y categori bregus iawn ac yn gynnydd i'r defnydd bregus yma.

Fodd bynnag, ar ôl cydbwyso’r buddiannau o ddod â’r Adeilad Rhestredig Gradd 2 hwn yn ôl i ddefnydd, y budd economaidd a’r ffaith y byddai’n darparu Tai Cymdeithasol y mae gwir eu hangen yng Nghaergybi, rhoddwyd ystyriaeth i adran 6 a 7 TAN 15.

Mae adran 6 a 7 TAN 15 yn datgan:

Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiad newydd eraill ym mharthau C1 a C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i’w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o’r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-

(i) bod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy’n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy’n bodoli’n barod;

neu

(i) bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy’n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal aneddiadau neu ranbarth sy’n bodoli’n barod.
a

(ii) bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â’r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu’n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2);

a

(i) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a’u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn atodiad 1.

Mae paragraff 7.4 o TAN 15 yn datgan, cyn penderfynu a all datblygiad fynd yn ei flaen, rhaid cynnal asesiad sy’n archwilio beth sy’n achosi llifogydd, a sut y byddai’r llifogydd hynny yn effeithio ar y datblygiad ac mae’n rhaid i’r asesiad fod yn briodol ar gyfer maint a graddfa’r datblygiad a gynigir.

Mae’r cynnig yn fenter adfywio gan yr awdurdod lleol i ddod â’r adeilad hwn yn ôl i ddefnydd ac felly mae’n cydymffurfio â’r meini prawf ac mae’r safle’n cydymffurfio â’r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn barod. Lluniwyd Cynllun Gwacáu mewn Llifogydd ar gyfer deiliaid yr adeilad ac ar hyn o bryd mae’r ymgeisydd yn gweithio ar atodiad i’r ddogfen i roi sylw i’r dull dianc, rhybuddion, rhwystrau llifogydd ac ati, er mwyn mynd i’r afael â’r pryderon a godwyd gan CNC.

Ymgynghorwyd â Cyfoeth Naturiol Cymru ac maent wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gynnal asesiad technegol o ganlyniadau llifogydd y cynllun. Darparwyd y wybodaeth ac rydym yn aros am ymateb pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Er bod cynnydd mewn datblygiad bregus iawn yn cael ei gynnig, fodd bynnag, mae buddion y cynllun wrth fynd i'r afael â dirywiad parhaus Adeilad Rhestredig Gradd II y mae ei gyflwr yn prysur ddirywio ac a fydd yn parhau i ddirywio nes bod gwaith adfer yn cael ei wneud, yn gorbwyso'r gwrthwynebiad polisi, ynghyd â'r ffaith y byddai'r cynnig yn diogelu dyfodol yr adeilad trwy ei ailddefnyddio ac yn mynd i'r afael ag adeilad problemus tymor hir sydd, oherwydd ei gyflwr adfeiliedig, yn amharu ar yr ardal o'i gwmpas, sef ardal yr ystyrir ei bod yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon; y budd economaidd ehangach o wella'r adeilad nodedig hwn a darparu tai cymdeithasol y mae gwir angen amdanynt.

Adeilad Rhestredig

Mae’r adeilad deulawr ynghyd ag atigau a arferai fod yn dŷ i feddyg ac yn feddygfa, a adeiladwyd yn 1890-91, wedi ei restru fel adeilad gradd II o’r enw Plas Alltran (Cyfeirnod Cadw. 5727). Mae’n cael ei ddisgrifio fel adeilad â waliau o rwbel lleol wedi’i sgwario, ynghyd â chonglfeini o garreg dywyllach a gwahanol addurniadau, corbelau meini nadd lliw golau, copinau meini nadd tywyllach a thalcenni grisiog.

Toeau talcen gyda llechi arnynt a theils clai glas. Cynllun a drychiadau afreolaidd anghyffredin, a phob wyneb â thalcen wedi'i osod ychydig yn wahanol. Mae'r tŷ wedi ei gysylltu â waliau rwbel cerrig i 1 a 2 Ffordd Traeth Dyfrgi sydd wedi cael eu rhestru ar wahân. Mae cyflwr mewnol yr adeilad yn wael ond mae nifer o nodweddion gwreiddiol wedi cael eu cadw; fframiau drysau, parwydydd ais a phlaster, seddi ffenestri, byrddau sgertin, cornisiau, balwstradau grisiau a phen grisiau. Mae un ystafell fawr ar y llawr cyntaf yn cynnwys lle tân addurnedig yn ymgorffori arwyddair y teulu Adeane.

Mae wedi cael ei restru fel enghraifft dda o adeilad arddull Jacobeaidd o'r cyfnod Fictoraidd hwyr, wedi ei ysbrydoli o bosib gan Blas Mawr, Conwy. Meddygfa bwrpasol gyntaf Caergybi yn adlewyrchu twf y dref yn y 19eg ganrif. Gwerth fel grŵp gyda 1-3 Lôn Traeth Dyfrgi, 1-2 bythynnod Tan-Alltran a'r bloc stablau.

Mae cais ar wahân ond cydamserol am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad rhestredig yn 4 fflat tai cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad ynghyd â gwaith allanol a mewnol. Mae'r cynigion yn darparu cyfle prin, os nad unigryw, i sefydlu ailddefnydd buddiol ar gyfer yr adeilad pwysig hwn, gan sicrhau ei ddyfodol a'i gynhaliaeth tymor hir.

Galluogi datblygiad

Mae Polisi AT2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (sy'n adlewyrchu cyhoeddiad Cadw - 'Egwyddorion Cadwraeth ar gyfer Rheoli'r Amgylchedd Hanesyddol yng Nghymru mewn modd Cynaliadwy') yn nodi y caniateir galluogi datblygiad sy'n anelu at sicrhau cadwraeth a / neu ddefnydd arall o adeilad rhestredig ar yr amod ei fod yn cwrdd â'r meini prawf yn y polisi, gan gynnwys

1.Na fydd yn niweidio gwerthoedd treftadaeth yr ased treftadaeth na'i leoliad

Bydd y cynigion o fudd sylweddol i werth treftadaeth yr ased trwy sicrhau y gellir ei adfer a'i ailddefnyddio'n fuddiol.

2. Mae'n osgoi darnio rheolaeth o'r ased hanesyddol.

Cyflwynir y cynnig gan y Cyngor a bydd y fflatiau yn parhau ym i fod ym mherchnogaeth y Cyngor, gan gael eu gosod i denantiaid sydd angen cartref fforddiadwy. Bydd hyn yn sicrhau rheolaeth tymor hir gan un corff ar gyfer yr adeilad yn hytrach na menter breifat a allai weld fflatiau'n cael eu gwerthu i berchnogion unigol heb unrhyw bwrpas cyffredin na gweithdrefn gyffredin efallai ar gyfer sicrhau rheolaeth o'r fflatiau yn y dyfodol.

3. Bydd yn sicrhau dyfodol tymor hir yr ased treftadaeth a, lle bo hynny'n berthnasol, yn golygu y parheir i'w ddefnyddio i bwrpas cydymdeimladol.

Mae'r cynnig yn darparu cyfle prin os nad unigryw i sicrhau dyfodol tymor hir Plas Alltran, gyda chynllun o dai fforddiadwy y mae gwir angen amdanynt, ynghyd â buddion cymdeithasol ac economaidd cysylltiedig.

4. Mae angen datrys problemau sy'n codi o anghenion cynhenid yr ased treftadaeth, yn hytrach nag amgylchiadau'r perchennog presennol, neu'r pris prynu a dalwyd.

Mae'r cynigion yn mynd i'r afael ag anghenion cynhenid Plas Alltran mewn ffordd gydymdeimladol, trwy ddarparu'r nifer lleiaf bosib o unedau a'r ymyrraeth leiaf â gwead ffisegol yr adeilad er mwyn sicrhau ei adferiad.

5. Nid oes digon o gymhorthdal ar gael o unrhyw ffynhonnell arall.

Er y dangoswyd peth diddordeb dros y blynyddoedd mewn ailddatblygu'r adeilad hwn, nid oes unrhyw gynlluniau wedi eu cyflwyno, a hynny am wahanol resymau. Gall y Cyngor sicrhau cyllid priodol ar gyfer y cynllun hwn, sef cyllid nad oes modd i ddatblygwyr preifat ei ddenu. Y nifer o unedau a gynigir yw'r nifer isaf y gellir ei gynnig er mwyn sicrhau cynllun hyfyw.

6. Dangosir mai'r gwaith galluogi a gynigir yw'r gwaith lleiaf sy'n angenrheidiol i sicrhau dyfodol yr ased treftadaeth, a'i fod yn achosi'r niwed lleiaf posib i fuddiannau cyhoeddus eraill.

Cynigir y nifer lleiaf o unedau ac yn hytrach nag achosi cyn lleied o niwed â phosib i fuddiannau cyhoeddus eraill, mae'r cynigion yn darparu buddion sylweddol, sef buddion economaidd ac adfywio a thai fforddiadwy, yn ogystal â diogelu'r adeilad ei hun.

7. Mae'r budd i'r cyhoedd o sicrhau dyfodol yr ased treftadaeth trwy alluogi datblygiad o'r fath yn bendant yn gorbwyso'r anfanteision o dorri polisïau cyhoeddus eraill.

Mae'r safle yn rhannol o fewn parth C2 lle mae'n annerbyniol,yn unol â'r polisi cynllunio cenedlaethol, i greu unedau preswyl newydd, neu gynnydd yn y ddarpariaeth o unedau preswyl sy'n cael eu hystyried yn ddatblygiad bregus iawn . Fodd bynnag, o ystyried lefelau'r risg a buddion sylweddol y cynllun, ystyrir bod y cynigion yn gorbwyso'r ystyriaeth bolisi hon yn bendant.

Bydd cynigion yn destun rhaglen waith y cytunwyd arni. Rhaid i gyflwr neu adferiad yr adeilad neu'r nodwedd fod yn unol â'r rhaglen waith cyn y gellir gwneud defnydd o'r datblygiad galluogi.

Cynigir amod i sicrhau bod y gwaith adfer ar yr adeilad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun arfaethedig cyn y bydd neb yn byw yn yr adeilad.

Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Mae safle’r cais wedi’i leoli mewn ardal sydd â chymysgedd o eiddo preswyl, tafarn ac archfarchnad ac mae wedi’i leoli ger Porthladd Caergybi. Mae hwn yn ardal prysur iawn ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl gerllaw o ystyried pa mor brysur yw’r ardal gyfagos. Gan fod defnydd gwrthgymdeithasol yn cael ei wneud o’r adeilad a defnydd o gyffuriau’n gysylltiedig ag o, ystyrir y byddai’r cynnig yn cael gwared â’r broblem hon i eiddo gerllaw.

Casgliad

Mae’r cynnig hwn ar gyfer adnewyddu’r adeilad presennol a chreu 4 fflat fydd yn darparu llety cymdeithasol. Mae safle’r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae mewn lleoliad cynaliadwy iawn o ran y gwasanaethau y mae’r dref yn eu cynnig.

Cydnabyddir bod yr adeilad o fewn parth llifogydd C2; fodd bynnag, ystyrir bod buddion ehangach y cynllun yn gorbwyso'r gwrthwynebiad polisi hwn yn bendant gan fod y cynnig yn fenter adfywio gan yr awdurdod lleol i ddod â'r Adeilad Rhestredig Gradd 2 hwn yn ôl i ddefnydd a darparu tai cymdeithasol y mae gwir angen amdanynt yng Nghaergybi yn ogystal â'r buddion economaidd ac adfywio ehangach wrth y fynedfa i'r porthladd.

Argymhellir cymeradwyo’r cais ar yr amod y darperir Asesiad Effaith Llifogydd diwygiedig derbyniol i ddangos y gellir rheoli effeithiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol.

Argymhelliad

(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) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, wyneb a dŵr daear, ac yn cynnwys asesiad o'r

posibilrwydd i waredu dŵr wyneb a dŵr daear drwy ddulliau cynaliadwy. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach, dŵr wyneb a draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(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, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
(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;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

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

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;
ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â’r polisi yn y cynllun datblygu.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â’r mesurau lliniaru a’r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn yr Arolwg Rhagarweiniol Ystlumod a Rhywogaethau Gwarchodedig gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 12 Tachwedd, 2020 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/1.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod manylion llawn wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer y ddau flwch teras ar gyfer adar y to a'r Tri Blwch Gwenoliaid i'w gosod ar yr adeilad arfaethedig, yn cynnwys eu lleoliad. Bydd tystiolaeth ffotograffig yn cael ei darparu o'r blychau adar y to a'r blychau gwenoliaid ar ôl eu gosod.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(07) 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.

- **Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 12 Tachwedd, 2020**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Caulmert**
- **Cynllun Gwacau mewn Llifogydd ar gyfer Preswylwyr**
- **Canlyniadau Cofnod Archeolegol ac Ymchwil Archifol ar gyfer yr Adeilad gan C.R. Archaeology**
- **Asesiad Effaith Treftadaeth**
- **Asesiad Sŵn gan Evironoise**
- **Cynllun Lleoliad a Safle 100 Rev 1**
- **Adran 1 – Arfaethedig 302 Rev 1**
- **Adran 2 – Arfaethedig 304 Rev 1**
- **Drychiad Gorllewinol – Arfaethedig 208 Rev 1**
- **Drychiad Deheuol – Arfaethedig 207 Rev 1**
- **Drychiad Dwyreiniol – Arfaethedig 206 Rev 1**
- **Drychiad Gogleddol – Arfaethedig 205 Rev 1**
- **Cynllun Ail Lawr – Arfaethedig 108 Rev 1**
- **Cynllun Llawr Cyntaf – Arfaethedig 106 Rev 1**
- **Cynllun Llawr Gwaelod – Arfaethedig 104 Rev 1**
- **Cynllun To a Thirlunio Allanol – Arfaethedig – 102 Rev 1**

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

(08) Rhaid cwblhau'r gwaith adfer ar yr yr adeilad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn yr adeilad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfiaeth hefo Polisi AT2 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

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

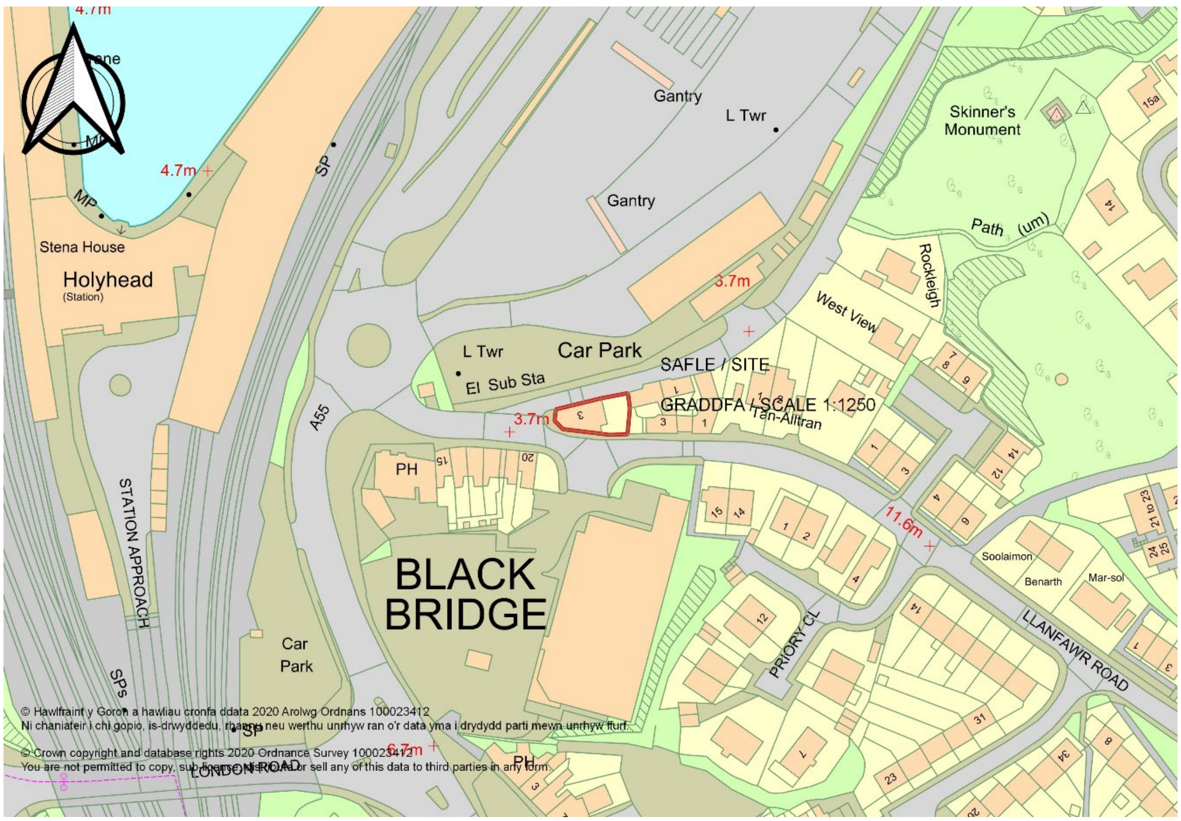
Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **12.2**

Rhif y Cais: LBC/2021/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnol yn /

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y cyngor ar dir preifat.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli ar gornel onglog iawn rhwng Turkey Shore Road a Ffordd Llanfawr, Caergybi.

Mae'r ddau lawr ynghyd ag atigau hen dŷ a meddygfa Doctor a adeiladwyd 1890-91 wedi'u rhestru'n radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Disgrifir y waliau fel rhai o rwbel lleol wedi’u naddu gyda cherrig tywyllach fel conglfeini a cherrig wedi’u trin, corbelau cerrig nadd goleuach, cerrig copa nadd tywyllach i dalcen maes risiog. Toeau talcen llechi gyda theils crib clai glas. Cynllun a drychiadau anarferol, afreolaidd, pob thal maen wedi’i osod yn wahanol ar bob wyneb. Mae'r tŷ wedi'i gysylltu â waliau rwbel cerrig i 1 a 2 Turkey Shore Road. Mae'r cyflwr y tu mewn yn wael ond mae llawer o’r nodweddion gwreiddiol yn dal yno; fframiau drysau, parwydydd dellt, seddi ffenestri, bordiau wal, cornisiau, balwstradau landin a grisiau. Yn yr ystafell fawr ar y llawr cyntaf mae lle tân addurnedig sy'n cynnwys arfbais teulu Adeane.

Fe'i rhestrwyd fel enghraifft dda o adeilad o ddiwedd cyfnod Fictoria, mewn arddull Jacobeaidd, a ysbrydolwyd o bosibl gan Blas Mawr, Conwy. Meddygfa bwrpasol gyntaf Caergybi, sy'n adlewyrchu twf y dref yn y 19eg ganrif. Gwerth grŵp gyda 1-3 Turkey Shore Road, bythynnod 1-2 Tan-Alltran a stablau.

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i addasu adeilad rhestredig sydd wedi’i adael yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad yn lle gwaith allanol a mewnol.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw:

- A yw'r Cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r Cynnig yn effeithio'n sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
Canllawiau Cynllunio Polisi (Cymru) 9fed Argraffiad, Pennod 6. Yr Amgylchedd Hanesyddol.
TAN 12: Dylunio a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) Polisi PS 20.
Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Gorau.

Mae Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo'.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) Rhagfyr 2018 Polisïau 6.1.10-13.

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lleoedd.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.

Polisi Strategol PS 20: Cadw a lle bo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim Sylwadau
Cadw Consultations	Nid yn Gymwys
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Llythyr o Gefnogaeth
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
THE VICTORIAN SOCIETY	Sylwadau dylunio wedi'i hystyried
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Dyddiad Dod i Ben: 17 02 21

Sylwadau: Llythyr o gefnogaeth gan un aelod Lleol. Nid oedd gan Wasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd unrhyw sylwadau. Ystyriwyd sylwadau'r Gymdeithas Fictoraidd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C/719/LB - Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel 3 Ffordd Llanfawr, i'w ddefnyddio fel rhan o'r cais cynllunio cyf Rhif 19C400A/TR ar gyfer codi siop fwyd fanwerthu dosbarth A1 a lle parcio ceir cysylltiedig ar– Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r ddau lawr ynghyd ag atigau hen dŷ a meddygfa Doctor a adeiladwyd yn 1890-91 wedi'u rhestru'n radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Mae'r grŵp cyfagos o adeiladau (1-3 Turkey Shore Road, bythynnod 1-2 Tan-Alltran, a stablau) hefyd wedi'u rhestru gradd II.

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i addasu adeilad rhestredig sydd wedi'i adael yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad yn lle gwaith allanol a mewnol.

Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers dechrau'r 1970au ac ar hyn o bryd mae mewn cyflwr gwael gyda thyllau yn y to sy'n gadael dŵr i mewn yn ogystal â cholomennod gan arwain at ddifrod strwythurol. Mae'r adeilad hefyd wedi'i ddifrodi gan dân yn sgil achos bwriadol o losgi a fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mae Plas Alltran wedi bod ar Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW ers 2001 ac yn ddiweddar fe'i dynodwyd fel un a oedd mewn cyflwr 'Gwael Iawn' yn ôl Asesiad Risg Asedau Hanesyddol (Rhagfyr 2020). Nodwyd hefyd bod cyfradd ddirywio uchel ers yr arolygiad diwethaf a gynhaliwyd yn 2014. Hefyd, mae'r adeilad ymysg y 10 adeilad uchaf ar restr y Gymdeithas Fictoraidd o adeiladau sydd mewn perygl yn y DU.

Ar wahân i'r estyniad bach arfaethedig, ystyrir bod llawer o'r gwaith allanol arfaethedig yn waith atgyweirio a chynnal a chadw angenrheidiol gan gynnwys; tynnu llystyfiant allanol oddi ar y waliau a glanhau cymalau morter sment ac ail-bwyntio gyda morter calch priodol, atgyweirio ffenestri a drysau allanol gosod ffenestri eilaidd, ac ail-osod nwyddau dŵr glaw haearn bwrw newydd addas.

Cynigir cadw'r nodweddion mewnol hanesyddol presennol ac atgyweirio'r; gwaith coed, lloriau parquet, grisiau, gwaith plastr a'r gwaith haearn.

Ystyrir bod yr estyniad cladin sinc cyfoes cymesur arfaethedig yn ategu ffurf syml, to ar oleddf, a lliw'r adeilad presennol ac mae'n ailddefnyddio'r agoriad hanesyddol sydd wedi'u cau ar hyn o bryd.

Ni fyddai'r estyniad bach arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Nid yw'r cynigion yn cael effaith andwyol ar gymeriad a golwg arbennig adeilad rhestredig na lleoliad yr adeiladau rhestredig gradd II cyfagos ac, yn ddarostyngedig i amodau penodol, argymhellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd llythyr gwrthwynebu yn yr adran hon.

Nodir bod y safle datblygu arfaethedig yn ffinio ag ardal o barth llifogydd C2 a bod adroddiad yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn nodi na ddylai fod angen gwaith lliniaru llifogydd ar hyn o bryd. Nodwyd canfyddiadau'r Arolwg Cychwynnol o Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir hefyd.

Casgliad

Mae'r adeilad rhestredig amlwg wedi bod yn wag ers bron i 50 mlynedd. Mae cyflwr yr adeilad yn dirywio ar raddfa gyflym a bydd yn parhau i wneud hynny hyd nes y bydd gwaith adfer yn cael ei wneud.

Byddai rhoi caniatâd adeilad rhestredig (a chaniatâd cynllunio) a gweithredu'r cynigion yn diogelu dyfodol yr adeilad drwy’r posibilrwydd o’i ailddefnyddio a mynd i'r afael ag adeilad problemus ers amser hir sydd, oherwydd ei gyflwr adfeiliedig, yn amharu ar ei amgylchedd sy’n cael ei ystyried yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon. Byddai'r cynigion hefyd yn arwain at dynnu’r adeilad o Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW.

Ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar gymeriad a golwg arbennig yr adeilad rhestredig na lleoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos.

Nid yw'r adran, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, wedi derbyn unrhyw lythyr gwrthwynebu.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, ac wedi cyflwyno dyluniad arfaethedig sy'n diogelu ac yn gwella'r adeilad rhestredig yn ddarostyngedig i amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol.

Argymhelliad

Rhoi caniatad.

(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 a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(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 Chynllun Safle / 100 Adolygiad 1
Cynllun To a Thirlunio Allanol - Presennol / 101 Adolygiad 1
Cynllun To a Thirlunio Allanol - Arfaethedig / 102 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Gwaelod - Presennol / 103 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Gwaelod - Arfaethedig / 104 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Cyntaf - Presennol / 105 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Cyntaf - Arfaethedig / 106 Adolygiad 1
Cynllun Ail Lawr - Presennol / 107 Adolygiad 1

Cynllun Ail Lawr - Arfaethedig / 108 Adolygiad 1
Drychiad y Gogledd - Presennol / 201 Adolygiad 1
Drychiad y Dwyrain - Presennol / 202 Adolygiad 1
Drychiad y De - Presennol / 203 Adolygiad 1
Drychiad y Gorllewin - Presennol / 204 Adolygiad 1
Drychiad y Gogledd - Arfaethedig / 205 Adolygiad 1
Drychiad y Dwyrain - Arfaethedig / 206 Adolygiad 1
Drychiad y De - Arfaethedig / 207 Adolygiad 1
Drychiad y Gorllewin - Arfaethedig / 208 Adolygiad 1
Croesdoriad 1 - Presennol / 301 Adolygiad 1
Croesdoriad 1 - Arfaethedig / 302 Adolygiad 1
Croesdoriad 2 - Presennol / 303 Adolygiad 1
Croesdoriad 2 - Arfaethedig / 304 Adolygiad 1
Persbectif Photomontage o'r Estyniad Arfaethedig / 305 Adolygiad 1
Asesiad Arolwg Adeiladau mewn Perygl / THP/CADW (22.12.2020)
Asesiad Canlyniad Llifogydd (Drafft) / Caulmert
Asesiad Sŵn / 21510R01MWpk
Arolwg Rhagarweiniol Ystlumod a Rhywogaethau Gwarchodedig / Cambrian Ecology Ltd.
Cofnodi ac Ymchwil Adeiladau archeolegol / CR 137-2017
Asesiad Effaith Treftadaeth / Gwasanaethau Tai IoACC
Datganiad Dylunio a Mynediad / Gwasanaethau Tai IoACC

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, a PS 20.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2020/164

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i droi'r adeilad allan yn uned wyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allan wedi'i restru gan ei fod yn adeilad cwrtil a leolir yng nghefn y prif Adeilad Rhestredig, Lleiniog Manor.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad o ystyried ei statws rhestredig a'i leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell amodau.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor am benderfyniad.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C203B - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Gwrthod/Refused 15.01.03

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 01.10.01

35C203D - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn /Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ace ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 20.07.11

35C203H/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i ddefnydd gwyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 35C203C\LB yn/ Listed Building Consent for the change of use of outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto previously approved under planning permission ref 35C203C\LB at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 04.02.11

LBC/2020/17 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn / Listed Building Consent for for the conversion of outbuilding into holiday let at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Caniatau/Granted 21.01.2021

SCR/2020/48 - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening opinion for the conversion of an outbuilding into a holiday unit together with alterations and extensions thereto at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau

penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisi a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle a bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

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

Mae maen prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae'r adeilad allan presennol yn adeilad dau lawr gyda tho llechi ar oleddf sydd wedi cael ei adnewyddu. Mae'r waliau wedi eu hadeiladu o feini carreg solet ar hap gyda chiliau bric ar yr agoriadau.

Mae'r addasiadau arfaethedig yn cynnwys creu agoriad ar y talcen De-Orllewinol i ddarparu mynediad i estyniad dau lawr fydd yn cynnwys grisiau.

Mae'r estyniad arfaethedig ar yr ochr yn defnyddio wal garreg bresennol i'r cefn, ac yn ychwanegu wal dalcen gyda rendr a ffenestri ffrâm alwminiwm ar y blaen a'r cefn. Bydd codi grisiau wedi ei gorchuddio yn caniatáu cael gwared â grisiau allanol dros dro sy'n hyll.

Mae graddfa ac uchder arfaethedig yr estyniad yn israddol i'r adeilad presennol. Mae llinell yr adeilad, sydd wedi ei osod yn ôl, y dyluniad cyfoes a'r dewis o ddeunyddiau yn cynnig dull gonest ac yn parchu'r adeilad allan presennol.

O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad i drosi ac ymestyn yr adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd y cynnig hefyd yn diogelu a gwella adeilad rhestredig ac yn sicrhau ei fod yn cael ei ailddefnyddio, yn unol â pholisïau PS20 ac AT2 y CDLIC. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi cael ei roi yn barod ar gyfer y datblygiad o dan gais rhif LBC/2020/17 ar 20 Ionawr 2021.

Lleolir safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae polisi AMG1 yn mynnu bod cynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn rhoi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar Harddwch Naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig sy'n berthnasol i'r dirwedd ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi AMG 1.

Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau cabannau gwyliau;

4. cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi.

Mae maen prawf ii yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw,

Mae maen prawf iv yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal

Mae maen prawf v yn mynnu nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â pholisi TWR 2 a maen prawf ii.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf a ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun. Ystyrir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf v y polisi.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TWR 2 y CDLlC.

Mae paragraff 3.2.1 TAN 23: Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
b. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgau gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
c. Mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
d. Mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
e. Os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
f. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys hefyd yn y Canllaw Cynllunio Arbennig - Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad.

Mae paragraff 8.1 yn datgan yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7, dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid bod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Mae paragraff 9.1 yn datgan y bydd rhaid i unrhyw adeilad y bwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd.

Mae paragraff 9.2 yn nodi y bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol neu ailadeiladu'n llwyr.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod yr adroddiad strwythurol yn dangos fod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol yn unol â phwynt bwled 3, paragraff 3.2.1 NCT 23 a'r canllawiau yn y CCA.
Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais sy'n cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, yn unol â chyngor yr Ymgynghorydd Ecolegol a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig ar ffurf bocsys adar.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLlC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n pennu y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLlC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau strategol PS17, PS13 a PS14.

Mae maen prawf 12 yn datgan bod rhaid i gynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLlC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwyso egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae paragraff 3.2 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn datgan pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 NCT 18 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae'r safle bws agosaf tua 0.3km oddi wrth safle'r cais a'r aneddiadau agosaf sydd â rhyw lefel o wasanaeth yw Llangoed, 2.5km i ffwrdd a Biwmares, 4.5km i ffwrdd. Hefyd, mae'r safle'n agos i Lwybr Arfordir Cymru a hawliau tramwy cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos a'r arfordir a chefn gwlad ehangach.

Felly, mae'r safle mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau a chyfleusterau a byddai unrhyw bryderon a allai fodoli yn y cyswllt hwn gael eu gorbwyso gan y ffaith y bydd y cynnig hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac y bydd felly yn diogelu a gwella adeilad rhestredig.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(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;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(04) 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/Bloc: 2019-22-40**
- **Plot B Cynllun Safle: 2019-22-42 Rev A**
- **Plot B Cynlluniau Llawr a Edrychiadau Arfaethedig: 2019-22-41 Rev C**
- **Adroddiad Strwythurol, Datrys, Gorffennaf 2019**
- **Asesiad Effaith Treftadaeth, Cadnant Planning, Medi 2020**

- **Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol, WEDC, Awst 2019**
- **Adroddiad Arolwg Gaeafgysgu Ystlumod, WEDC, Ionawr 2020**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Versiwn 3, York Associates Ecological Consultants, Rhagfyr 2020**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG1, AMG5, AT2.

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.