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, 5 MAI 2021 am 1.00 o'r gloch yp** | **WEDNESDAY, 5 MAY, 2021 at 1.00 p.m.** |
| **CYFARFOD RHITHIOL, WEDI'I FFRYDIO'N FYW (AR HYN O BRYD NID OES MODD I'R CYHOEDD FYNYCHU)** | **VIRTUAL, LIVE STREAMED MEETING (AT PRESENT MEMBERS OF THE PUBLIC ARE UNABLE TO ATTEND)** |
| **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)**
**Ieuan Williams**
**Robin Williams**

**Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod**

# 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)**
**Ieuan Williams**
**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 - 10)

Cyflwyno cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 7 Ebrill, 2021.

**4 YMWELIAD SAFLEOEDD_**(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gafwyd ar 21 Ebrill, 2021.

**5 SIARAD CYHOEDDUS**

**6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod**

## 7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 24)

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

7.2 – FPL/2021/10 – Bron Castell, Llanfairynghornwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgwKXUAZ/fpl202110?language=cy

## 8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 25 - 28)

10.1 – VAR/2020/76 – Brynteg, Llansadwrn
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NBjZDUA1/var202076?language=cy

## 11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 29 - 38)

11.1 – FPL/2020/98 – Cae Prytherch, Llanfairpwll
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgQp8UAF/fpl202098?language=cy

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 39 - 46)

12.1 – FPL/2021/38 – Gwel y Mor, Bae Trearddur
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCsEOUA1/fpl202138?language=cy

## 13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 7 Ebrill, 2021

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Robin Williams (Is-Gadeirydd) *(ar gyfer y cyfarfod hwn)*<br><br>Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams.<br><br>Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Llinos Medi (cais 12.1), y Cynghorwyr Alun Roberts a Carwyn Jones (cais 12.2), y Cynghorydd Bryan Owen (cais 12.4) |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ)<br>Swyddog Cynllunio (JR)<br>Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR)<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ)<br>Swyddog Pwyllgor (ATH) |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Y Cynghorydd Richard Owain Jones. |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH), Mr Gareth Wyn Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol) |

---

Yn absenoldeb yr Is-Gadeirydd, etholwyd y Cynghorydd Robin Williams i wasanaethu fel Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor yn unig.

### 1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cynghorydd Richard Owain Jones, Is-Gadeirydd y Pwyllgor.

### 2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorydd John Griffith  mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.3 a 12.2 ar y rhaglen.

Gwnaed datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorydd Kenneth Hughes mewn perthynas â chais 12.2 ar y rhaglen.

### 3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

## 4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau rhithwir â safleoedd a gynhaliwyd ar 17 Mawrth, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar ddiwygio'r rhestr o'r rheini a oedd yn bresennol i gynnwys y Cynghorydd Eric Jones.

## 5. SIARAD CYHOEDDUS

'Roedd dau o siaradwyr cyhoeddus a oedd wedi cofrestru i siarad mewn perthynas â chais 12.1.

## 6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## 7. CEISIADAU YN CODI

### 7.1 FPL/2021/7 – Cais llawn i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn Prysan Fawr, Bodedern.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 17 Mawrth, 2021.

*Gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, nid oedd y Cynghorydd John Griffith yn bresennol ar gyfer y drafodaeth na'r bleidleisio arno.*

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn gais ôl-weithredol i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol sydd wedi'i chodi ar y tir, ynghyd â gosod ffos gerrig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un llythyr gyda sylwadau wedi'i dderbyn sy'n codi'r materion sydd yn cael sylw yn yr adroddiad. Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi'i godi'n rhannol y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig Gradd II sy'n rhan o grŵp fferm cyflawn gyda'r eiddo, ac er gwaethaf pryderon cychwynnol am yr effaith ar yr adeiladau rhestredig oherwydd lliw'r cladin ar yr adeilad, mae Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor wedi cadarnhau ers hynny bod y cynllun yn dderbyniol yn dilyn diwygiadau a fydd yn gweld yr adeilad yn cael ei orffen mewn cladin allanol llwyd yn hytrach na gwyrdd a fydd yn lleihau ei effaith yn erbyn yr adeilad rhestredig. Nid yw'r Ymgynghorydd Tirwedd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau gan ei fod yn ystyried y bydd lleoliad a maint yr adeilad, ynghyd â'r defnyddiau i'w adeiladu, yn sicrhau math o ddatblygiad sy'n cydweddu'n dda â'r dirwedd tra hefyd yn gydnaws â'r adeiladau rhestredig sydd gyferbyn â safle'r cais. Yn amodol ar ddefnyddio'r deunydd cladin allanol fel yr argymhellwyd gan yr Ymgynghorydd Treftadaeth, mae'r argymhelliad felly yn un o gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cysylltwyd ag ef mewn perthynas â phryderon ynghylch agosrwydd y sied amaethyddol at yr adeiladau rhestredig a'i fod yn ddiolchgar i'r Pwyllgor am gytuno i'r cais am ymweliad rhithwir â'r safle gan ei fod yn credu ei fod yn briodol - oherwydd bod hwn yn gais ôl-weithredol a bod y sied wedi'i chodi'n rhannol - i'r Aelodau gael golwg ar safle'r cais drostynt eu hunain. Ar ôl gweld y safle a'r cynnig yn yr ymweliad rhithwir, 'roedd yn cytuno ag asesiad y Swyddog, ac er bod y sied yn agosach at yr adeiladau rhestredig nag y byddai wedi bod efallai pe dilynwyd y broses gynllunio gywir, nid oedd yn credu bod ei heffeithiau yn cyfiawnhau gwrthod y cais ac felly roedd yn hapus i gynnig cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

**7.2 FPL/2020/164 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd o’r adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 3 Mawrth, 2021, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rithwir ar 17 Mawrth, 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol fod y cynnig wedi bod yn destun pryder mawr yn lleol am nifer o resymau gan gynnwys ei leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a'r effeithiau ar yr ardal honno; cyflwr gwael y ffordd sy'n rhedeg heibio'r safle a'r effaith bellach arni yn sgil cynnydd tebygol yn y traffig I’r datblygiad, ac erydiad y tir rhwng safle'r cais a'r arfordir gerllaw sy'n awgrymu y gallai'r datblygiad fod mewn perygl yn y dyfodol. Gan gyfeirio at y ffaith bod dau gais arall ar y safle hwn yn destun ymchwiliadau gorfodaeth ar hyn o bryd, gofynnodd y Cynghorydd Roberts a yw'n briodol i'r Pwyllgor fod yn penderfynu ar y cais hwn ar hyn o bryd ynteu a ddylid gohirio ystyried y cais hyd nes y ceir canlyniad yr ymchwiliadau hynny a all fod â goblygiadau i'r cynnig.

Adleisiodd y Cynghorydd Carwyn Jones, a oedd hefyd yn Aelod Lleol, y teimladau uchod gan dynnu sylw at y ffaith, fel y dangosodd yr ymweliad rhithwir â’r safle, fod llawer o weithgaredd ar y safle, a chyda thri chais cynllunio yn mynd rhagddynt mae'n dod yn ddatblygiad sylweddol; mae yna deimlad yn lleol bod y datblygiad yn cael ei gyflwyno fesul tipyn a cham wrth gam yn lle cyflwyno un cais cyfansawdd a fyddai'n caniatáu asesu'r effaith ar yr AHNE yn well. Mae materion diogelwch priffyrdd hefyd yn bryder gan fod y gweledедd i'r chwith o'r fynedfa i'r safle yn wael, ac mae pobl leol wedi eu cythruddo ymhellach yn sgil cau llwybr cyhoeddus y gwneir defnydd helaeth ohono. Ychydig iawn o ymgysylltu a fu gyda'r gymuned leol ac mae pobl leol yn meddwl bod y datblygwr yn gyffredinol yn eu diystyru'n llwyr.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er na wnaed unrhyw sylwadau yn dilyn y broses gyhoeddusrwydd, fod pryderon yn lleol ynghylch y cynnig fel y cawsant eu cyfleu gan yr Aelodau Lleol. Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allanol sy'n destun y cais yn adeilad rhestredig gan ei fod yn adeilad cwrtil y tu ôl i'r prif Adeilad Rhestredig, Maenor Lleiniog. Cydnabyddir pryderon y gymuned leol ynghylch gweithgareddau ar safle'r cais gan gynnwys gwaith ar strwythurau a allai fod angen caniatâd adeilad rhestredig ac mae’r rhain yn cael sylw ar hyn o bryd. Gan dderbyn bod ceisiadau eraill mewn perthynas â'r safle yn mynd rhagddynt ar hyn o bryd, rhaid ystyried pob cais yn unigol ac yn ôl ei rinweddau ei hun, ac er y gall fod materion y bydd angen cymryd camau gorfodaeth yn eu cylch, nid oes unrhyw arwydd bod gwaith yn cael ei wneud ar yr adeilad sy'n destun y cais. Pan fo gweithgaredd anawdurdodedig, gall ymchwiliadau gorfodaeth gymryd wythnosau lawer, gan olygu y gallai gohirio’r cais nes bod y broses honno wedi’i chwblhau arwain at oedi annerbyniol wrth benderfynu ar y cais. Mae Polisi TWR 2 sy'n delio â llety gwyliau yn nodi y caniateir cynigion ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun a golwg, ac ar yr amod hefyd eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol. Ystyrir bod y cynnig yn unol â darpariaethau Polisi TWR 2 a'i fod mewn lleoliad cynaliadwy; nid ystyrir ychwaith y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar gymeriad na golwg yr adeilad rhestredig a'r AHNE ddynodedig. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ac ni chodwyd unrhyw faterion pan archwiliwyd y fynedfa a'r ffordd fel rhan o'r ymweliad rhithwir â'r safle. Mae caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer y datblygiad hwn wedi'i roi ac felly'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i gwestiynau ynghylch sut y byddai'r cynnig o fudd i'r gymuned leol ac yn cefnogi'r economi leol yn unol â disgwyliad Polisi PS14, eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y derbynnir bod creu llety twristiaeth o ansawdd uchel yn hwb i'r economi leol trwy ddod â refeniw ychwanegol i'r ardal leol; mewn ymateb i ymholiad pellach ynghylch y ddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal, cadarnhaodd y Swyddog fod cynllun busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun a'i fod yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf (v) Polisi TWR. 2.

Wrth ystyried y cais, cyfeiriodd sawl aelod at fater diogelwch priffyrdd yn benodol a gofynnwyd a yw'r llain weledd wrth edrych i'r chwith o'r fynedfa yn cydymffurfio â safonau priffyrdd.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod y cynllun yn dangos bod y troad yn y ffordd i'r chwith o'r safle rhwng 60 a 70m o'r fynedfa ac y byddai angen rhyw syniad o gyflymder traffig ar y rhan hon o'r brifffordd fel y cadarnhawyd gan arolwg cyflymder er mwyn gallu darparu cyngor ynghylch digonolrwydd y llain weledd ac nad oedd y wybodaeth hon ar gael iddo ar hyn o bryd ac nad oedd y mater wedi'i godi mewn dogfennau blaenorol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais eisoes yn cynnwys unedau gwyliau a bod y cais yn cynnwys trosi un adeilad allanol yn uned wyliau a fydd yn defnyddio'r fynedfa bresennol; ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr Awdurdod Priffyrdd wrth ddelio â'r cais. Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch cyfeiriad yr Aelod Lleol at erydiad tir, cadarnhaodd y Swyddog nad yw'r adroddiad yn crybwyll erydiad tir na llifogydd ac nad oes unrhyw faterion o'r fath wedi dod i'r amlwg fel rhan o'r ymgynghoriadau.

Yn absenoldeb gwybodaeth bendant ynghylch digonolrwydd y llain weledd o'r fynedfa i'r safle a'r goblygiadau ar gyfer diogelwch priffyrdd, roedd y Pwyllgor am ohirio dod i benderfyniad ynghylch y cais hyd nes y derbynnir y wybodaeth hon. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio ystyried y cais i'r perwyl hwn ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

**Penderfynwyd gohirio'r penderfyniad ar y cais er mwyn i'r Pwyllgor dderbyn gwybodaeth am y lleiniau gweledd o fynedfa safle'r cais.**
***(Ataliodd y Cynghorydd Eric Jones ei bleidlais)***

**7.3 FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Y Bryn, Llanfaethlu**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021, penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad rhithwir ar 17 Mawrth, 2021.

*Gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, nid oedd y Cynghorydd John Griffith yn bresennol ar gyfer y drafodaeth na'r bleidlais arno.*

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais am 9 annedd a bod dau ohonynt yn fforddiadwy, a bod safle'r cais ar dir ger stad breswyl Y Bryn ac y ceir mynediad i safle'r cais trwy'r stad hefyd. Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar y safle hwn ac ystyrir bod y cais cyfredol am 3 uned arall i wneud cyfanswm o 9 uned yn dderbyniol o ran dyluniad, golwg ac effaith ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae'r safle datblygu arfaethedig hefyd yn agos i dri adeilad rhestredig yng Nghapel Ebenezer; fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau hyn nac yn effeithio ar yr AHNE sydd yn agos i'r gogledd lle mae'n cwmpasu rhan o'r anheddiad. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ac ymdrinnir â hwy yn yr adroddiad. Mae'r rhain yn cynnwys pryderon ynghylch mynediad a draenio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynllun o safbwynt

priffyrdd yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a gynigiwyd. Er bod pryderon wedi eu codi ynghylch digonolrwydd y system draenio dwr budr, dim ond 3 uned breswyl y mae'r cais yn eu hychwanegu at y chwech sydd eisoes wedi'u cymeradwyo ac nid oes gan Dwr Cymru wrthwynebiadau ar y sail hon. Mae pryderon pellach ynghylch y trefniadau draenio dŵr wyneb - mae strategaeth ddraenio wedi'i chyflwyno gyda'r cais ac mae Ymynghorydd Draenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor ar yr amod bod yr allfa ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw'n wahanol i'r gyrchfan bresennol ar gyfer dŵr ffo wyneb a bod y gyfradd dŵr ffo ar gyfer safle maes glas wedi cael ei chymhwyso i'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, mae'r datblygiad yn amodol ar gytundeb y SAB (Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy) sydd yn broses ar wahân. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol ar gyfer darparu dwy uned fforddiadwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin William y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes ar y sail bod y Swyddogion yn fodlon â'r trefniadau draenio, sef y materion a oedd yn peri'r prif bryder yn lleol.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad ac yn amodol hefyd ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned fforddiadwy.**

## 8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## 9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## 10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

**10.1 VAR/2020/57 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (06) (Manylion Draenio), amod (09)(Newidiadau Strwythurol) ac amod (10) (Datblygiad i'w wneud yn gwbl unol â'r cynlluniau / dogfennau a dderbyniwyd) o ganiatâd cynllunio rhif 28C202C: Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc carthion er mwyn cyflwyno gwybodaeth draenio ar ôl cychwyn gwaith a newidiadau i'r cynlluniau oedd eisoes wedi eu caniatáu yn Tŷ Newydd Bach, Llanfaelog, Tŷ Croes**

Cyflwynwyd 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 swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i newid amodau caniatâd a roddwyd eisoes i drosi stabl yn annedd er mwyn caniatáu cyflwyno manylion draenio ar ôl i'r gwaith ddechrau, newidiadau strwythurol pellach a diwygiadau i'r estyniad. Mae gwaith ailadeiladu ychwanegol wedi'i wneud o amgylch rhai o'r agoriadau ffenestri na chawsant eu nodi o'r blaen fel rhai i'w hailadeiladu yn yr arolwg strwythurol gwreiddiol; diweddarwyd yr arolwg strwythurol i adlewyrchu'r adeilad fel y mae ar hyn o bryd. Mae'r estyniad sydd wedi'i adeiladu hefyd yn wahanol i'r un a gymeradwywyd fel y mae'r adroddiad yn ei nodi. Fodd bynnag, ystyrir bod y newidiadau yn dderbyniol ac na fyddent yn cael dim mwy o effaith ar eiddo preswyl cyfagos na'r cynllun a gymeradwywyd. Er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu ar y Cyd Lleol, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd a roddwyd eisoes a bod hynny felly wedi diogelu'r caniatâd ac, o gofio bod y diwygiadau i'r cynllun yn dderbyniol, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Kenneth Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

**10.2 VAR/2021/8 – Cais o dan Adran 73a i ddiwygio amod (16) (Cynlluniau wedi'u cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 45C133B (codi 3 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio'r cynlluniau ar dir ger Bryn Felin, Niwbwrch.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i amrywio'r amodau cynllunio er mwyn diwygio'r cynlluniau ar gyfer plot 3 i droi'r garej ar y llawr gwaelod yn ystafell wely a gosod 2 ffenestr ychwanegol i astudfa ar y llawr gwaelod ac ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Niwbwrch ac o'r herwydd mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, oherwydd y sefyllfa wrth gefn yn sgil y caniatâd cynllunio a roddwyd eisoes ac sydd wrthi'n cael ei weithredu, ac oherwydd yr ystyrir bod y newidiadau a gynigir i'r cynllun yn rhai bychan ac yn dderbyniol, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad ac yn amodol hefyd ar dderbyn y wybodaeth sy'n weddill fel y disgrifir yn yr adroddiad ac ymatebion gan yr ymgyngoreion sydd eto i ymateb.**

**10.3 VAR/2021/11 – VAR/2021/11 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 36C320A a MAO/2018/3 (Codi annedd) er mwyn newid y dyluniad diwygiedig yn Tŷ Uchaf, Llangristiolus**

Cyflwynwyd 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 swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fod Llangristiolus wedi'i nodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 4. Nid yw safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Llangristiolus ac felly mae'n cael ei gategoreiddio fel un sydd yn y cefn gwlad agored. Fodd bynnag, mae gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol sydd wedi diogelu'r caniatâd a rhoddwyd tystysgrif defnydd cyfreithlon. Mae dyluniad diwygiedig arfaethedig yr annedd o ansawdd uwch na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol ac oherwydd ei fod yr un fath â ffurf y datblygiadau yn yr ardal gyfagos bydd yn cyd-fynd yn well â nhw. Ar sail y sefyllfa wrth gefn a'r manylion dylunio gwell, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Kenneth Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

## 11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

### 11.1 HHP/2021/12 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Llain Farged, Ffordd Eleth, Moelfre

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol sy'n gweithio yn yr Awdurdod Lleol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i godi estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo i ddarparu lle ar gyfer ystafell haul ynghyd â chodi estyniad ochr deulawr. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored a chan ei fod yn gymharol ynysig ei natur nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl na'r ardal ehangach. Fel rhan o ddatblygiad y safle bydd y llwybr troed cyhoeddus yn cael ei wyro ac er bod deiseb yn gwrthwynebu ac arni 5 llofnod wedi'i derbyn sy'n gwrthwynebu'r cynllun ar y sail hon, nid yw gwyro'r llwybr troed yn rhan o'r cais cynllunio a rhoddwyd caniatâd eisoes i'r gwyriad gan yr Awdurdod Priffyrdd o dan drefn ar wahân. Gan na chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r estyniadau arfaethedig, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda’r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

## 12. GWEDDILL Y CEISIADAU

### 12.1 FPL/2021/10 – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi modurdy ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i Aelod Lleol ei alw i mewn oherwydd pryderon yn y gymuned leol ynghylch maint, lleoliad a dyluniad y garej.

Gofynnodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir o safle'r cais i gael gwell syniad o'r datblygiad yn ei gyd-destun.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle.

**Penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol.**

### 12.2 MAO/2021/1 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galluogi cychwyn gwaith ar blotiau ar wahân yn Safle B ar dir yng Ngholeg Menai, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y bu cais 35C304K/1/ EIA/ ECON yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac fe'i penderfynwyd gan y Pwyllgor.

*Gan eu bod wedi datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Cynghorwyr John Griffith a Kenneth Hughes yn bresennol ar gyfer y drafodaeth na'r bleidlais arno.*

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y rhoddwyd caniatâd amlinellol yn 2017 ar gyfer 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â pharcio a gwaith cysylltiedig, a chaniatâd llawn ar gyfer canolfan beirianneg newydd, maes parcio, a man chwarae i blant a gwaith cysylltiedig fel rhan o gais hybrid. Dynodwyd y rhan honno o'r safle y rhoddwyd caniatâd amlinellol iddi fel Safle B ac roedd yn cynnwys pum plot ar wahân fel rhan o'r uwchgynllun. Mae'r ganolfan beirianneg newydd wedi'i chwblhau ers hynny ac mae dau gais

materion a gadwyd yn ôl sy'n ymwneud ag elfen breswyl y caniatâd amlinellol wedi'u cyflwyno ac yn cael eu hystyried ar hyn o bryd. Mae geiriad yr amodau sydd ynghlwm wrth y caniatâd gwreiddiol yn cyplysu'r holl blotiau ar Safle B a thrwy hynny'n cyfyngu ar y gallu symud ymlaen i wneud gwaith ar rai plotiau cyn gwneud gwaith ar blotiau eraill neu I wneud gwaith ar y plotiau ar wahanol adegau. Ers rhoi'r caniatâd mae gan y plotiau bellach wahanol berchnogion ac mae datblygwyr eisiau dechrau gweithio ar wahanol adegau. Mae'r cais yn ceisio newid geiriad rhai o'r amodau ar y caniatâd amlinellol er mwyn iddynt fod yn berthnasol i blotiau penodol ac I ganiatáu i waith symud ymlaen ar rai plotiau ar adegau gwahanol i waith ar blotiau eraill. Nid yw'r diwygiadau yn golygu unrhyw newidiadau i sylwedd yr amodau nac i'r manylion y mae'n ofynnol eu cyflwyno ac felly fe'u hystyrir yn welliannau ansylweddol.

Amlygodd y Swyddog y cynigir mân newid pellach i eiriad amod (37) sef disodli'r cyfeiriad at “bob plot" a rhoi "plot perthnasol” yn ei le. Gyda'r newid ychwanegol hwn, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r newid ychwanegol i eiriad amod (37) fel y cafodd ei amlinellu.**

**12.3 MAH/2021/2 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/300 er mwyn diwygio'r dyluniad yn 15 Coedwig Terrace, Penmon**

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan Wasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn ac mae ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn cael ei wneud i newid cynllun y ffenestri yng nghefn yr eiddo a fydd yn arwain at agoriad ehangach i'r drysau patio. Gan nad oes modd eu gweld o fannau cyhoeddus, nid ystyrir y bydd y diwygiadau arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar olwg na chymeriad yr anheddau na'r teras na mwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.**

**12.1 12.4 FPL/2020/191 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Rallt Gwta, Niwbwrch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i Aelod Lleol ei alw i mewn ac oherwydd bod safle'r cais yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen, Aelod Lleol, ar ôl darllen adroddiad y Swyddog, ei fod yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi a bod materion a allai fod wedi codi wedi cael sylw; felly ni allai weld unrhyw sail dros wrthod y cais ac roedd yn gefnogol iddo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i godi annedd y tu ôl i Rallt Gwta gyda mynediad trwy stad Tan Rofft. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig ar sail dyluniad, golwg a'i effaith ar fwynderau preswyl cyfagos ac ymdrinnir â hwy o fewn corff yr adroddiad. Mae'r cynnig ar gyfer tŷ deulawr 3 ystafell wely yr ystyrir bod ei ddyluniad a'i olwg, er gwaethaf y gwrthwynebiadau, yn gydnaws â'i gyd-destun, a hefyd â'r ardal ehangach. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan y Gwasanaeth Priffyrdd yn ddarostyngedig i'r amodau

a argymhellir sy'n cynnwys gofyn i ddarparu troedffordd 1.8m o led I gerddwyr ar hyd ffryntiad safle'r cais ar y briffordd gyhoeddus. Mae cynllun diwygiedig i adlewyrchu'r gofyn hwn yn cael ei hysbysebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ar yr amod na fydd unrhyw faterion newydd yn codi cyn i'r cyfnod cyhoeddusrwydd diweddaraf ddod i ben ar gyfer y cynllun diwygiedig ar 15 Ebrill, 2021, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i ymholiad am y cynnig mewn perthynas â thir sy'n eiddo i'r Cyngor, eglurodd y Swyddog fod y droedffordd a argymhellir i gerddwyr yn cwmpasu tir sy'n eiddo i'r Cyngor sy'n cynnwys ymyl y ffordd ac mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn hapus i'w weld yn cael ei ddatblygu fel llwybr troed cyhoeddus.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliwyd gan y Cynghorydd John Griffith, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ac ar yr amod hefyd na fydd unrhyw faterion newydd yn cael eu codi cyn y daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 15 Ebrill 2021.**

**13. MATERION ERAILL**

Nid ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y Cynghorydd Nicola Roberts**
**Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

# YMWELIAD Â SAFLE CYNLLUNIO

## Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 21 Ebrill, 2021

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)<br><br>Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Dafydd Roberts , Ieuan Williams, Robin Williams |
| **WRTH LAW**: | Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (Gorfodaeth) a Swyddog Achos ar gyfer cais 1 (OWH)<br>Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR)<br>Swyddog Pwyllgor (ATH) |
| **YMDDIHEURIADAU**: | Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE |
| **HEFYD YN BRESENNOL**: | Aelod Lleol: y Cynghorydd Llinos Medi (ar gyfer cais 1) |

---

**1 FPL/2021/10 – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi garej ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy**

Amlinellwyd y cynnig i'r Aelodau ac esboniwyd y rhesymau a roddwyd dros symud y garej. Dangoswyd 4 fideo o safle'r cais i'r aelodau a oedd yn cynnwys yr olygfa i fyny o'r ffordd yn cynnwys y fynedfa, y garej a'r annedd a gymeradwywyd ac sy'n cael ei hadeiladu; yr olygfa o Bron Castell - yr annedd ger y garej gan gynnwys yr ardd yn cwmpasu ardaloedd y lawnt, y llecynnau llawr caled a'r ffin, gan ddangos agosrwydd y garej sy'n destun y cais i Bron Castell; a hefyd y persbectif ehangach o ben arall y pentrefan a oedd yn dangos y garej a'r annedd sydd wedi'i hadeiladu'n rhannol yn eu cyd-destun.

Amlygodd y Swyddog Achos y gwahaniaethau rhwng y garej a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cynllunio 18C225B a'r garej sy'n cael ei hadeiladu o ran lleoliad, maint a golwg a chyfeiriodd at ychwanegu ffenestri a'r effeithiau o ran cysgodi.

Cododd yr aelodau nifer o gwestiynau mewn perthynas â'r safle a dyluniad a golwg y garej, gan holi a fyddai wedi ei chysylltu â rhai cyfleustodau. Gofynnodd yr aelodau hefyd am gopi o'r cynllun a'r gosodiad gwreiddiol ar gyfer y safle a'r rhai cyfredol.

**Y Cynghorydd Nicola Roberts**
**Cadeirydd**

**Pwyllgor Cynllunio:** 05/05/2021 **7.1**

**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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7ed Ebrill 2021, penderfynodd yr aelodau i ohirio penderfyniad ar y cais oherwydd pryderon priffyrdd a mynedfa.

**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 11, Chwefror 2021)
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)
Cyfarwyddydd 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 |
|---|---|
| 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 |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Argymhell amodau. |
| 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. |

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 CDLlC. 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 CDLlC 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.

Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan yr Aelodau ym Mhwyllgor mis Ebrill, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried cynnwys Adroddiad Priffyrdd yr ymgeisydd ac yn benodol y cyfrifiadau lledaenu gwelededd yn seiliedig ar arolwg cyflymder a gynhaliwyd ar y safle.

Fel y cydnabuwyd yn yr adroddiad, mae angen addasu'r pwyntiau mynediad presennol er mwyn cynyddu'r gwelededd yn Ne-orllewinol (tuag at Llangoed) i 38m. Dylid cadw'r gwelededd presennol o'r fynedfa mewn Gogledd Ddwyreiniol (tuag at Benmon) o 45m. Nid yw'n eglur pam mae'r hyd gwelededd arfaethedig fel y'i dangosir yn Llun Rhif 120-20-2 (Splays Gwelededd Arfaethedig) wedi lleihau'r mesuriad hwn o'r 45m presennol i lawr i 42m. Fodd bynnag, mae'r pellter hwn yn dal i fod yn fwy na'r mesuriad lledaenu gwelededd lleiaf a gyfrifir i'r cyfeiriad hwn.

O ran y pryderon a godwyd gan y cynghorwyr etholedig lleol ac aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ynghylch gwelededd o'r pwynt mynediad presennol, mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth y gellir cyflawni'r pellteroedd gwelededd sy'n fwy na'r safonau gofynnol fel y nodir yn y Llawlyfr Strydoedd. Yn amodol ar i'r ymgeisydd allu cydymffurfio â'r gofynion gwelededd, yna nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

**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. 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.

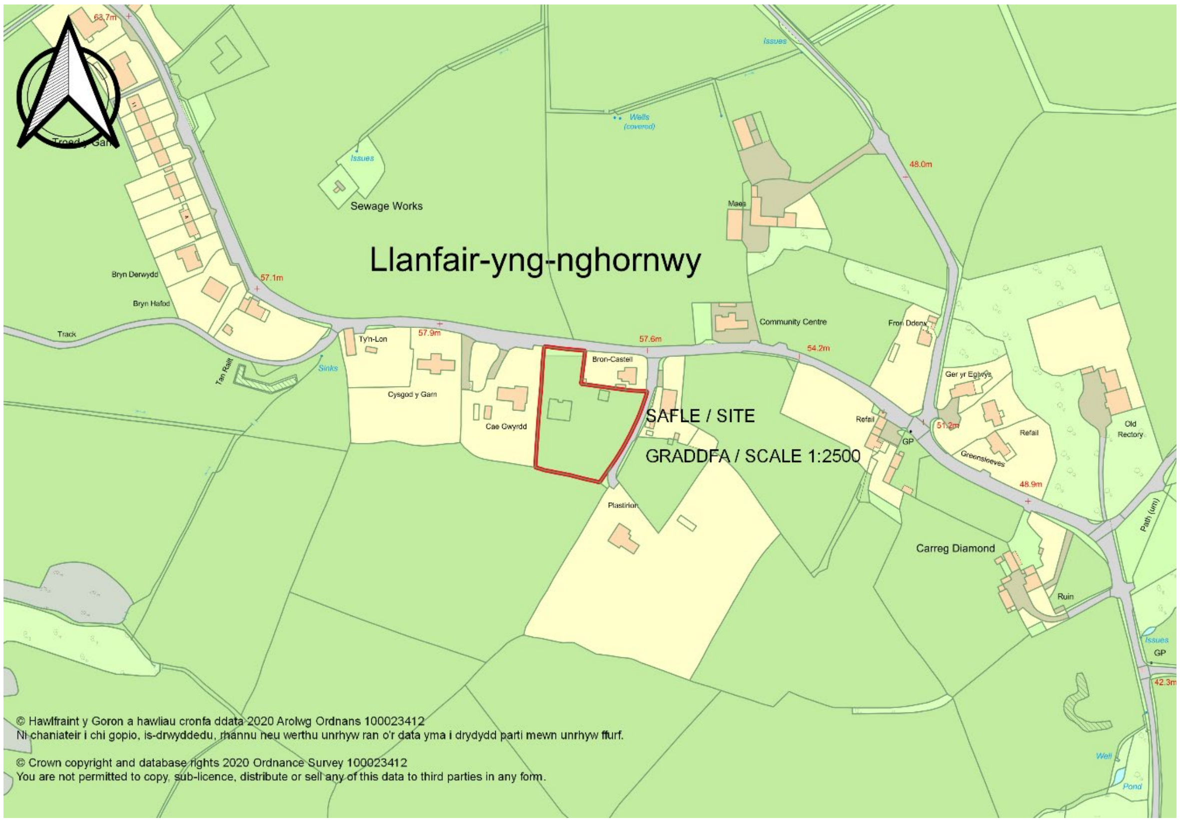
**Pwyllgor Cynllunio:** 05/05/2021 **7.2**

**Rhif y Cais: FPL/2021/10**

**Ymgeisydd:** Paul & Elen Pritchard

**Bwriad:** Cais ôl weithredol ar gyfer codi modurdy ar tir ger

**Lleoliad:** Bron Castell, Llanfairynghornwy




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi ei alw i fewn gan y Cynghorydd Llinos Medi Huws oherwydd pryderon gan y cymunedol lleol ynglyn a maint, lleoliad a'r dyluniad y modurdy.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed o Ebrill, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 21fed o Ebrill, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais a gyflwynir yn gais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw'r modurdy sydd ddim wedi ei adeiladu godwyd yn unol â'r cais cynllunio cymeradwy 18C225B.

Mae y safle ym mhentrefan Llanfairynghornwy y tu ôl i annedd Bron Castell. Mae'r annedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio 18C225B wrthi'n cael ei hadeiladu. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**Mater(ion) Allweddol**

Y materion cynllunio allweddol yw; a yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr mwynderau cyfagos ac a yw'r datblygiad yn effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council | Gwrthwynebu |
| Cynghorydd Llinos Medi Huws | Cyfeiriwyd i Bwyllgor |
| Cynghorydd Kenneth P. Hughes | Dim ymateb |
| Cynghorydd John Griffith | Dim ymateb |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod rhybudd ger y safle, ysgrifennu at berchnogion eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn y cyffiniau. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 08/07/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos. Tynnodd un o'r rhain ei wrthwynebiadau yn ôl yn ddiweddarach.

Eu prif bryderon oedd:

- Maint y modurdy rhy fawr
- Gor-edrych trwy ffenestr
- Colli golau haul
- Effaith swn
- Edrych allan o cymeriad
- Effaith preifatrwydd Bron Castell.

Bydd y pryderon uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

18C225 - Full Planning - Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent t - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225A/SCR - Screening Opinion - Cais barn sgrinio i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Screening opinion application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plan - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225B - Full Planning - Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent t - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225C/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir ger / Screening opinion for the erection of a dwelling on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

18C225D/DIS - Discharge of Conditions - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd cynllunio 18C225B ar dir ger / Application to discharge condition (02) (Traffic Management Scheme) of planning permission 18C225B on land adjacent to - Bron Castell, Llanfairynghornwy

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cais yw hwn i gadw garej sy'n cael ei hadeiladu ar hyn o bryd ar y tir y tu ôl i Bron Castell, Llanfairynghornwy.

Caniatawyd lleoliad gwreiddiol y garej o dan gyfeirnod cynllunio 18C225B ar 04/05/2017.

O dan y caniatâd cynllunio uchod, roedd maint allanol y garej yn 6.4 metr wrth 6.4 metr gydag uchder i'r grib o 5 metr. Mae'r pellter o'r garej i ffin Bron Castell, sef yr eiddo preswyl agosaf, yn 1.5 metr.

Cyflwynwyd y cais o ganlyniad i ymyrraeth yr Adain Orfodaeth ar ôl derbyn cwyn mewn perthynas â newid lleoliad y garej. Yn dilyn ymchwiliad, nodwyd bod lleoliad y garej wedi'i newid fel ei bod 10 metr ymhellach yn ôl o'r lleoliad a gymeradwywyd. Ar ben hynny, roedd maint y garej hefyd wedi newid fel ei bod yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr o fewn y cwrtil. Mae'r garej nawr wedi'i lleoli 10 metr yn ôl o'r lleoliad a gymeradwywyd. Yn ogystal â hyn, mae maint y garej bellach yn wahanol.

Mae'r garej sy'n cael ei hadeiladu bellach yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr (sy'n gynnydd o 0.4m o ran ei hyd a'i lled ) gyda chynnydd o 0.9m yn uchder y grib i 5.9 metr. Mae'r pellter i ffin Bron Castell hefyd wedi cynyddu i 1.8 metr, sef 0.3m yn bellach i ffwrdd.

O ran ei golwg, mae'r garej hefyd bellach yn cynnwys ffenestr llawr gwaelod ar yr ochr ogleddol, ffenestr llawr 1af ar y drychiad blaen (ochr orllewinol) a dwy ffenestr to yn wynebwedd ddeheuol y to.
Wrth ystyried y cynnig hwn, dylid pwysleisio bod yr egwyddor o godi garej breifat ar y safle wedi'i chymeradwyo eisoes fel rhan o gais cynllunio 18C225B. Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau bod angen newid y lleoliad am resymau ymarferol o ystyried yr anawsterau a achosir gan lefelau daear ar y safle ac i ddarparu man troi, symud a pharcio gwell o fewn cwrtil yr eiddo.
Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd o ran maint, cydnabyddir bod y garej 0.4 metr yn lletach ac yn hirach a bod cynnydd o 0.9m yn uchder y grib. Fodd bynnag, nid ystyrir bod graddfa'r newidiadau hyn yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

Fel y nodwyd yn rhannau blaenorol yr adroddiad hwn, mae'r egwyddor o godi garej eisoes wedi'i chaniatáu. Nid ystyrir y bydd y ffenestri newydd yn cael effaith andwyol o ran edrych drosodd. Bydd y ffenestr ar yr ochr ogleddol yn cael ei gosod gyda gwydr aneglur. Yn ogystal, rhoddir amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau na fydd y ffenestr hefyd yn un sy’n agor. Bydd y ffenestr do ar yr ochr ddeheuol

yn edrych dros ardd yr ymgeiswyr. Bydd y ffenestr newydd ar yr ochr orllewinol yn edrych allan ar ddreif yr ymgeisydd a'r man troi cerbydau gyda golygfeydd lletraws tuag at Bron Castell.

Cydnabyddir bod lleoliad presennol y garej wedi'i osod yn ôl 10 metr ar lain uchel o dir sy'n gorwedd yn gyfochrog â Bron Castell ac ar safle uwch. Fodd bynnag, nid ystyrir y bydd y garej arfaethedig yn cysgodi Bron Castell na'i gwrtil i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. Cydnabyddir y bydd rhan fwyaf deheuol yr ardd yn Bron Castell a ddefnyddir ar hyn o bryd fel llecyn caled yn cael ei chysgodi rhywfaint yn ystod y dydd, ond nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm digonol i wrthod y cais. Ni fydd y rhan fwyaf o'r ardd sy'n gwasanaethu Bron Castell sy'n cynnwys ei lawnt ar yr ochr ogleddol yn cael ei heffeithio.

Nid ystyrir bod y cynnig yn edrych allan o gymeriad. Mae'r cynnig yn gyffredinol yn adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer y safle. Cydnabyddir y gellir gweld y garej o wahanol fannau oherwydd y newid yn ei lleoliad sydd ar lefel sy'n uwch na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Fodd bynnag, mae hyn wedi'i osod yn erbyn cefndir y brif annedd sy'n lliniaru'r effaith weledol.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ddynodedig nac ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod. Cydnabyddir y codwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig. Er bod y gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o asesiad yr Awdurdod o'r materion, nid ystyrir bod y gwrthwynebiadau a godwyd yn rhesymau digonol ynddynt eu hunain i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir y gellir gosod amodau addas ar y datblygiad i sicrhau ei fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

**Casgliad**

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

**Argymhelliad**

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

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

**(02) Bydd y modurdy o fewn y cwrtil yn cael eu defnyddio a hynny'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd, ac ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer masnach na busnes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

**(03) Bydd y ffenestr a amlygir mewn glas ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn (Cynllun Modurdy Arfaethedi) o wydr aneglur a ddim yn agor ac ni fydd gwydr ac eithrio gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio i wydro neu ail-wydro ffenestri.**

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 05/05/2021 **10.1**

**Rhif y Cais: VAR/2020/76**

**Ymgeisydd:** Steven Smith

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404 (Codi annedd) er mwyn diwygio lleoliad yr annedd a'r mynedfa i gerbydau ar dir ger

**Lleoliad:** Brynteg, Llansadwrn

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais ar gyrion Clwstwr Llandsadwrn ar hyd y ffordd rhwng Pentraeth a Beaumaris.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatâd blaenorol er mwyn caniatáu ail-leoli'r annedd, a darparu mynediad ar wahân i gerbydau.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a yw'r diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatad sy'n bodoli) fodd bynnag, mae'r newid dilynol mewn polisi ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei ystyried.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
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 PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim sylwadau, ond gofyn bod amod (04) o'r caniatad gwreiddiol yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatad newydd. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Dim sylw ond bydd angen cais SUDS. |
| Cynghorydd Alun Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Carwyn Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council | Dim sylw. |

Rhoddwyd gyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; trwy postio rhybudd ger y safle, cyflwyno hysbysiadau personol i berchnogion eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/04/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn yr Adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

17C351 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access at plot adjacent to Brynteg, Llansadwrn - Caniatau/Granted 22.09.2004

17C351A - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access at plot adjacent to Brynteg, Llansadwrn - Caniatau/Granted 31/07/2008

17C351C - Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling which include a balcony on land adjacent to - Brynteg, Llansadwrn Gwrthod/Refused 26/07/2016 Apel wedi ei ganiatau/Appeal Allowed 11/05/2017

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae egwyddor annedd eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan gyfeirnod penderfyniad apêl APP/L6805/A17/3167404 ar 11 Mai 2017. Mae'r caniatâd yn parhau i fodoli.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llansadwrn bellach wedi'i ddynodi fel Clwstwr o dan bolisi TAI 6 y CDLlC lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenwi.

Gwneir y cais o dan Adran 73 ac mae'n ymwneud â thŷ annedd marchnad agored cymeradwy ac felly mae'n groes i bolisïau cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod caniatad eisios yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:

· A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol.
· A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Rhoddwyd y caniatâd cynllunio ar apêl ar 11 Mai 2017. Mae'r caniatâd yn parhau i fodoli ac mae modd ei weithredu.

Y diwygiadau arfaethedig a geisir fel rhan o'r cais hwn yw lleoliad diwygiedig yr annedd i'r De-orllewin o'r lleoliad cymeradwy a darparu mynediad i gerbydau ar wahân yng nghornel Gogledd-Orllewinol y llain yn lle'r trefniant mynediad a rennir fel sydd wedi'i gymeradwyo.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

**Casgliad**

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y CDLlC; serch hynny, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle'n elwa o ganiatâd sy'n bodoli y gellir ei weithredu.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

**Argymhelliad**

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo dim hwyrach na 11/05/2021.**

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

**(02) Bydd y fynedfa’n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd sy’n 2.4 metr wrth 120 metr i’r ddau gyfeiriad. Bydd y lleiniau gwelededd yn cael eu cadw’n rhydd am byth rhag unrhyw rwystr sydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau 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.

**(03) Bydd gollyngiadau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu draenio ar wahân o'r safle ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu (naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol) i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

**(04) Bydd llechi toi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi ar yr annedd a ganiateir drwy hyn.**

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

**(05) 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 Arfaethedig: Drg 2 Rev A**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: Drg 4 Rev A**
- **Cynllun Llawr Isaf: 2515[SK]03 a ganiatawyd dan penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404**
- **Cynllun Llawr Cyntaf: 2515[SK]04 a ganiatawyd dan penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404**
- **Edrychiadau Ochr: 2515[SK]05 a ganiatawyd dan penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404**
- **Edrychiadau Talcen: 2515[SK]06 a ganiatawyd dan penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404**

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: PS4, PS5, PS17, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI6.

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.

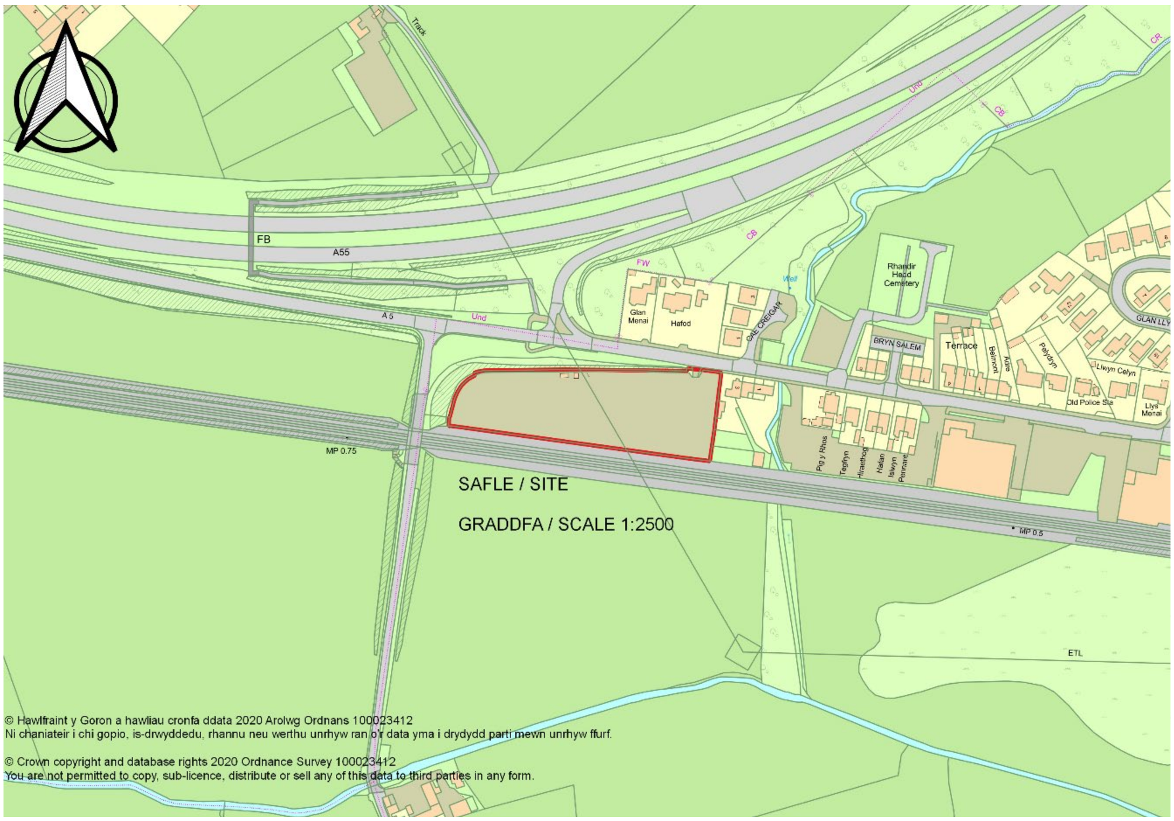
**Pwyllgor Cynllunio:** 05/05/2021 **11.1**

**Rhif y Cais: FPL/2020/98**

**Ymgeisydd:** Mr. Eric Jones

**Bwriad:** Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw gwaith peirianneg o greu llain galed at ddefnydd storio amaethyddol a defnydd datblygiad a ganiateir fel safle cîst car ynghyd â chadw'r addasiadau a waned i'r fynedfa i gerbydau ar dir yn

**Lleoliad:** Cae Prytherch, Llanfairpwll




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)**

**Argymhelliad:** Gwrthod a Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r ymgeisydd yn aelod etholedig. 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**

Cais yw hwn i gadw'r gwaith peiriannyddol a greodd lain galed dros y mwyafrif o'r cae at ddefnydd storio peiriannau amaethyddol a defnydd datblygiad a ganiateir fel safle sêls cist car am 14 diwrnod y flwyddyn, ynghyd â chadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle, sy'n cynnwys lledu'r fynedfa a chodi giât a ffens.

**Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a fyddai'r wyneb caled a'r addasiadau i'r fynedfa i gerbydau yn cael effaith negyddol ar y safle, yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl cyfagos yn ogystal ag:

1. Ystyriaethau Polisi
2. Hanes y Safle Cynllunio a Chamau Gorfodi Cynllunio diweddar
3. Risg Llifogydd

**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 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru (11eg Argraffiad)

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r adferiad Covid 19 (Gorffennaf 2020)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Alun Wyn Mummery | Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Meirion Jones | Gwrthwynebu a gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais. |
| Cynghorydd Robin Wyn Williams | Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council | Gwrthwynebu |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Argymell cymeradwyaeth amodol mewn perthynas ag addasiadau a wnaed i'r mynediad i gerbydau i'r safle ynghyd ag argymhelliad y dylid cyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Traffig i ddangos y gall y safle weithredu'n effeithiol fel safle gwerthu cist car heb achosi oedi traffig a thagfeydd ar y briffordd. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim gwrthwynebiad, sylwadau safonol wedi'u cyflwyno mewn perthynas â Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974. |

| | |
|---|---|
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim gwrthwynebiad, darperir sylwadau mewn perthynas ag argymhellion ac amodau a awgrymir pe bai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Yn fodlon yn gyffredinol gyda'r  Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd ar gyfer cadw'r defnydd amaethyddol. Yn awgrymu amodau, cyngor ac argymhellion be bai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn tueddu i gymeradwyo'r man caled. |
| Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways) | Yn cyfarwyddo y bydd unrhyw ganiatâd a roddir gan yr awdurdod yn cynnwys amod i gynnal diogelwch a llif rhydd traffig ar y ffordd. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Maen bosib y bydd angen cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy am ganiatâd. |
| Network Rail | Sylwadau mewn perthynas a ffensys ar y ffin ger asedau network rail a gofyn am gadarnhad fod y cwlfert presennol yn ddigonol. |
| National Grid Plant Protection Team | Dim gwrthwynebiad, sylwadau wedi'u gwneud yng nghyswllt storio bêls gwair dan linellau pŵer. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd  / Joint Planning Policy Unit | Rhestrwyd ystyriaethau polisi cynllunio. |

Mae'r bwriad wedi'i hysbysebu trwy roddi rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd 11/02/2021. Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd saith llythyr yn gwneud sylwadau wedi dod i law'r adran.

Nodai'r saith llythyr oedd yn gwrthwynebu y pryderon a ganlyn:

- Mae'r fynedfa i gerbydau wedi'i newid heb ganiatâd cynllunio.
- Mae'r tir wedi'i newid o ffurf amaethyddol i wyneb caled heb ganiatâd cynllunio. Pan ddefnyddir y safle ar gyfer sêl cist car mae'n cynyddu traffig ac yn achosi problemau ar hyd yr A5.
- Mae'r cynnydd mewn traffig yn achosi problemau traffig i slipffordd yr A55, ychydig bellter i fyny'r ffordd o'r safle.
- Mae perchennog y safle'n torri rheolau cynllunio ac, ar hyn o bryd, mae'n rhan o'r Pwyllgor Cynllunio.
- Credwn y dylem fod wedi derbyn llythyrau hysbysu cymdogion fel rhan o gyhoeddusrwydd y cais hwn.
- Sut mae'r perchennog wedi cael cyflwyno cais cynllunio ac yntau wedi derbyn rhybudd i ddychwelyd y safle i'w gyflwr blaenorol?
- Gosodwyd rhybudd safle yn uchel iawn ar bolyn telegraff fel nad oedd modd ei ddarllen.
- Nid yw'r gwaith a wneir ar y safle yn addas ar gyfer y safle ac mae y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn codi cwestiynau ynghylch tryloywder - bod aelod etholedig yn cael cyfle i ddefnyddio ei swydd trwy'r broses gynllunio.
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer cynnal sêl cist car gan fod y fynedfa i gerbydau ar ffordd brysur iawn.
- Mae allanfa archfarchnad y Co-Op yn beryglus ac yn agos at fynedfa safle'r cais.
- Mae'r safle bellach yn ddolur i'r llygad oherwydd y gwaith a wneir ar y safle.
- Mae chwe damwain car wedi digwydd ar ffordd yr A5 yn ystod y flwyddyn ddiwethaf.
- Nid yw hwn yn lleoliad addas ar gyfer sêl cist car.
- Mae'n rhy agos at eiddo preswyl.

- Mae'r ffordd eisoes yn rhy brysur a byddai'r datblygiad hwn yn sicr yn arwain at barcio ar y ffordd, fydd yn achosi rhagor o broblemau.
- Hefyd, byddai'r sŵn a'r aflonyddwch yn annheg ar gymdogion.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes cynllunio

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**<u>Ymchwiliad Gorfodi a Hanes y Safle</u>**

Derbyniwyd cwyn ynghylch yr addasiadau a wnaed ar safle'r cais i'r fynedfa gerbydau bresennol ynghyd â thynnu'r uwchbridd uchaf oddi ar y cae a chreu wyneb caled trwy ddod â cherrig / graean i'r safle.

Dechreuwyd ymchwiliad gorfodi ac ymwelwyd â'r safle 02/08/2019. Canfuwyd bod y fynedfa i gerbydau wedi cael ei lledu, gan symud yr uwchbridd oddi ar y cae gyda'r pridd yn cael ei ddefnyddio i adeiladu byndiau pridd ar hyd tair ffin y safle ynghyd â gosod wyneb caled ar fwyafrif y cae gan ddod â cherrig / graean i'r safle.

Yn ystod yr ymweliad â’r safle nododd perchennog y tir fod y gwaith yn cael ei wneud er mwyn defnyddio'r safle i storio bêls gwair a threlars amaethyddol. Dywedodd y perchennog fod y byndiau pridd wedi’u creu gan ddefnyddio’r uwchbridd oddi ar y tir a bod y graean wedi’i brynu oddi wrth ‘Anglesey Aggregate’. Daethpwyd â'r graean hwn i'r safle gan ddefnyddio tryciau a'i wasgaru dros y tir gan ddefnyddio peiriannau cloddio a rholeri i adeiladu'r wyneb caled newydd.

Nid oedd hawliau datblygu a ganiateir dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ar gyfer y gwaith a wnaed ar y safle, a’r un yw’r sefyllfa rwan.

Fel rhan o'r ymchwiliad, cadarnhaodd y perchennog nad oedd yn berchen ar unrhyw dir arall yn agos at y safle a'r rheswm dros y gwaith peirianyddol oedd defnyddio'r safle fel storfa amaethyddol ar gyfer peiriannau a bêls gwair.

Ymwelwyd â'r safle eto ar 09/12/2019 ar ôl derbyn cwyn ynghylch codi giât a ffensio wrth y fynedfa i gerbydau i'r safle. Roedd y perchennog wedi codi ffensys metel ar y pyst dur yn agos i’r fynedfa i'r safle ac wedi gosod toiledau a llifoleuadau symudol ar y safle

Yn seiliedig ar yr ymweliadau gorfodi â’r safle, gwybodaeth a roddwyd gan y perchennog a chan ystyried polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, nid oedd y cyngor yn credu y dylid rhoi caniatâd cynllunio a chyflwynwyd Rhybudd Gorfodi Cynllunio ar y perchennog a'r safle, dyddiedig 23/12/2019.

Mae’r Hysbysiad Gorfodi Cynllunio cyfeirnod PL-22351-RWJ Adran 4, ‘Rhesymau dros gyflwyno’r hysbysiad hwn’ yn nodi:

*Mae’r tir yn ymestyn i oddeutu 0.67 hectar ac nid yw’r tirfeddiannwr yn berchen ar unrhyw dir amaethyddol arall yn y cyffiniau. Felly, nid yw’r tir yn gymwys am unrhyw hawliau datblygu a ganiateir dan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y’i diwygiwyd).*

*Ystyrir bod y cyfiawnhad dros greu llain galed dros yr holl safle at ddefnydd amaethyddol i storio bêls gwair a pheiriannau amaethyddol yn ddefnydd anghynialadwy o’r tir oherwydd nid yw’r safle wedi ei leoli yn gyfagos i unrhyw dir arall y mae’r tirfeddiannwr yn berchen arno. Ystyrir, hefyd, bod y pellter y bydd angen ei deithio ar y ffordd i gasglu a storio peiriannau / bêls gwair yn afresymol o bell.*

*Nid yw’r datblygiadau’n ychwanegu at edrychiad na chymeriad y safle na’r ardal o amgylch nac yn eu gwella. Nid oes bellach unrhyw dir gwyrdd ar y safle gyda’r cymeriad a’r edrychiad yn newid yn sylweddol wrth i 0.67 hectar o dir gwyrdd newid i fod yn llain galed dros yr holl safle.*

*Mae graddfa'r datblygiad yn rhy fawr ar gyfer y defnydd a fwriadwyd, sef storio bêls gwair a pheiriannau.*

*Mae'r gwaith a'r defnydd a nodi'r uchod ym mharagraff 3 yn torri rheoliadau cynllunio ac ystyrir eu bod yn groes i bolisïau PCYFF3 a PCYFF4 Cynllun Datblygu ar y cyd Gwynedd a Môn (2017), ac yn groes i gyngor yn Nodiadau Cyngor Technegol 6 a 15 ac ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11).*

*Nid yw'r Cyngor o'r farn y dylid rhoi caniatâd cynllunio, am na allai amodau cynllunio oresgyn y gwrthwynebiadau hyn.*

Yn ôl Adran 5 Rhybudd Gorfodi Cynllunio 5, 'Yr hyn y mae'n ofynnol i chwi ei wneud', rhaid:

*(i)* Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir ar gyfer storio ac i symud oddi ar y tir yr holl bortacabinau, llif-oleadau symudol a'r toiledau symudol sydd wedi eu storio yno;
(ii) Codi'r wyneb caled ar y tir a symud y deunydd a gloddiwyd oddi ar y tir;
(iii) Dymchwel y byndiau pridd ar y tir ac ailosod yr uwchbridd drwy ei wasgaru ar y Tir un ai yn wastad neu i'r un lefel ag yr oedd cyn iddo gael eu symud i greu'r byndiau; ac
(iv) Adfer y tir i'w gyflwr blaenorol drwy ailhadu'r uwchbridd

Roedd yr amser ar gyfer cydymffurfio o fewn tri mis calendr ar ôl y dyddiad y daw'r rhybudd i rym, gyda'r rhybudd yn dod i rym ar 17/02/2020 oni bai bod apêl yn cael ei gwneud yn ei erbyn ymlaen llaw.

Derbyniodd yr Arolygiaeth Gynllunio Apêl Rhybudd Gorfodi a dechreuodd yr apêl gorfodi cyfeirnod APP / L6805 / C / 20/346985 ar 10/03/2020. Aethpwyd ar drywydd Rhesymau'r Apêl oherwydd rheswm (g) 'Mae'r amser a roddir i gydymffurfio â'r rhybudd yn rhy fyr.'

Ni heriodd yr ymgeisydd unrhyw elfen arall o'r Apêl Gorfodi Cynllunio.

Nododd Penderfyniad Apêl yr Arolygiaeth Gynllunio, dyddiedig 26/05/2020:

*'Caniateir yr apêl dan reswm (g). Rwy'n cyfarwyddo y dylai'r hysbysiad gorfodi gael ei amrywio drwy ddisodli 'tri mis calendr' â 'chwe mis calendr' fel y cyfnod cydymffurfio a bennir yn adran 6 yr hysbysiad gorfodi. Yn amodol ar yr amrywiad hwn, cadarnheir yr hysbysiad gorfodi'.*

**Ystyriaethau Polisi**

O ystyried y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, rwyf o'r farn mai'r isod yw'r prif ystyriaethau cynllunio ar gyfer caniatâd cynllunio cyfeirio FPL/2020/98:

**Polisi Cynllunio Cymru (11eg Argraffiad) –**

Noda paragraff 1.18 Polisi Cynllunio Cymru (PCC 11eg argraffiad):

*1.17.* '*Mae deddfwriaeth yn sicrhau rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall i sicrhau bod materion cymdeithasol, economaidd, diwylliannol ac amgylcheddol'*

Noda paragraffau 2.2 a 2.3 Polisi Cynllunio Cymru (PCC 11eg argraffiad):

*2.2 Mannau Cynaliadwy yw nod y system cynllunio defnydd tir yng Nghymru; nhw yw cynnyrch y broses gynllunio yn hytrach na'r broses o'u cyflawni. Dylai pob penderfyniad datblygu, naill ai trwy ddewisiadau polisi mewn cynlluniau datblygu neu drwy benderfyniadau rheoli datblygu unigol, geisio cyfrannu at greu mannau cynaliadwy a gwella llesiant.*

*2.3 Dylai'r system gynllunio greu mannau cynaliadwy sy'n ddeniadol, yn gymdeithasol, yn hygyrch, yn actif, yn ddiogel, yn groesawgar, yn iach ac yn gyfeillgar. Dylai cynigion datblygu greu'r amodau i ddod â phobl ynghyd a'u gwneud eisiau byw, gweithio a chwarae mewn ardaloedd lle mae ymdeimlad o le a llesiant gan greu ffyniant i bawb.*

Mae'r canllawiau Polisi Cynllunio cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd cynaliadwyedd gyda datblygiad yn cael effaith fuddiol ar y safle, yr ardal gyfagos a'r bobl sy'n byw ac yn gweithio yn yr ardal. Ystyrir bod cadw'r wyneb caled ar safle'r cais i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol a'i ddefnyddio fel safle sêl cist car am 14 diwrnod o'r flwyddyn galendr dan hawliau datblygu a ganiateir yn anghynaladwy ac y byddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol, yr ardal gyfagos ac i'r rheini sy'n byw ger pentref Llanfairpwll ac yn y pentref ei hun.

**Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy –**

Noda paragraff 2.1.1 NTC 6:

*2.1.1 Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.*

Noda paragraff 6.1.1 NTC 6:

*6.1.1 Amcan Llywodraeth y Cynulliad yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol i deuluoedd ffermio a busnesau drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm ar yr un pryd â diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i newid hinsawdd a lliniaru ei effeithiau, gan gyfrannu at fywiogrwydd a ffyniant cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig mewn cefnogi gwneud amaethyddiaeth yn gynaliadwy yn y dyfodol.*

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 Llywodraeth Cymru yn cydnabod pwysigrwydd Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a sut y dylai datblygu a defnyddio tir fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol ac yn cyfrannu at fywiogrwydd ein cymunedau gwledig. Mae'r perchennog wedi cadarnhau nad yw safle'r cais yn agos at unrhyw dir arall sydd o fewn ei berchnogaeth ac y bydd defnyddio wyneb caled ar safle'r cais yn ddefnydd cymysg fel storfa amaethyddol ac fel safle sêl cist car am 14 diwrnod o'r flwyddyn galendr dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae cadw'r wyneb caled ar gyfer y defnyddiau cymysg yn ddefnydd anghynaliadwy o safle'r cais gyda'r pellteroedd sydd eu hangen i deithio i storio eitemau / peiriannau / bêls gwair amaethyddol yn anghynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.

**Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd –**

Noda paragraffau 6.2 NTC 15:

*6.2 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 afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2. Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac 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 rhaid iddo fod ym mharth C 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 barod1, neu,*

*ii 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 anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.*

*yn ogystal â,*

*iii 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 2.1) a,*

*iv Bod Canlyniad 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.*

Nid yw ymatebion Cyfoeth Naturiol Cymru i ymgynghoriadau wedi gwrthwynebu cadw'r wyneb caled a daethpwyd i'r casgliad nad yw'r Asesiad Canlyniad Llifogydd o'r wyneb caled yn peri risg uwch o lifogydd ar y safle nac i unrhyw ardal gyfagos. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi:

*'Mae Adran 6 NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes cyfiawnhad dros y datblygiad yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 NCT15. Os credwch bod y bwriad yn cwrdd â'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw i'r ymgeisydd ddangos trwy gyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd y gellir rheoli Canlyniad posibl llifogydd i lefel dderbyniol.'*

Yn ôl yr ymateb i'r ymgynghoriad nid yw Cynghorwyr Draenio Cyngor Sir Ynys Môn wedi gwrthwynebu'r gwaith. Dyma yw'r ymateb:

*'Gan fod y datblygiad arfaethedig yn rhannol mewn parth llifogydd C2, byddwn yn caniatáu i Gyfoeth Naturiol Cymru wneud sylwadau ar gynnwys yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais. Oherwydd maint a natur y datblygiad, mae'n bosibl y bydd angen cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy am ganiatâd cyn dechrau'r gwaith adeiladu. - Dim sylwadau pellach i'w hychwanegu at y cais llawn'.*

Yn seiliedig ar yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a gwybodaeth ategol arall a dderbyniwyd fel rhan o'r cais, ynghyd â'r ymgynghoriadau a gafwyd ynghylch y wyneb caled, fy marn i yw bod y wyneb caled yn rhesym

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisïau PCYFF2, PCYFF 3 a PCYFF 4 yw'r prif bolisïau cynllunio wrth ystyried y cais cynllunio hwn.

**PCYFF 2 –** Noda'r **Meini Prawf Datblygu**:

*gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:*

*'iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, ac ati' Maen Prawf 7.*

**PCYFF 3 –** Noda **Dylunio a Shapio Lle**:

*Bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd 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. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.*
*Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:*

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

**PCYFF 4 -** Noda **Dylunio a Thirweddu**:

*Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion dylunio o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio*.

**Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol –**

Yn flaenorol, roedd y safle presennol yn dir glas amaethyddol, 0.67 hectar o arwynebedd ac yn cael ei ddefnyddio at ddibenion pori ond mae bellach wedi'i orchuddio â wyneb caled ac, felly, nid yw bellach yn addas i anifeiliaid bori na chael eu cadw yno am gyfnodau hir.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw dir arall sy'n agos at y safle ac y byddai'r defnydd amaethyddol a wneid o'r wyneb caled yn ddefnydd ar gyfer storfa amaethyddol defnydd cymysg a safle sêl cist car am 14 diwrnod o'r flwyddyn dan hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir. Nid yw'r cais a'r wybodaeth ategol a gyflwynir yn cadarnhau pa eitemau / peiriannau / bêls gwair amaethyddol a gâi eu storio ar y tir ond mae'r perchennog wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw dir arall yn agos at safle'r cais gyda'r perchennog yn gorfod teithio cryn bellter ar y ffordd i storio'r eitemau / peiriannau / bêls gwair hyn.

Mae'r cyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd dros ddefnyddio'r wyneb caled fel storfa amaethyddol yn groes i Bolisi PCYFF 3 gan ei fod yn ddefnydd anghynaliadwy o dir o gofio'r pellter y mae angen ei deithio i storio eitemau / peiriannau / bêls gwair amaethyddol sy'n ofynnol ar ffermydd yn feunyddiol. Nid yw'r wyneb caled yn gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle ac mae graddfa'r datblygiad sy'n gorchuddio'r safle cyfan mewn wyneb caled yn ormodol ar gyfer y defnyddiau y bwriedir eu gwneud ohono.

Mae rhywfaint o sgrinio ar hyd ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle trwy wrychoedd a llystyfiant ond gellir gweld y safle o'r ddwy ffordd a'r troedffyrdd sy'n rhedeg wrth ymyl y safle. Mae'r cyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd dros ddefnydd amaethyddol o'r wyneb caled yn groes i Bolisi PCYFF 4, gan nad yw'r wyneb caled yn ymdoddi i'r ardal gyfagos. Mae'r arwyneb caled yn amlwg yn groes i gymeriad cyffredinol yr ardal a nodir fel tir porri caeedig sy'n ymestyn i gefn gwlad agored a nid yw'r sgrinio presennol yn ddigonol i liniaru effaith weledol y datblygiad.

**Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled i gael ei ddefnyddio'n safle sêl cist car am 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr dan hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir**

Fel y dywedwyd uchod, roedd y safle presennol yn dir porri amaethyddol, 0.67 hectar o arwynebedd, ond bellach wedi'i orchuddio â cherrig mân/graean. Mae hawliau datblygiadau cyffredinol a ganiateir ar y safle i'w ddefnyddio fel safle sêl cist car am hyd at 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd), waeth beth fo'r deunydd wyneb ar y safle.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn nodi:

*5.1 Mae'r cais yn ceisio rheoleiddio gwaith peiriannyddol a gynhaliwyd i gefnogi defnyddio'r safle fel storfa amaethyddol ac at ddefnyddio'r tir fel safle sêl cist car dan hawliau datblygu a ganiateir.*

Er caniatáu defnyddio'r safle fel safle sêl cist car am 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr dan ddatblygiadau cyffredinol a ganiateir, ystyrir bod y cyfiawnhad dros gadw'r gwaith peiriannyddol i greu'r wyneb caled i hwyluso ei ddefnydd fel safle sêl cist car am 14 diwrnod mewn blwyddyn galendr yn afresymol ac yn groes i Bolisïau PCYFF2, PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mae cadw'r wyneb caled i'w ddefnyddio fel safle sêl cist car am 14 diwrnod yn anghynaliadwy gan nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel sêl cist car am rannau helaeth o'r flwyddyn. Nid yw'r wyneb caled yn gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle ac mae graddfa'r datblygiad, o ystyried y ffaith ei fod yn ymestyn i gynnwys yr holl safle, yn ormodol ar gyfer y defnyddiau y bwriedir eu gwneud ohono.

**Cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle**

Mae'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa bresennol yn cynnwys lledu'r fynedfa i 7.7 metr, codi ffensys 2.5 metr o uchder, codi giât fynedfa 2.5 metr o uchder gyda'r giât newydd wedi'i gosod 3.5 metr o'r palmant presennol.

Ymgynghorwyd ag Awdurdod Priffyrdd CSYM ar y cais ac nid oeddent yn gwrthwynebu'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau, gan argymell gosod amodau pe câi'r cais ei ganiatáu. Dywed ymgynghoriad yr Awdurdod Priffyrdd:

*Mae angen rhoi wyneb iawn ar y fynedfa rhwng y giât a'r briffordd,.*

*Os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd, argymhellir bod amod addas ynghlwm er mwyn ei gwneud yn ofynnol rhoi concrit neu asffalt ar y llecyn rhwng y giât a'r briffordd er mwyn atal deunydd rhydd rhag cael ei gludo allan i'r briffordd.*

*… Argymhellir y dylid, hefyd, goncritio'r man croesi sydd wedi'i ledu ... i gyd-fynd â gweddill y groesfan bresennol. Byddai angen caniatâd yr awdurdod priffyrdd ar y tirfeddiannwr dan A184 / 171i ymgymryd â'r gwaith ar y man croesi ar droed.*

Ymgynghorwyd ag Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru, ynghylch y cais a gofyn am ragor o wybodaeth. Cyflwynodd yr ymgeisydd ragor o wybodaeth ac nid oedd gan Lywodraeth Cymru wrthwynebiad i'r fynedfa i gerbydau. Dywedodd y dylid cynnwys y lluniadau diwygiedig fel amod er mwyn cadarnhau bod y fynedfa i'r safle yn aros yn 7.7 metr o led.

Mae'r newidiadau a wneir i'r fynedfa i gerbydau trwy ei lledu a gosod y giât yn ôl ymhellach o'r ffordd yn gwella hygyrchedd a diogelwch wrth fynd i mewn i'r safle a'i adael. Heb unrhyw wrthwynebiad gan Awdurdod Priffyrdd CSYM ac Adran Economi a Seilwaith Llywodraeth Cymru, ystyrir bod cadw'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau yn rhesymol a'u bod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

**Casgliad**

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y bwriad i gadw'r wyneb caled yn gwrthdaro â'r polisïau cynllunio uchod. Ystyrir fod yr arwyneb caled yn cael effaith andwyol ar gymeriad y tirwedd yn y lleoliad cefn gwlad agored hwn. Ni ystyrir y gellir gosod amodau addas i sicrhau ei fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

O ran y newidiadau a wnaed i'r mynediad i gerbydau i'r safle, yn dilyn ymgynghori ag Adran Briffyrdd yr awdurdod ac Adran Economi a Seilwaith Llywodraeth Cymru, ystyrir bod cadw'r addasiadau yn dderbyniol gyda amodau ac yn cydymffurfio â pholisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn cadw mewn cof y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a eglurwyd yn adran 8 y Ddeddf hon.

**<u>Dyfarniad Hollt</u>**

**<u>Caniatáu</u>**

**Cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle**
Ystyrir bod y newidiadau a wneir i'r fynedfa i gerbydau yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

**<u>Gwrthod</u>**

**Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled**– Ystyrir bod cadw'r wyneb caled i yn anghynaliadwy. Nid yw'n gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle, nid yw'n ymdoddi i'r ardal o'i amgylch ac mae'n gorddatblygu'r safle'n ormodol.

**Argymhelliad**

**Caniatáu**

Cadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle

**(01) Rhaid i'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau a ganiateir drwy hyn gael eu gwneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghlwm wrth y cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**

- **Cynllun Lleoliad – Rhif. 003120.CCE.V1.XX.40:40:01.50:30.0001.S1.02 – Dyddiedig 12/05/2020**
- **Trefniant Cyffredinol Mynedfa - Rhif. 003120.CCE.V1.XX.40:40:01.C.50:30.0009.S1.P02 – Dyddiedig 12/05/2020**
- **Manylion Ffens Derfyn y Safle – 03120.CCE.V1.XX.40:40:01.C.80.0001.S1.01 – Dyddiedig 07/08/2020**

Rheswm: Sicrhau y gwneir y fynedfa i gerbydau yn unol â'r manylion a ganiateir

**(02) O fewn blwyddyn i ddyddiad y penderfyniad hwn, bydd raid creu palmant o goncrit neu asffalt yn y fynedfa i gerbydau rhwng y giât a'r briffordd.**

Rheswm: Er mwyn atal deunydd rhydd rhag cael ei gludo allan i'r briffordd.

**(03) Rhaid cadw lled mynedfa'r safle yn 7.7 metr yn unol â'r manylion, fel y'u dangosir ar y cynllun sydd ynghlwm, Trefniant Cyffredinol Mynedfeydd - Rhif.003120.CCE.V1.XX.40:40:01.C.50:30.0009.S1.P02 – Dyddiedig 12/05/2020 a chaiff ei gadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.**

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

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at unrhyw amod(au), ei ddileu (eu dileu) neu ei (eu) newid / amrywio cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn cael effaith ar natur y caniatâd / datblygiad nac yn mynd at ei galon.

**Gwrthod**

Cadw'r gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod cadw gwaith peiriannyddol i greu wyneb caled dros y safle yn anghynaliadwy. Mae o'r farn nad yw'n gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle, yn ymdoddi i'w amgylchedd a'i fod yn gorddatblygu'r safle'n ormodol. O'r herwydd, mae'n groes i ofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11).

**Pwyllgor Cynllunio:** 05/05/2021 **12.1**

**Rhif y Cais: FPL/2021/38**

**Ymgeisydd:** Mr Richard Ward-Davis

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer gosod 2 pod glampio ynghyd a creu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir ger

**Lleoliad:** Gwel y Mor, Bae Treaddur

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais cynllunio i mewn er mwyn i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried oherwydd bod maes carafanau teithiol a llety gwyliau gerllaw a bod dau gwt bugail yn agos at safle'r cais.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer gosod 2 bod glampio ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiad cysylltiedig ar dir ger Gwêl y Môr, Trearddur.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yw a ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Sylwadau Safonol |
| GCAG / GAPS | Dim sylwadau. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau Polisi |

| | |
|---|---|
| Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas | Dim ymateb |
| Cynghorydd John Arwel Roberts | Cais i alw'r cais cynllunio i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried. |
| Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes | Dim ymateb |
| Cyngor Cymuned Trearddur Community Council | Sylwadau |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Dim ymateb |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Caniatad Amodol |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Caniatad Amodol |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Sylwadau |

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 1/4/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

46C/209 – Codi annedd – Gwrthodwyd 13/3/91

46C77 – Addasiadau ac estyniadau - Cymeradwywyd 14/8/86

46C77A – Dymchwel ac ailadeiladu modurdy ac ystafell haul – Cymeradwywyd 23/6/06

SCR/2020/61 – Barn sgrinio ar gyfer gosod 2 bod glampio ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir ger – Gwêl y Môr, Trearddur – Nid oedd angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol

FPL/2020/176 - Cais llawn ar gyfer gosod 2 bod glampio ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig - Gwrthod

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Ystyriaethau Polisi**

Mae polisi TWR 5: SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA A LLETY GWERSYLLA AMGEN DROS DRO yn datgan:

Caniateir cynigion am safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety gwersylla amgen dros dro, estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;

Maen Prawf 1 – Caiff lleoliad anymwthiol ei ddiffinio fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am

ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Nid ystyrir bod safle'r cais yn un anymwthiol gan ei fod yn safle agored lle na cheir fawr o nodweddion i guddio'r safle.

Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (heb ei fabwysiadu). Er nad yw'r CCA wedi cael ei fabwysiadu eto, nid ystyrir y bydd y diffiniad o ansawdd uchel yn newid. Felly, mae Ansawdd Uchel yn cyfeirio at ansawdd y datblygiad o ran ystyriaethau defnydd tir ac nid at unrhyw gynllun graddio

cydnabyddedig a weithredir gan y diwydiant twristiaeth. Yn ogystal â gofynion polisi lleol, mae canllawiau polisi cenedlaethol yn datgan y dylai datblygiadau mewn ardaloedd 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 (TAN18: Trafnidiaeth, paragraff 3.11).

Mae paragraff 3.1.2 y CCA yn datgan y dylai pob datblygiad twristiaeth arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac ymddangosiad. Un o'r prif ystyriaethau fydd ansawdd cyffredinol y 'cynllun', wedi'i fesur yn erbyn gofynion polisïau rheoli datblygu'r cynllun.

Mae paragraff 3.1.3 y CCA yn darparu meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiad ansawdd uchel o ran ystyriaethau defnydd tir sy'n cynnwys:

- Safleoedd wedi'u lleoli mewn lleoliad cynaliadwy h.y. o fewn neu'n agos at aneddiadau cyfredol ble y gellir cynnwys datblygiadau newydd orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a thirwedd a safleoedd nad ydynt fel arfer wedi'u lleoli mewn cefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn am hyn;
- Safleoedd sy'n agos i'r prif rwydwaith priffyrdd ac sydd â chysylltiadau da i ddulliau cludiant amrywiol;
- Safleoedd nad ydynt yn amharu'n weledol ar y dirwedd, sydd wedi'u sgrinio'n dda ac nad ydynt yn achosi niwed andwyol i dirweddau gwarchodedig (e.e. yr AHNE a'r ATA) nac asedau treftadaeth (e.e. Safleoedd Treftadaeth y Byd a Henebion Cofrestredig);
- Safleoedd sydd ddim o fewn parth C fel y diffinnir gan fapiau cyngor datblygu (TAN15);
- Safleoedd sydd o faint addas i gyd-fynd â'u hamgylchoedd;
- Safleoedd sydd â gorchudd tirwedd bresennol a dim effaith weledol fawr;
- Amddiffyn yr arfordir sydd heb ei ddatblygu;
- Amddiffyn a hyrwyddo buddion bioamrywiaeth;
- Parch tuag at yr amgylchedd hanesyddol a naturiol;
- Cynorthwyo i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth gyfredol a gwneud gwell defnydd o dir drwy atgyfnerthu ardaloedd o weithgarwch twristiaeth sy'n bodoli eisoes (atyniadau twristiaeth, marina ac ati);
- Cyfoethogi tir addas a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd);
- Rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol;

Osgoi ardaloedd gormodol o leiniau caled.

Maen Prawf 2 – Byddai angen osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled fel rhan o unrhyw gynnig.

Mae'r cynnig yn cynnwys creu ffordd laswellt ac ardal barcio o laswellt.

Bod â chysylltiad ffisegol cyfyngedig â'r ddaear ac y gellir eu symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;

Maen Prawf 3 – Bod â chysylltiad ffisegol cyfyngedig â'r ddaear ac y gellir eu symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig. Mae'r testun eglurhaol 6.3.83 yn datgan y dylid symud pob uned oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio yn ystod misoedd y gaeaf. Er mwyn sicrhau bod cynigion ar gyfer gwersyllfa amgen yn cael cyn lleied o effaith â phosib ar y dirwedd dylai'r holl strwythurau fod yn rhai dros dro, y gellir eu datgymalu a'u symud, a dylai fod ganddynt gysylltiad ffisegol cyfyngedig â'r ddaear. Nid oes unrhyw sylfeini yn cael eu cynnig ar gyfer y cytiau gan fod y podiau ar olwynion symudol. Bydd pwyntiau dŵr a thrydan yn cael eu darparu ar gyfer pob pod ond budd dŵr yn draenio i danc o dan y pod ac ni fydd yn cysylltu â'r system ddraenio bresennol.

Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.

Ni chynigir unrhyw gyfleusterau ychwanegol gyda'r datblygiad.

Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae safle'r cais yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig gydag amodau priodol.

Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau.

Gan fod y cefn gwlad yn edrych yn wahanol iawn yn ystod misoedd y gaeaf, pe byddai'r cais yn dderbyniol yna byddai amod yn cyfyngu cyfnod gweithredol y safle i'r cyfnod rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref yn yr un flwyddyn.

Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Er mwyn sicrhau bod y strwythurau dros dro hyn yn cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad ydynt yn dod yn anheddau parhaol, llawn amser, dylai'r strwythurau ddarparu llety gwyliau sylfaenol. Mae'r cynnig yn datgan y bydd y podiau yn cael eu symud oddi ar y safle ac yn cael eu cadw drws nesaf ar dir yr ymgeisydd. Mae'r polisi'n datgan y dylid symud unedau oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio; er bod y cynnig yn datgan y bydd y podiau'n cael eu symud oddi ar y safle, ni fyddant yn cael eu cadw mewn adeilad cyfredol a byddant yn cael eu cadw yn yr awyr agored a bydd modd eu gweld o'r brif briffordd a thu hwnt.

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle hefyd yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae maen prawf 1 y polisi yn datgan y dylai cynigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Nid ystyrir bod y cynnig yn ychwanegu at gymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn ei wella.

**Cynaliadwyedd**

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sydd yn gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy, pan fo hynny'n briodol, a dylai datblygiad:

"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 PS 4;" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)

Mae pwynt bwled 4 PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) yn pwysleisio'r egwyddor hon ymhellach, sydd yn datgan:

"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;"

Ystyrir bod y polisïau a gynhwysir yn y CDLlC yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran ei ymagwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11, Rhagfyr 2018) yn datgan,

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli’r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o’u cymharu â’r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau’r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy’n datgan:

“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 egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn cael ei ategu yn nogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a’r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) sy’n datgan:

“Mae angen i’r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae’n rhaid i’r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosib drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae’n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda.”

Mae paragraff 3.15 TAN 18 hefyd yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi’r gofyniad i deithio mewn car. Mewn ardaloedd gwledig mae angen cydbwyso diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i’r economi wledig yn yr ardal benodol.

Cydnabyddir bod y cynnig yn cynnwys pwyntiau gwefru trydan; fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth i’r canlynol:-

Lleolir y datblygiad arfaethedig ar lôn heb unrhyw balmant neu oleuadau, mae’r safle bws agosaf wedi’i leoli tua 2.50km i ffwrdd ar Lôn Ynys Lawd neu mae pellter o 3.25km i’r safle bws agosaf ar Lôn Porthdafarch.

Cydnabyddir bod hawliau tramwy cyhoeddus yn yr ardal gyfagos. Fodd bynnag, nid yw hyn ynddo’i hun yn gwneud y safle’n un cynaliadwy.

Nid oes unrhyw siopau yn yr ardal gyfagos. Y dref agosaf sy’n cynnig nifer o wasanaethau yw Caergybi sydd tua 3.30km i ffwrdd. Byddai’r datblygiad yn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau â char preifat i’r lleoliad hwn ac nid yw’r cynnig yn gwbl hygyrch drwy ddulliau trafnidiaeth ac eithrio ceir. Gan fod y safle yn y cefn gwlad agored, oddi wrth isadeiledd lleol, ac oherwydd y ddibyniaeth ar gerbydau preifat, ni fyddai’n cynrychioli lleoliad addas fel sy’n ofynnol o dan Bolisi Strategol PS5, Polisi Strategol PS14, Polisi Cynllunio Cymru a TAN 18.

**Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)**

Mae’r safle o fewn yr AHNE ac mewn lleoliad agored yn agos i’r Briffordd. Gellir gweld Gwêl y Môr wrth ddynesu ato o Fae Trearddur ac o Ynys Lawd lle mae’r briffordd yn dynesu at y safle o nifer o olygon. Mae’r safle yn gae agored ac nid oes fawr o nodweddion ar y terfynau i guddio’r safle, sydd yn

nodweddiadol o’r ardal gyfagos, ac mae’n goleddfu tua’r gogledd ddwyrain. Mae’r eiddo yn un o nifer o anheddau gwasgaredig yn y lleoliad arfordirol hwn.

Dywed LANDMAP am Ynys Gybi (ac eithrio Mynydd Twr): Mae’n cynnwys tri rhan, wedi eu gwahanu gan ardaloedd o ddatblygiad, sydd yn ffurfio’r mwyafrif o’r ynys...Mae’n dir isel gyda phatrwm o gefnau creigiog isel a gwaelodion corsiog...Mae’r ffyrdd bychan hefyd yn dilyn yr aliniadau hyn ar hyd ochrau’r cefnau, ac yn gwasanaethu’r tai a ffermydd gwasgaredig ac yn rhoi mynediad i draethau poblogaidd yr arfordir gorllewinol... Mae yna gaeau bychain gyda defaid, waliau cerrig a gwrychoedd eithinog... Mae’r ychydig goed wedi cael eu chwipio gan y gwynt... Mae datblygiad twristiaeth yn gyfyngedig, gydag ychydig o safleoedd carafán/campio, ond mae’n parhau i fod yn ardal heb ei difetha, gyda golygfeydd da i’r arfordir a Mynydd Twr, gyda theimlad o agoredrwydd morwrol... Yn gyffredinol mae gan yr ardal gymeriad a theimlad tebyg i’r rhan fwyaf o ardaloedd ar benrhyn mwyaf gogleddol Prydain, gan gynnwys rhan orllewinol Llŷn... Mae awyrgylch tawel y dirwedd hon yn cael ei ddryllio ar ddyddiau’r wythnos gan awyrennau jet o Lu Awyr Brenhinol y Fali gerllaw...

Mae’r Arfarniad Cyffredinol yn Uchel yn gyffredinol fel tirlun gwledig tawel heb ei ddifetha gyda chymysgedd ddeniadol o fryncynnau geirwon, caeau corsiog bychan, a golygfeydd arfordirol...

Mae’r disgrifiad Ardal Cymeriad Tirwedd ar gyfer yr ardal (LCA 2) Ynys Gybi yn nodi bod yr ACT yn cynrychioli cymeriad tirwedd sydd yn eithaf nodedig – gweledig, gwyllt, agored, arfordirol

Materion a nodwyd ar gyfer Tirweddau Arfordir mewn perthynas â thwristiaeth yw:

Oherwydd y pwysau am ddatblygiadau hamdden a thwristiaeth dylid cymryd i ystyriaeth:-
• Effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol ar dirweddau arfordirol.
• Effaith weledol ar ganfyddiadau pobl o’r arfordir, ei gymeriad a’i briodweddau.
• Ystyried y Cynllun Rheoli AHNE.

Prif Faterion – effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol
· Effaith ar harddwch naturiol, nodweddion AHNE a phriodweddau arbennig yn gysylltiedig â’r dirwedd.
· Integreiddio o fewn cyd-destun y safle – natur ymwthiol bosib y cynnig
· Deunyddiau a thirlunio

Mae’r unedau arfaethedig ar ddwysedd isel oddi wrth y briffordd ond maent yn defnyddio’r safle cyfan. Cynigir plannu coed/llwyni brodorol newydd, yn bennaf ar y terfynau. Ni ddarparwyd unrhyw fanylion penodol, ond yn y lleoliad agored hwn mae planhigion yn araf i sefydlu a bydd yn cymryd 7 i 10 mlynedd iddynt gael unrhyw effaith.

Nid yw CNC yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd. Byddai defnydd tymhorol yn cael mymryn o effaith niweidiol ar ansawdd arbennig y tawelwch a’r llonyddwch oherwydd y traffig ychwanegol a gweithgarwch hamdden yn gysylltiedig â defnydd arfaethedig y safle.

Ymddengys bod y deunyddiau ac ymddangosiad yr unedau ac wyneb yr ardaloedd parcio yn addas; fodd bynnag, mae’r gosodiad yn agored a byddai’r unedau a’r ardaloedd parcio yn weledol ac yn ymwthiol yn weledol yn y lleoliad agored hwn a byddai’n gwrthdaro â natur ‘heb ei difetha’ y disgrifiad cymeriad tirwedd a’r gosodiad arfordirol. Ni fyddai tirlunio yn lliniaru hyn mewn modd amserol nac yn cuddio’r unedau.

**Priffyrdd**

Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â’r datblygiad gydag amodau priodol.

**Effaith ar fwynderau eiddo preswyl**

Mae Polisi PCYFF2 (maen prawf 7) yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Mae'r pod agosaf wedi'i leoli tua 15m oddi wrth derfyn yr eiddo cyfagos a adnabyddir fel Glan Gors Goch Uchaf ac ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl hwn o ganlyniad i gynnydd yng ngweithgarwch ymwelwyr wrth iddynt fynd a dod a chynhyrchu sŵn o fewn pellter agos i'w heiddo. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisi PCYFF2.

**Casgliad**

Mae'r cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Argymhelliad**

**(01)Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored ar ei ben ei hun ac ni ystyrir ei fod mewn lleoliad da nac yn ddatblygiad o safon uchel yn groes i anghenion polisi PCYFF3, PCYFF4, AMG3 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth.**

**(02)Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried fod y datblygiad yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd o ran ei leoliad. O ganlyniad, byddai'r cais yn ddatblygiad ar ei ben ei hun ac yn ddatblygiad anaddas o lety gwyliau yng nghefn gwlad a fyddai'n groes i Bolisi Strategol PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11), Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth**

**(03)Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig oherwydd swn ac, aflonyddwch cyffredinol yn cael effaith annerbyniol ar yr eiddo preswyl cyfagos sy'n wynebu'r datblygiad I'r gorllewin. Byddai hyn yn mynd yn groes I ddarpariaethau polisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11).**