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, 2 MEHEFIN 2021 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 2 JUNE, 2021 at 1:00 p.m.
CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW	VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING
Swyddog Pwyllgor / Ann Holmes 01248 752518	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 Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno cofnodion cyfarfodydd rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau canlynol –

- 5 Mai, 2021
- 18 Mai, 2021 (ethol Cadeirydd/Is-Gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 17 - 18)

Cyflywno cofnodion yr ymweliad safle rhithwir a gynhaliwyd ar 19 Mai, 2021.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 19 - 34)

7.1 FPL/2021/10 – Bron Castell, Llanfairynghornwy

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgwKXUAZ/fpl202110?language=cy

7.2 FPL/2020/98 – Cae Prytherch, Llanfairpwll

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgQp8UAF/fpl202098?language=cy

7.3 FPL/2021/38 – Gwel y Môr, Bae Trearddur

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCsEOUA1/fpl202138?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 35 - 44)

10.1 FPL/2021/47 – Pen Bryn, Rhosmeirch

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCvFZUA1/fpl202147?language=cy

10.2 VAR/2021/14 – Stabl Bach, Llanfaethlu

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I1tjLUAR/var202114?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 45 - 74)

12.1 HHP/2020/253 – Plot H Lleiniog, Penmon

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NAFcQUAX/hhp2020253?language=cy

12.2 FPL/2020/165 – Adeilad Allanol 1, Lleiniog, Penmon

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiUpaUAF/fpl2020165?language=cy

12.3 VAR/2021/27 – Christ Church, Rhosybol

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I28EkUAJ/var202127?language=cy

12.4 FPL/2021/78 - Parc Gwledig Morglawdd, Caergybi

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OJcVOUA1/fpl202178?language=cy

12.5 FPL/2021/71 – Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I2AJgUAN/fpl202171?language=cy

12.6 HHP/2021/35 – 54 Pennant, Llangefni

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCnVPUA1/hhp202135?language=cy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mai 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams. Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio (Cynllunio)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ), Uwch Swyddogion Cynllunio (CR) a (GJ), Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Cynghorwyr Carwyn Jones (cais 7.1); Llinos M Huws (cais 7.2); R Meirion Jones ac Alun Mummery (cais 11.1); J Arwel Roberts a Dafydd R Thomas (cais 12.1). Cynghorwyr Gwilym O Jones, Bob Parry OBE FRAgs. Mr Gareth W Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol)

Yn absenoldeb yr Is-gadeirydd, etholwyd y Cynghorydd Robin Williams i wasanaethu fel Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriad.

2 DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Eric Jones ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu â chais 11.1.

Bu i'r Cynghorydd Dafydd Roberts ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu â chais 11.1.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Ebrill 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir, yn amodol ar gynnwys enw'r Cynghorydd John Griffith yn yr aelodau a oedd yn bresennol yn y cyfarfod.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle rhithwir a gynhaliwyd ar 21 Ebrill, 2021 ac fe'u cadarnhawyd yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 11.1.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2020/164 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn llety gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu ym Mwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 17 Mawrth, 2021. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Ebrill 2021 penderfynwyd gohirio penderfynu ar y cais er mwyn i'r Pwyllgor gael gwybodaeth am y lleiniau gweledecdd o'r mynediad i safle'r cais.

Darllenodd y Cadeirydd ddatganiad gan y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod fel a ganlyn:-

Dymunodd y Cynghorydd Alun Roberts ddiolch i'r Adrannau Priffyrdd a Chynllunio am ymdrin â materion yn ymwneud â mynediad i'r safle datblygu a nododd fod y cynlluniau diwygiedig yn welliant i'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd. Fodd bynnag, mae pryderon o hyd ynglŷn â diogelwch ar y ffyrdd sy'n arwain at y safle o droad Llangoed sy'n arwain at Benmon. Mynegodd y Cynghorydd Roberts fod y ffordd yn anaddas i ddefnyddwyr y ffordd ac yn enwedig i gerddwyr sy'n cerdded ar ochr y ffordd. Mae'r llwybr troed cyhoeddus sy'n arwain ar hyd rhan o'r ffordd mewn cyflwr gwael a hefyd ceir llifogydd yma. Er ei fod yn derbyn bod y cyfarfod yn ymdrin â'r cais gerbron y Pwyllgor, mae gan ran o'r datblygiad ddau gais cynllunio arall gyda rhyw ran o'r safle o dan faterion gorfodi ar hyn o bryd. Nododd y Cynghorydd Roberts ei fod ef a'r gymuned leol o'r farn y byddai'n well aros am ganlyniad y materion gorfodi ar y safle cyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ar y cais hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol ei fod yn cytuno â'r datganiad gan ei gyd-Aelod Lleol ynglŷn â'r cais hwn. Nododd fod safle'r cais yn ddatblygiad gwyliau sylweddol ac roedd o'r farn y dylai un cais cyfansawdd fod wedi'i gyflwyno yn hytrach na cheisiadau cam wrth gam tameidiog. Mynegodd y Cynghorydd Jones fod materion diogelwch y briffordd yn peri pryder lleol o ran y datblygiad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i ohirio yn y cyfarfod diwethaf er mwyn i'r Pwyllgor gael gwybodaeth am y lleiniau gweledigaeth o'r mynediad i safle'r cais. Nododd fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod mynediad i'r safle yn dderbyniol o ran y datblygiad ar y safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn dilyn proses gyhoeddusrwydd y cais, ond mynegwyd pryderon lleol drwy'r Aelodau Lleol a gan y Cyngor Cymuned. Mae llythyr wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd i gefnogi ei gais. Dywedodd ymhellach fod safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Rhestrir yr adeilad allanol dan sylw gan ei fod yn adeilad cwrtil sydd wedi'i leoli y tu ôl i'r prif Adeilad Rhestredig, Maenordy Lleiniog. Cydnabyddir pryderon y gymuned leol ynghylch gweithgareddau ar y safle gan gynnwys gwaith ar strwythurau y gallai fod angen caniatâd adeilad rhestredig ar eu cyfer. Ymchwilir i'r rhain drwy orfodaeth ond nid oes cadarnhad ar hyn o bryd bod unrhyw achos o dorri rheolau cynllunio ar y safle. Er ei fod yn derbyn bod ceisiadau eraill yn gysylltiedig â'r safle sy'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd, rhaid ystyried pob cais yn unigol ac yn ôl ei deilyngdod ei hun. Mae Polisi TWR2 sy'n ymdrin â llety gwyliau yn nodi y caniateir cynigion ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad ac yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol. Ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau Polisi TWR2 a'i fod mewn lleoliad cynaliadwy; nid ystyrir chwaith y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig. Mae caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer y datblygiad hwn wedi'i roi a'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes fod yr Aelodau Lleol wedi mynegi'r pryderon lleol ynglŷn â'r cais hwn. Fodd bynnag, roedd pryderon y Pwyllgor yn ymwneud â diogelwch y priffyrdd ac yn bennaf ynghylch a oedd y mynediad i'r safle yn cydymffurfio â'r lleiniau gweledigaeth gofynnol. Mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth bod y pellteroedd gweledigaeth yn fwy na'r safonau gofynnol sydd eu hangen. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais a chynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar gwblhau'r gwaith o ehangu'r mynediad i'r safle cyn i unrhyw waith arall barhau ar y safle. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol y dylid ehangu'r mynediad i'r safle cyn i unrhyw waith arall barhau ar y safle.

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon yn y gymuned leol ynghylch graddfa, lleoliad a dyluniad y garej.

Siaradwr Cyhoeddus (Gwrthwynebydd)

Dywedodd Ms Alys Haf fod Bron Castell yn eiddo i'w mam a'i bod wedi bod yn gartref i'r teulu ers 1900. Cyfeiriodd at salwch difrifol ei mam yn 2015 a'r hyn a'i cadwodd i fynd oedd y syniad a'r freuddwyd y gallai ddychwelyd i'r cartref lle cafodd ei geni ym Mron Castell, Llanfairynghornwy ac i fod yn agos at ei theulu i gyd yn y pentref. Dywedodd Ms Alys Haf bod ei theulu, yn dilyn sawl cais cynllunio i adeiladu tŷ a garej ar y safle cyfagos, yn falch fod teulu o Gymry'n cael adeiladu cartref yn y pentref. Fodd bynnag, sylweddolwyd nad oedd yr ymgeiswyr wedi cydymffurfio â'r cynlluniau a'u bod wedi penderfynu torri eu caniatâd cynllunio. Roedd yn sioc gweld nid yn unig leoliad y garej, ond maint y garej sydd wedi ei godi mor agos at y patio ym Mron Castell. Mae'n dorcalonnus, yn enwedig gan mai dyma'r unig le yn yr ardd lle gellir lleoli patio oherwydd cynllun y tir; mae lleoliad y garej yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd ac yn taflu cysgod newydd annerbyniol. Y lleoliad hwn oedd yr unig ardal a oedd yn ddigon agored i ganiatáu i olau'r haul ddod i'r ardd ym Mron Castell ond erbyn hyn nid yw'n bosibl ac ni ymgynghorwyd ar hyn. Nododd fod 5 amod o'r caniatâd gwreiddiol wedi'u torri :-

- Symudwyd y garej 10 metr yn ôl yn y safle sy'n cael effaith negyddol;
- Ychwanegwyd llawr, gan ei wneud yn garej deulawr sydd unwaith eto'n cael effaith ar olau'r haul i'r ardd ym Mron Castell;
- Ychwanegwyd ffenestr fawr yn wynebu'r patio ym Mron Castell sy'n cael effaith andwyol ar breifatrwydd.
- Mae'r garej 0.4 metr yn ehangach, sy'n taflu cysgod ac mae'n 0.9 metr;
- Mae dwy ffenestr do wedi'u gosod sy'n wynebu Mynydd y Garn.

Dywedodd Ms Alys Haf ymhellach fod y cais cynllunio bellach yn nodi mai eu rheswm dros adleoli'r garej yw cael lle i symud ceir, ond mae'n bwysig nodi bod maint y plot yn ddigon mawr i roi digon o opsiynau ar gyfer lleoliad y garej. Mae adroddiad y swyddog cynllunio gerbron y Pwyllgor hwn yn argymell tri amod ond nid yw'r amodau hyn yn newid yr effaith ar ei theulu ym Mron Castell. Mae'r garej a godwyd wedi tywyllu'r patio a'r ardd. Mae cyfraith Hawliau Dynol wedi sefydlu hawl unigolion i fwynhau eu heiddo'n dawel heb unrhyw ymyrraeth gan eu cymdogion. Yn dilyn cyfraith achos gellir sefydlu bod hwn yn achos o dresmasu ar breifatrwydd gan amharu ar fwynhad eiddo.

Holodd y Cynghorydd John Griffith a oedd yr ymgeiswyr wedi trafod gyda'r eiddo cyfagos eu bod yn bwriadu ail-leoli'r garej ar dir gerllaw Bron Castell. Mewn ymateb dywedodd Ms Alys Haf nad oedd yr ymgeiswyr wedi trafod eu bwriad i symud lleoliad y garej ar y safle. Nododd eu bod wedi dod yn ymwybodol ym mis Gorffennaf 2020 fod lleoliad y garej yn groes i'r cynlluniau a gymeradwywyd.

Siaradwr Cyhoeddus (ymgeisydd)

Dywedodd Mrs Elen Pritchard eu bod fel teulu yn falch iawn o fod wedi cael y cyfle i adeiladu cartref newydd ar dir gerllaw Bron Castell, Llanfairynghornwy gyda chefnogaeth y Cynghorydd Llinos Medi Huws, un o'r aelodau lleol a Chyngor Cymuned Cylch y Garn. Fodd bynnag, roedd y rhyddhad a'r llawenydd ar y pryd yn fyrhoedlog pan aeth Ms Pritchard yn ddifrifol wael. Pan ddaeth hi'n well un o'r pethau cyntaf oedd dechrau gweithio ar eu cartref newydd. Cam cyntaf y gwaith oedd agor mynedfa newydd o flaen y cae ac agor sylfeini'r tŷ ei hun, a oedd yn golygu cloddio cannoedd o dunelli o dir. Maes o law agorwyd sylfaen ar gyfer y garej. Wrth adolygu'r cynlluniau, sylweddolwyd yn fuan na fyddai lleoliad gwreiddiol yr adeilad yn gadael digon o le i gar basio rhwng y tŷ a'r garej a olygai nad oedd lle addas ar gyfer troi a pharcio car a byddai angen iddo fagio i'r briffordd gyhoeddus islaw i adael y safle. Penderfynwyd bod ateb syml ac y byddai symud y garej yn ôl o'i safle gwreiddiol yn datrys y broblem. Mynegodd Mrs Pritchard nad oeddent yn ymwybodol bod angen caniatâd cynllunio pellach ac yn sicr nid oeddent o'r farn y byddai'n destun unrhyw wrthwynebiad gan eu cymdogion ym Mron Castell, na'r rhai a fu mor gefnogol o'r blaen. Mynegodd ei bod yn sioc derbyn llythyr swyddogol gan Wasanaeth Cynllunio Cyngor Ynys Môn yn datgan bod cwyn wedi ei gwneud yn eu herbyn (gan berchennog a phreswylydd Bron Castell) am leoliad ffenestr nad oedd wedi ei chynnwys yn nyluniad gwreiddiol y garej. Wrth gwrs, roeddent yn awyddus iawn i weithio gyda'r Awdurdod a chael hyd i ateb addas fel y gwelir yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Yn anffodus, nid dyma ddiwedd y mater pan wnaed cwyn arall ynglŷn â lleoliad y garej y tro hwn. Unwaith eto, roeddent wedi cydymffurfio'n llawn â'r Awdurdod yn egluro'r rhesymu dros newid lleoliad ac am beidio ag ymgynghori â nhw yn y lle cyntaf a chyflwynwyd yr holl ddogfennau angenrheidiol i fodloni'r sefyllfa.

Mynegodd Ms Pritchard ymhellach ei bod yn destun gofid y teimlid maes o law fod eu penderfyniad yn cael effaith andwyol ar annedd eu cymdogion ym Mron Castell. Gyda'r wybodaeth hon, ymdrechwyd i geisio cysylltu â pherchennog Bron Castell rai misoedd yn ôl, yn haf 2020, i geisio trafod y mater yn gyfeillgar. Gwnaed ymdrechion drwy gymydog arall o'r ardal i adael manylion cyswllt gyda'r perchennog ond yn anffodus ni chafwyd ymateb. Nododd ei bod yn rhyddhad derbyn yr adroddiad diweddar gan y Gwasanaeth Cynllunio sy'n derbyn y rhesymau ymarferol dros symud y garej ac yn cadarnhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol ac fel ymgeiswyr byddent yn derbyn ac yn cydymffurfio â'r amodau a nodir yn adroddiad y Swyddog Cynllunio.

Holodd y Cynghorydd John Griffith p’un ai a oedden nhw, fel ymgeiswyr, wedi ystyried y byddai lleoliad y garej yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos Bron Castell gan fod y garej yn sylweddol fwy o ran maint i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Cyfeiriodd ymhellach fod y safle datblygu yn ddigon mawr i leoli'r garej ger yr annedd newydd. Dywedodd Mrs Pritchard y byddai lleoliad gwreiddiol y garej wedi'i leoli ar ffin Bron Castell ond roedd o'r farn nad yw maint y garej yn sylweddol fwy na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol; mae lleoliad presennol y garej bellach ymhellach i ffwrdd oddi wrth y ffin ac ni ystyrid y byddai'n cael effaith andwyol ar drigolion Bron Castell ond wrth edrych yn ôl dylid bod wedi ceisio

caniatâd cynllunio. Cytunodd Mrs Pritchard fod maint y plot yn ddigon mawr i leoli'r garej yn nes at yr annedd newydd ond ystyrid bod angen digon o le i geir basio ar y safle.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams a oedd yr ymgeisydd wedi cyflogi adeiladwyr proffesiynol i godi'r annedd a'r garej ar y safle ac a oeddent wedi eu cynghori y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer ail-leoli'r garej. Mewn ymateb dywedodd Mrs Pritchard eu bod wedi cyflogi adeiladwyr proffesiynol i adeiladu'r annedd a'r garej ond nad oeddent wedi eu cynghori y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer ail-leoli'r garej. Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a oedd Pensaer wedi cael ei gyflogi i ddylunio'r datblygiad ar y safle. Dywedodd Mrs Pritchard fod Pensaer wedi cael ei gyflogi pan oedd angen dyluniad ar gyfer y garej newydd mewn perthynas â'r ffenestri a'r rhai yn y to. Holodd y Cynghorydd Robin Williams am y rheswm pam fod angen ffenestr mor fawr mewn garej sy'n wynebu'r eiddo cyfagos. Mewn ymateb dywedodd Mrs Pritchard fod angen ffenestr fawr i ganiatáu i olau dydd ddod i mewn i'r garej gan y bydd y garej hefyd yn fan storio o fewn y lle yn y to gan fod trawstiau yn yr atig gyda lle o bosibl ar gyfer ystafell wely os oes angen.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos M Huws, Aelod Lleol ei bod wedi cefnogi'r cais am annedd ar y safle yn 2016 er mwyn i'r ymgeiswyr allu codi cartref ond roedd yn bwysig nodi bod y cais hwn yn gais ôl-weithredol ynglŷn â chodi garej ar y tir. Nododd fod deddfwriaeth gynllunio sy'n diogelu amwynderau pobl ac yn eu galluogi i roi sylwadau ar y broses gynllunio pan fydd datblygiadau o'r fath yn effeithio ar bobl.   Cyfeiriodd at adroddiad y swyddog cynllunio a nododd fod maint y garej yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol ac mai’r bwriad gwreiddiol oedd ei godi ger sied ym Mron Castell; mae'r garej yn taflu cysgod dros yr eiddo cyfagos; mae ffenestr wedi'i gosod yn y garej sy'n annerbyniol oherwydd ei bod yn edrych dros yr eiddo cyfagos pan fydd unrhyw un yn eistedd yng ngardd Bron Castell. Dywedodd y Cynghorydd Llinos M Huws ymhellach, pan gyflwynir ceisiadau cynllunio ar gyfer apêl, bod preifatrwydd a cholli golau ar eiddo cyfagos yn faterion pwysig sy'n cael eu hystyried gan yr Arolygiaeth Gynllunio ac nid oedd o'r farn bod adroddiad y swyddog cynllunio wedi mynd i'r afael â'r materion hyn.   Dywedodd hefyd y derbynnir bod gan yr ymgeiswyr a thrigolion Bron Castell broblemau iechyd personol ond rhaid ystyried bod y garej wedi'i adeiladu yn y lleoliad anghywir a'i fod yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos.   Mae'r Cyngor Cymuned a thrigolion lleol hefyd yn erbyn y cais ôl-weithredol cyn y cyfarfod hwn.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith, Aelod Lleol bod newid sylweddol yn y cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Mae'r garej wedi'i lleoli 10 metr ymhellach yn ôl oddi wrth y lleoliad a gymeradwywyd ac roedd y dimensiynau hefyd wedi newid gan ei fod yn mesur 6.8 metr wrth 6.8 metr o fewn y cwrtil ac mae maint y garej bellach yn wahanol. Mae'r garej hefyd yn llawer agosach at yr eiddo cyfagos, Bron Castell. Dywedodd hefyd y dylai'r ymgeisydd fod wedi ystyried bod angen caniatâd cynllunio i newid y cynlluniau gwreiddiol ac nad oeddent wedi ymgynghori â pherchnogion Bron Castell. Yn ystod yr ymweliad safle rhithwir roedd yn amlwg bod maint y garej yn sylweddol o'i gymharu â maint Bron Castell; bydd y ffenestr a mynediad i'r garej yn cael effaith andwyol ar amwynderau a phreifatrwydd yr eiddo cyfagos. Ystyrir bod digon o le ar safle’r cais i allu darparu ar gyfer garej na fyddai

wedi effeithio ar yr eiddo cyfagos. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at bolisi cynllunio PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y gwrthodir caniatâd cynllunio os bydd datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch ac amwynderau trigolion lleol.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes, Aelod Lleol fod gan y ddau deulu berthnasau sydd wedi byw yng nghymuned Llanfairynghornwy ers nifer o flynyddoedd. Fodd bynnag, cymeradwywyd y cais cynllunio gwreiddiol yn erbyn argymhelliad y swyddogion cynllunio er mwyn i deulu allu dychwelyd i'r ardal i fyw a magu teulu. Fodd bynnag, mae'r cais gerbron y Pwyllgor yn gais ôl-weithredol i gadw'r garej nad yw wedi'i adeiladu yn y lleoliad cywir ar y safle. Dywedodd y Cynghorydd Hughes nad oedd yn cytuno ag adroddiad y swyddog cynllunio na fyddai lleoliad y garej yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ddynodedig nac ar amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau er mwyn cyfiawnhau gwrthod y cais. Dywedodd fod y safle'n ddarn sylweddol o dir a bod digon o le i godi garej heb effeithio ar amwynderau trigolion Bron Castell. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod ymweliad rhithwir â'r safle yn dangos cynllun a lleoliad y garej ar y safle. Wrth ddelio â chais ôl-weithredol, dywedodd fod yn rhaid ystyried y cynnig ar sail ei rinweddau cynllunio ac nad yw'r broses gynllunio'n cosbi ymgeiswyr nad ydynt wedi cyflwyno ceisiadau cynllunio yn y lle cyntaf. Mae'r garej ychydig yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol gyda chynnydd o 0.4m o ran hyd a lled ynghyd â chynnydd o 0.9m i 5.9 metr yn uchder y crib. Mae'r pellter at ffin Bron Castell hefyd wedi cynyddu 0.3m i 1.9 metr. Mae newid bach o ran edrychiad y garej sy'n cynnwys atig ar yr ail lawr a ffenestr llawr gwaelod ar y drychiad gogleddol, ffenestr llawr cyntaf ar y drychiad blaen (ochr orllewinol) a dwy ffenestr do ar ochr ddeheuol y to. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod amod yn cael ei osod yn adroddiad y Swyddog bod gwydr aneglur i'w roi yn y ffenestr sy'n wynebu'r eiddo cyfagos er mwyn sicrhau nad oes unrhyw oredrych ac y byddai hefyd yn ffenestr nad yw'n agor. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Mynegodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei anfodlonrwydd o ran ceisiadau ôl-weithredol a chytunodd â'r Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffith, fod newid sylweddol yn y cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Mynegodd ei fod yn anghytuno'n llwyr â'r argymhellion yn adroddiad y Swyddog Cynllunio ac eiliodd y cynnig i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, oherwydd ystyriwyd bod y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos a'i fod yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY’N MYND YN GROES I BOLISI

10.1 VAR/2020/76 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o benderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404 (Codi annedd) er mwyn newid lleoliad yr annedd a'r fynedfa i gerbydau ar dir ger Brynteg, Llansadwrn

Cyflwynwyd y cais 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.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cais yn cael ei wneud o dan Adran 73A a'i fod yn ymwneud â thŷ annedd marchnad agored cymeradwy a'i fod yn groes i bolisïau'r cynllun datblygu. Mae’r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan benderfyniad apêl ac mae caniatâd yn parhau i fodoli. Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, nodir Llansadwrn bellach fel clwstwr o dan bolisi cynllunio TAI 6 o'r CDLl ar y Cyd lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenwi. Serch hynny mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod gan y safle ganiatâd sy'n bodoli sy'n gallu cael ei weithredu. Nododd na dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn dilyn cyfnod cyhoeddusrwydd y cais diwygiedig. Ystyrir bod y gwelliannau arfaethedig yn dderbyniol ac yn cynrychioli gwelliant cyffredinol i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod angen diwygio Amod 1 yn adroddiad y Swyddog i nodi y bydd y datblygiad yn dechrau 11 Mai 2022 fan bellaf i gydymffurfio â'r caniatâd sy'n bodoli eisoes. Bydd angen gosod amod ychwanegol sy'n atal gweithredu'r caniatâd gwreiddiol os caiff y cais diwygiedig ei gymeradwyo i sicrhau mai dim ond un annedd y gellir ei hadeiladu ar safle'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog yn ddarostyngedig i’r amodau ynddo, ynghyd ag amod ychwanegol yn atal gweithredu'r caniatâd gwreiddiol.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2020/98 - Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw gwaith peirianyddol o greu wyneb caled at ddefnydd storio amaethyddol a defnydd datblygiad a ganiateir fel safle cist car ynghyd â chadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau ar dir yng Nghae Prytherch, Llanfairpwll

Bu i'r Cynghorydd Eric Jones ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu ynghylch y cais a gadawodd y cyfarfod tra bod aelodau'n trafod ac yn pleidleisio ar y mater.

Bu i'r Cynghorydd Dafydd Roberts ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu ynghylch y cais a gadawodd y cyfarfod tra bod aelodau'n trafod ac yn pleidleisio ar y mater.

Gan fod yr ymgeisydd yn aelod etholedig, gofynnodd y Cadeirydd am gyngor cyfreithiol p'un ai a oedd angen i'r aelodau ddatgan diddordeb. Mewn ymateb dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol nad yw'n fuddiant o dan y Cod os yw'r ymgeisydd yn aelod etholedig nac os yw aelod yn aelod o'r un grŵp gwleidyddol neu'n aelod ar gyfer yr un ward etholiadol.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr 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 Gyfansoddiad.

Siaradwr Cyhoeddus (asiant yr ymgeisydd)

Dywedodd Ms Sioned Edwards fod a wnelo'r cais dan sylw â chadw gwaith peirianyddol i greu wyneb caled ar y safle er mwyn i'r safle allu cael ei ddefnyddio at ddau ddiben; sef ar gyfer storio amaethyddol ac fel safle sêl cist car. Mae'r cais hefyd yn gofyn am ganiatâd i gadw'r newidiadau a wnaed i'r mynediad. Dylai fod yn glir nad yw'r cais hwn yn golygu newid defnydd o'r tir o gwbl - dim ond gosod yr wyneb caled. Defnyddid y safle arfaethedig ar gyfer sêl cist car, sydd wedi bod yn boblogaidd yn lleol. Yn flaenorol, fe'i defnyddid fel safle sêl cist car am hyd at 14 diwrnod y flwyddyn o dan hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir. Gan fod y safle'n tueddu i fod yn wlyb, roedd angen gwella'r safle i fod yn addas i'r diben ac felly darparwyd wyneb caled er mwyn sicrhau bod y safle'n addas ar gyfer y defnyddwyr a'r ymwelwyr, a hefyd i sicrhau nad oedd unrhyw fwd o'r safle yn cael ei gario i'r briffordd gyfagos. Mae creu safle sy'n addas ac yn ddiogel i bob defnyddiwr yn eithriadol o bwysig. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi bod cadw'r wyneb caled i ddarparu safle cist car addas i'r diben yn afresymol. Er nad yw'r safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio drwy gydol y pandemig, mae hawliau datblygu dros dro newydd a ganiateir i gefnogi adferiad economaidd o ganlyniad i Coronafeirws bellach yn caniatáu i'r safle gael ei ddefnyddio am hyd at 28 diwrnod mewn blwyddyn. Dyma fyddai bwriad yr ymgeisydd unwaith y bydd canllawiau'r Coronafeirws yn caniatáu hynny. Roedd hyn yn ffordd o arallgyfeirio i'r ymgeisydd, gan ei alluogi i ddarparu arwerthiant cist car mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy ar gyrion Llanfairpwll, gan wneud gwell defnydd o'r safle. Ers diwedd 2019, mae'r ymgeisydd wedi talu ardrethi busnes o dros £6,000 y flwyddyn i'r Cyngor i ddefnyddio'r safle gydag wyneb caled. Mynegwyd pryder nad yw'r sgrinio presennol ar y safle yn ddigonol i liniaru effaith weledol yr wyneb caled. Fodd

bynnag, mae'r ymgeisydd eisoes wedi cynnig darparu cynllun tirweddu ehangach a dywedodd y swyddog yn ystod y cais y gellir cyflwyno a chymeradwyo'r cynllun hwn fel rhan o amod cynllunio. Felly, gellir lliniaru'r effaith weledol a byddai'r Cyngor yn gallu rheoli'r cynllun hwn drwy osod amod ar y caniatâd. Cyfeirir yn yr adroddiad at y ffaith bod yr wyneb caled yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd gan ei fod mewn cefn gwlad agored. Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae'n ffinio'n uniongyrchol â'r ffin a'r rhan ddatblygedig o Lanfairpwll ac mae mewn lleoliad cynaliadwy.

Mynegodd y Cynghorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol ei fod yn cyflwyno sylwadau'r trigolion lleol a'r etholwyr y mae'n eu cynrychioli a hefyd fel aelod o Gyngor Cymuned Llanfairpwll sydd wedi gwrthwynebu'r datblygiad hwn ar y safle. Nododd fod yr etholaeth dan yr argraff bod Aelod Etholedig yn ceisio manteisio ar y broses gynllunio y mae'n rhaid iddynt gydymffurfio â hi. Mae'r ymgeisydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac mae wedi derbyn hyfforddiant ar bolisïau cynllunio. Dywedodd y Cynghorydd R Meirion Jones ymhellach fod Cyfansoddiad y Cyngor yn cyfeirio at 2.2.3.1.6 y dylai Aelodau Etholedig gynnal y safonau uchaf o ran ymddygiad a moeseg. Dywedodd hefyd fod y cais hwn wedi ennyn gwrthwynebiad a pheri syndod o fewn y gymuned leol ers haf 2019 gan fod yr ymgeisydd wedi newid y tir yng Nghae Prydderch a oedd yn dir amaethyddol heb ymgynghori â'r Swyddog Cynllunio na chael cymeradwyaeth gynllunio. Gweithredodd yr awdurdod lleol weithdrefnau gorfodi i roi'r gorau i weithio ar y safle ac i adfer y tir ond apeliodd yr ymgeisydd ar y penderfyniad ar sail yr amser a roddwyd i gydymffurfio â'r hysbysiad ond ni heriodd unrhyw elfen arall o'r Apêl Gorfodi Cynllunio. Roedd yr amser cydymffurfio o fewn tri mis calendr ar ôl y dyddiad y daeth yr hysbysiad i rym gyda'r hysbysiad yn dod i rym ar 17 Chwefror 2020. Ar ôl derbyn yr apêl, caniataodd yr Arolygiaeth Gynllunio estyniad o'r tri mis calendr i chwe mis ac yn y cyfamser cyflwynwyd cais ôl-weithredol i'r Awdurdod Cynllunio.

Cyfeiriodd y Cynghorydd R Meirion Jones fod preswylydd lleol wedi cynnal arolwg traffig yn ddiweddar a ddangosodd fod at 88 o gerbydau'n mynd heibio i’r safle o fewn chwarter awr a bod 95 o gerbydau eraill wedi mynd heibio i’r safle yn ystod cyfnod arall o chwarter awr. Nododd pe bai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo y byddai'n agor y llifddorau i berchnogion tir eraill newid defnydd eu tir yn weithgareddau tebyg i'r cais hwn. Cyfeiriodd at y cais ôl-weithredol i ehangu'r mynediad i'r safle a bod trigolion lleol o'r farn bod yr edrychiad gweledol yn debyg i fynediad diwydiannol. Dywedodd y Cynghorydd Jones ymhellach ei fod yn anghytuno â'r sylwadau a wnaed gan y siaradwr cyhoeddus bod yr arwerthiannau cist car a gynhaliwyd ar y safle wedi bod yn boblogaidd. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais ôl-weithredol gerbron y Pwyllgor.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes eu bod yn ymweld yn rhithwir â'r safle oherwydd pryderon lleol fel y nodir yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Ni chafodd y cynnig i ymweld â'r safle ei eilio.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hwn yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw gwaith peirianyddol gan greu wyneb caled ar gyfer defnydd storio

amaethyddol a defnydd datblygu a ganiateir fel safle sêl cist car ynghyd â chadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa gerbydau ar dir yng Nghae Prytherch, Llanfairpwll. Cyfeiriodd at yr ymchwiliad gorfodi a hanes y safle fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog Cynllunio a'r Hysbysiad Gorfodi Cynllunio – Rhesymau dros gyhoeddi'r hysbysiad'. Nid oedd yr Hysbysiad Gorfodi yn cynnwys mynediad i'r safle gan y barnwyd ei fod yn dderbyniol. Yn dilyn yr apeliadau ynghylch cyfnod cydymffurfio'r Hysbysiad Gorfodi o dri mis, estynnodd yr Arolygiaeth Gynllunio y cyfnod i chwe mis a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i'r tir gael ei adfer i'w ddefnydd blaenorol erbyn mis Rhagfyr 2020. Yn y cyfamser, cyflwynwyd cais ôl-weithredol i'r Awdurdod Cynllunio i gadw'r gwaith a wnaed ar y safle. Nododd nad yw'r Adran Orfodi, yn unol â'r trefniadau arferol, yn gorfodi'r hysbysiad gorfodi tra bo cais ôl-weithredol yn cael ei benderfynu.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach nad yw cais ôl-weithredol yn cael ei gosbi o dan y gweithdrefnau cynllunio a bod yr agwedd ar y cais yn cael ei hystyried ar sail ei rinweddau fel y mae gydag unrhyw geisiadau cynllunio eraill. Mae safle’r cais wedi'i ddefnyddio ar gyfer sêl cist car am hyd at 14 diwrnod y flwyddyn o dan hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Llywodraeth Cymru wedi ymestyn y cyfnod ar gyfer cynnald sêl cist car ar dir o 14 diwrnod i 28 diwrnod y flwyddyn (rhwng 31 Ebrill, 2021 a 3 Ionawr 2022) o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).

Nododd fod angen caniatâd cynllunio i greu wyneb caled i hwyluso'r defnydd o'r tir a'r gwelliannau i'r mynediad i'r safle sy'n cael ei ystyried gan y Pwyllgor hwn. Nid oes gwrthwynebiad i'r gwelliant i’r mynediad i'r safle gan yr Awdurdod Priffyrdd oherwydd ystyrir ei fod yn gwella hygyrchedd a diogelwch wrth fynd i mewn ac allan o'r safle; nid yw'r mynediad i'r safle wedi bod yn rhan o'r Hysbysiad Gorfodi. Fodd bynnag, ystyrir bod yr wyneb caled yn gorddatblygu'r safle ac nid yw'n gwella cymeriad nac edrychiad y safle ac mae graddfa’r datblygiad, o ystyried bod wyneb caled ar y safle cyfan, yn ormodol ar gyfer y defnyddiau y bwriedir eu gwneud ohono. Yr argymhelliad yw gwrthod cadw'r gwaith peirianyddol i greu wyneb caled ar y safle a chymeradwyo cadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle.

Holodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE a oes tystiolaeth bod y tir yn tueddu i fod yn wlyb fel y mynegwyd gan y siaradwr cyhoeddus. Mewn ymateb dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y tir wedi'i ddynodi'n barth llifogydd C2; mae adroddiad asesu llifogydd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais a ystyriwyd yn dderbyniol. Holodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ymhellach a ellir ystyried yr argymhelliad mewn dwy ran gan fod cadw'r newidiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y mynediad wedi'i wella o ran gwelededd a bod yr edrychiad yn dderbyniol ac ystyrir ei fod yn welliant o ran y defnydd o'r mynediad i'r safle. Ystyrir bod y newidiadau a wnaed i’r mynediad i gerbydau yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a cenedlaethol. Dim ond elfen o’r cais yn ymwneud â’r wyneb caled a ystyrir yn annerbyniol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams aelod o'r Pwyllgor ac Aelod Lleol ei fod yn derbyn bod y newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau yn welliant o ran gweledEdd. Fodd bynnag, dywedodd fod giât ddiwydiannol sylweddol wedi'i chodi ar y fynedfa i'r safle nad yw'n gydnaws â'r dirwedd na'r ardal ac nid oedd o'r farn bod giât ddiwydiannol o'r fath yn addas ar gyfer cae amaethyddol. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod cadw'r newidiadau a wnaed i'r mynediad i gerbydau a chadw'r gwaith peirianyddol i greu wyneb caled yn unol â pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3.

Eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig i wrthod y ddwy agwedd ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo cadw'r newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau i'r safle ac y dylid gwrthod cadw'r gwaith peirianyddol i greu wyneb caled fel yr argymhellir yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig.

Roedd y bleidlais fel a ganlyn:-

Gwrthod cadw'r newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau i'r safle a gwrthod cadw'r gwaith peirianyddol i greu wyneb caled :-

Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Vaughan Hughes, Ieuan Williams a Robin Williams **CYFANSWM 4**

Cymeradwyo cadw'r newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau i'r safle a gwrthod cadw'r gwaith peirianyddol i greu wyneb caled :-

Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes a K P Hughes **CYFANSWM 3**

Ymatal rhag pleidleisio : Y Cynghorydd Nicola Roberts **CYFANSWM 1**

PENDERFYNWYD:-

- **Gwrthod cadw'r gwaith peirianyddol i greu wyneb caled ar y safle yn unol ag argymhellion y Swyddog fel yr amlinellir yn yr adroddiad ysgrifenedig;**

- **Gwrthod cadw'r newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau i'r safle fel rhai sy'n groes i bolisïau PCYFF 2 a 3 yn groes i argymhelliad y Swyddog.**

  (Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais).

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/38 – Cais llawn ar gyfer gosod 2 pod glampio ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir ger Gwêl y Môr, Bae Trearddur

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

Dywedodd y Cynghorydd J Arwel Roberts, Aelod Lleol bod angen diwygio cyfeiriad y cais gan fod yr eiddo ym Mhenrhosfeilw, Caergybi. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â safle'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad rhithwir â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 18 Mai 2021

YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Dafydd Roberts, Nicola Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams
WRTH LAW:	Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro, Pennaeth Gwasanaethau Democrataidd, Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Richard Owain Jones a Eric Wyn Jones
HEFYD YN BRESENNOL	Y Cynghorydd Glyn Haynes – Cadeirydd y Cyngor Sir.

---

1 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

2 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Nicola Roberts yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

3 ETHOL IS-GADEIRYDD

Etholwyr y Cynghorydd Richard O Jones yn Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD GLYN HAYNES
FEL CADEIRYDD Y CYNGOR SIR

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod Rhithiol a gynhaliwyd ar 19 Mai, 2021

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts,
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygiadau (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Peiriannydd Rheoli Datblygiadau (Priffyrdd) (IH), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Vaughan Hughes, R O Jones, Ieuan Williams, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol : Cynghorydd J Arwel Roberts.

---

1. FPL/2021/38 – CAIS LLAWN AR GYFER GOSOD 2 POD GLAMPIO YNGHYD Â CHREU MYNEDFA NEWYDD A DATBLYGIADAU CYSYLLTIEDIG AR DIR GER GWEL Y MÔR, PORTHADAFARCH, CAERGYBI

Dangoswyd y lluniadau ynghyd â fideo o’r lleoliad a’r ardal a trafodwyd manylion y cais.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

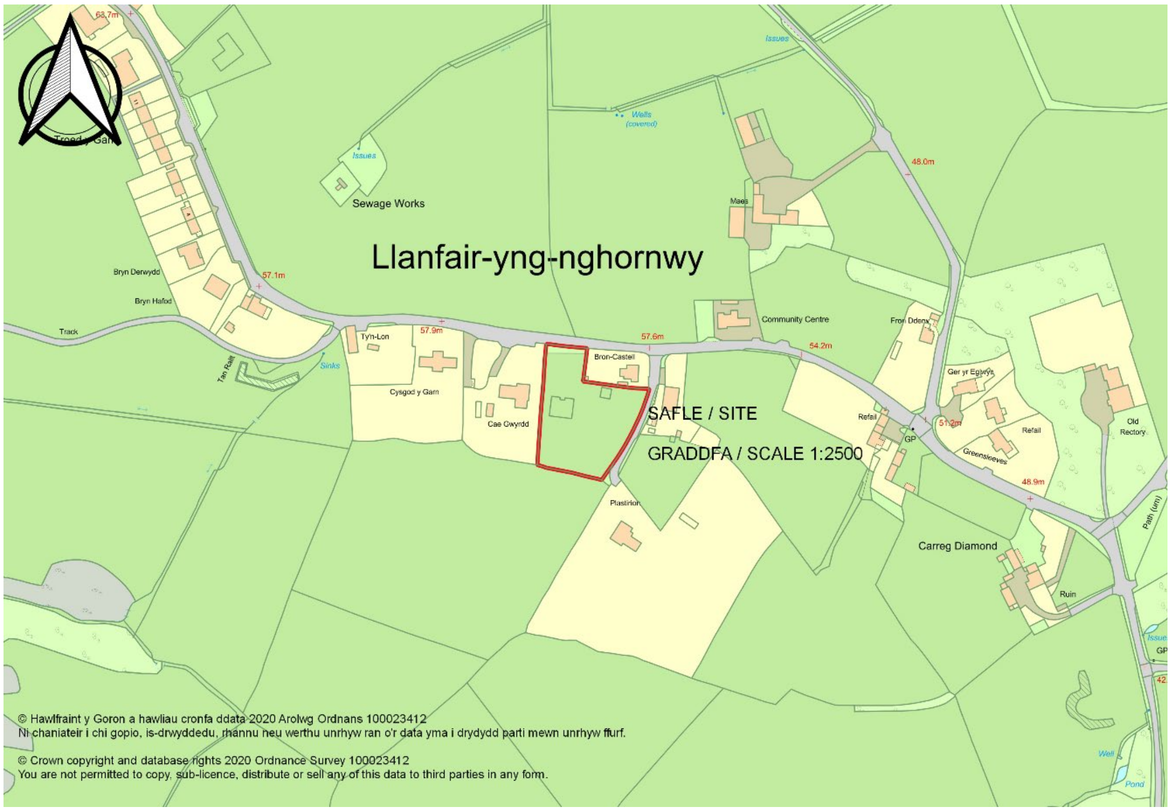
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021 **7.1**

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.

Yn ei gyfarfod ar 5 Ebrill 2021, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion. Cafodd y penderfyniad a waned gan aelodau etholedig yn y cyfarfod hwn ei nodi fel a ganlyn:

• Byddai’r cais yn cael effaith ar amwynder yr eiddo cyfagos sy’n groes i bolisi PCYFF 2.

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

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

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

Roedd y rheswm a roddwyd gan aelodau yn seiliedig ar y canlynol:

- Polisi PCYFF 2 – a’r effaith ar amwynder yr eiddo cyfagos.

O dan bolisi cynllunio PCYFF 2, nodir:

Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7. 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, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch;

Mae’r garej sydd wedi’i chodi wedi’i diwygio fel ei bod bellach wedi dechrau cael ei hadeiladu 10 metr yn bellach yn ôl na’r lleoliad a ganiatawyd ar hyd y terfyn cefn â Bron Castell. Mae dimensiynau’r garej wedi cynyddu 0.4 metr mewn hyd a lled ac mae’r uchder wedi cynyddu 0.9m tra bo’r pellter o’r terfyn â Bron Castell wedi cynyddu o 1.5 metr i 1.8 metr. Er nad yw’r awdurdod cynllunio lleol yn cyd-fynd ag achosion o dorri rheoliadau cynllunio boed hynny’n fwriadol neu fel arall ni ystyrir bod y cynnydd mewn dimensiynau na’r safle diwygiedig ar hyd y terfyn yn rhesymau digonol dros wrthod y cais am y rhesymau a nodir yn PCYFF2.

Mewn perthynas â’r ffenestr llawr gwaelod ar yr ochr Ogleddol sy’n edrych dros Bron Castell, rhaid nodi y bydd amod yn cael ei osod ar unrhyw benderfyniad a roddir gan yr awdurdod cynllunio lleol er mwyn sicrhau y bydd y ffenestr hon yn un â gwydr aneglur ac na fydd yn gallu agor gan felly ddiogelu amwynderau deiliaid Bron Castell.

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLIC) gan na ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynder yr eiddo cyfagos o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch i’r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Fel y nodwyd yn yr adroddiad blaenorol i’r Pwyllgor ar 5 Ebrill 2021, mae’r egwyddor o garej yn cael ei hadeiladu ar y terfyn eisoes wedi’i sefydlu fel rhan o’r caniatâd cynllunio a roddwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 18C225B ar 19/09/2017. Ni fydd mwyafrif yr ardd sy’n gwasanaethu Bron Castell, sy’n cynnwys ardal yr ardd ar yr ochr Ogleddol, yn cael ei effeithio arno i’r fath raddau fel y dylid gwrthod y cais.

Mae Swyddogion yn parchu'r materion a godwyd gan yr Aelodau ac yn derbyn y gellir dod i farn wahanol o ystyried y dadleuon union gytbwys cysylltiedig â'r ystyriaeth hwn o'r cais cynllunio.

Mae'r materion a godwyd gan yr Aelodau yn eu hystyriaeth o'r cais yn cael eu cydnabod fel ystyriaethau cynllunio dilys. Tra bo'r rhain wedi derbyn ystyriaeth fanwl gan yr awdurdod cynllunio lleol wrth asesu materion mae argymhelliad yr awdurdod cynllunio lleol yn parhau i fod yn un o ganiatáu yn amodol ar amodau.

Casgliad

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

Argymhelliad

Caniatáu

(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.

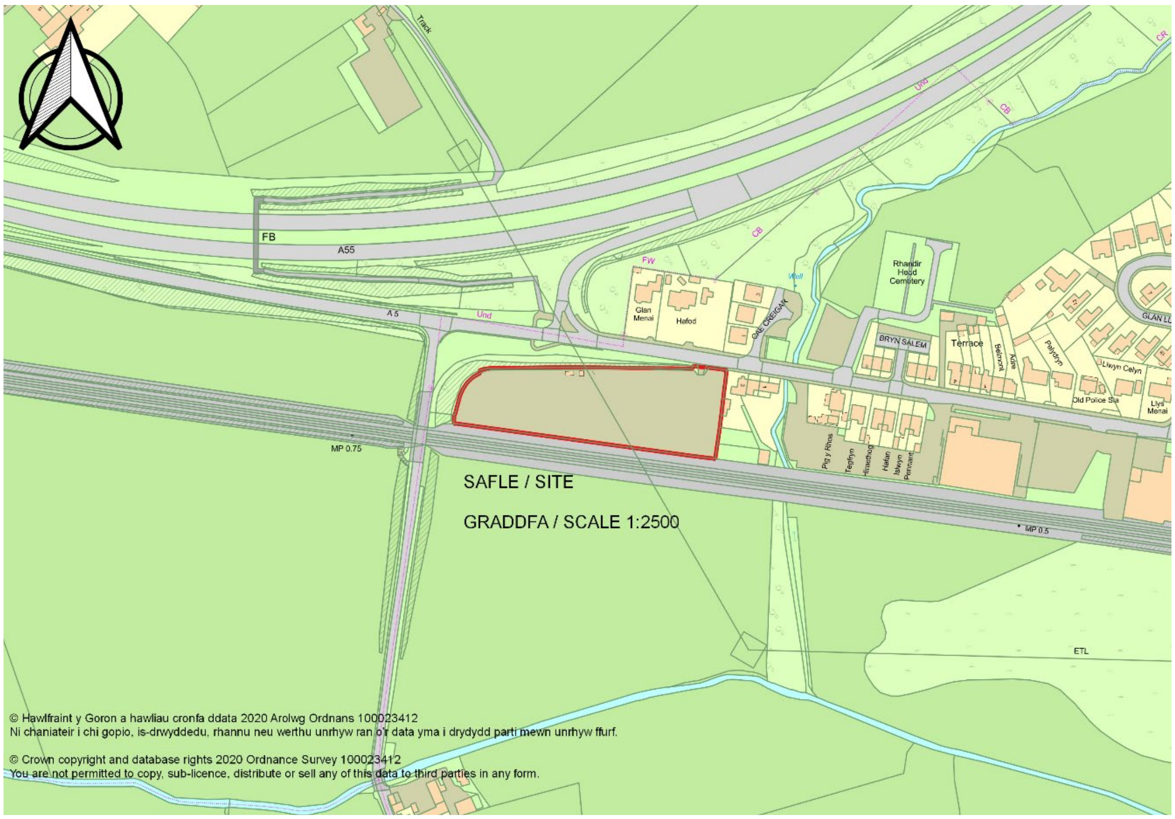
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021

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.

Yn ei gyfarfod ar 5 Mai, 2021, penderfynodd y Pwyllgor wrthod cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau i'r safle yn ogystal â chadw'r gwaith peirianneg a wnaed i greu llain galed i'w ddefnyddio ar gyfer storfa amaethyddol o'r caisd. Mae'r argymhelliad i wrthod cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau yn tynnu'n groes i argymhelliad y Swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau yn groes i bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLlC

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

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

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

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

Mae Adran Gynllunio'r Cyngor yn derbyn bod y giatiau a'r ffensys sydd wedi eu codi ar y safle yn fwy cadarn ac yn fwy na'r giât amaethyddol flaenorol. Fodd bynnag, o bwyso a mesur fe ystyrir bod yr addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau yn rhesymol ac nad ydynt yn niweidiol i gymeriad y safle na'r ardal i'r fath raddau fod cyfiawnhad dros ei wrthod.

Tynnir sylw'r Aelodau at y ffaith bod ffensys tebyg wedi eu gosod mewn lleoliadau cyfagos eraill ger y safle megis y maes parcio sy'n gwasanaethu'r archfarchnad co-op cyfagos a therfyn James Pringle Weavers sydd hefyd i'w weld o fannau penodol.

Rydym yn parchu'r materion a godwyd wrth wrthwynebu'r fynedfa i gerbydau, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn derbyn y gellid dod i farn wahanol ar y mater.

Fodd bynnag, yn dilyn ymgynghori ymhellach â Swyddogion Priffyrdd, gellir cadarnhau eto nad oes ganddynt wrthwynebiad i faint a gosodiad yr addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau ac mae'n nodi gan fod y fynedfa wedi ei lledaenu ei fod yn rhywbeth cadarnhaol o ran diogelwch y briffordd a'i fod yn gwasanaethu ei bwrpas fel mynedfa amaethyddol.

O ganlyniad i sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd ynghyd ag asesiad sydd wedi'i wneud ar y fynedfa i gerbydau o ran ei ymddangosiad gweledol, ni ystyrir bod y cais yn tynnu'n groes i ofynion polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLlC.

Mae amod newydd wedi'i ychwanegu sy'n nodi'r angen i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig ac iddo gael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar gais Awdurdod Priffyrdd y Cyngor. Mae hyn er mwyn sicrhau bod rheolaeth gywir a rhesymol yn cael ei arfer wrth ddefnyddio'r fynedfa i gerbydau er mwyn lleihau faint o draffig sy'n ciwio ar y briffordd ac atal ciwio ar Gyffordd 7A o briffordd yr A55.

Mae cadw'r gwaith peirianneg i greu llain galed yn parhau i gael ei ystyried yn anghynaladwy, nid yw'n ehangu cymeriad nac edrychiad y safle, nid yw'n integreiddio i'r ardal o'i gwmpas ac mae'n or-ddatblygiad eithafol o'r safle.

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.

Argymhelliad

Dyfarniad Hollt

Caniatâu

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 tri mis i ddyddiad y rhybudd hwn o benderfyniad bod ardal y fynedfa i gerbydau rhwng y giât a'r briffordd yn cael eu gwneud yn bafin gyda choncrid neu asffalt.

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.

(04) O fewn 6 mis i ddyddiad y rhybudd hwn o benderfyniad neu cyn y defnydd cyntaf o'r safle fel marchnad sêl cist car, pa bynnag un sydd gyntaf, bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig (CRhT) 'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd angen iddynt ei gymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y CRhT yn cynnwys y trefniadau o ran sut y bydd traffig yn cael mynediad i'r safle ac yn ei adael ar gyfer y defnydd amaethyddol y'i caniateir a'r defnydd a ganiateir o'r safle fel lleoliad sêl cist car.

Bydd y trefniadau hyn hefyd yn cadarnhau sut bydd cerbydau sy’n cyrraedd ac yn gadael y safle yn lleihau ciwio ar y briffordd ac yn atal ciwio ar Gyffordd 7A yr A55.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth gywir a rhesymol yn cael ei ymarfer wrth ddefnyddio’r fynedfa i gerbydau.

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 called

(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: 02/06/2021 **7.3**

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, Penrhosfeilw

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5ed Mai, 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld a'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar y 19fed Mai, 2021 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd a'r safle.

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)
Cyfarwyddydd 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).

This page is intentionally left blank

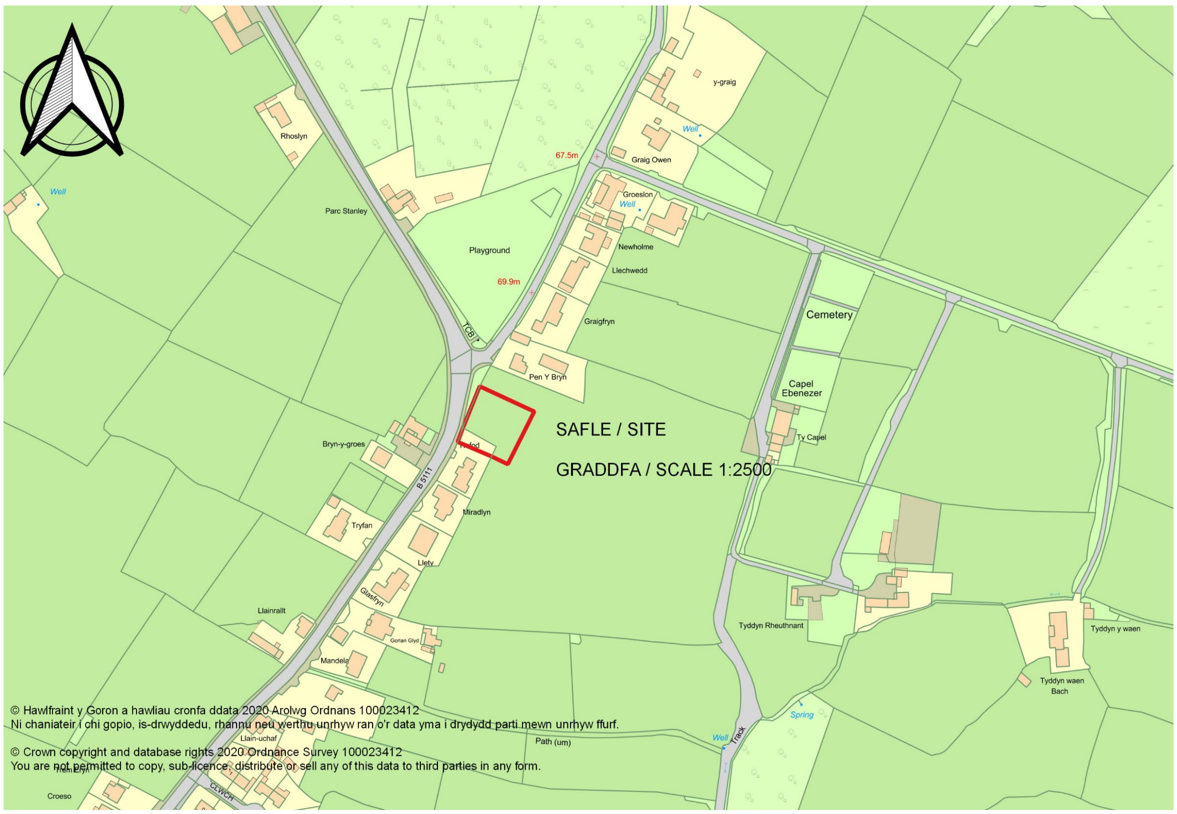
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021 **10.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/47

Ymgeisydd: Mr W Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan gais amlinellol rhif 34C716 a chais materion a gadwyd yn ôl rhif RM/2020/9 ar dir ger / Full application for amended plans for the erection of a dwelling previously approved under outline application reference 34C716 and reserved matters application reference RM/2020/9 on land adjacent to

Lleoliad: Pen Bryn, Rhosmeirch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y cais yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatau.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw hwn ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi annedd a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais amlinellol cyfeirnod 34C716 a materion wedi'u cadw'n ôl cyfeirnod RM/2020/9 ar dir gyferbyn â Pen y Bryn, Rhosmeirch.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol yn nhermau polisi.

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 Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	No response
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau Safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatad Amodol

Rhoddwyd rhybuddion safle ger y safle a hysbyswyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu mewn papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/05/2021.Ar amser ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C716 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger – Pen Y Bryn, Rhosmeirch – Caniatawyd 19/6/17

OP/2020/12 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi anedd un llawr fforddiadwy a llwybr mynediad ar dir gyferbyn â – Pen y Bryn, Llangefni – wedi'i ddychwelyd i'r Ymgeisydd

RM/2020/9 – Cais am faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn â – Pen y Bryn, Langefni – Caniatawyd 7/8/20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r egwyddor o annedd eisoes wedi’i sefydlu gan gais cynllunio amlinellol cyfredol 34C716 a Materion a Gadwyd yn ôl cais RM/2020/9. Cais yw hwn i ddiwygio dyluniad yr annedd sydd wedi’i gymeradwyo.

Joint Local Development Plan

Ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd, mae Rhosmeirch yn cael ei adnabod fel Clwstwr o dan ddarpariaeth Polisi TAI 6 lle bydd anheddau newydd yn cael eu caniatau ar yr amod bod angen am dŷ fforddiadwy i ddiwallu angen lleol.

Fodd bynnag, mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni sef y caniatâd cynllunio presennol ar gyfer codi annedd marchnad agored ar y tir. Felly, mae’n rhaid ystyried y canlynol:-

· Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu’r caniatâd presennol

· Yw’r manylion a gyflwynwyd gyda’r cais hwn yn dderbyniol.

Mae’n debygol y gall y caniatâd cynllunio presennol gael ei weithredu gan nad yw’r caniatâd cynllunio yn dod i ben tan 7 Awst 2022.

Gwelliannau

Mae’r gwelliannau fel â ganlyn:-

· Diwygio dyluniad yr annedd.

- Roedd y dyluniad a gymeradwywyd yn annedd un llawr â tho ar ongl, mae’r annedd arfaethedig yn un o fath dormer
- O ganlyniad i’r annedd o fath dormer mae ôl troed yr annedd newydd wedi lleihau
- Mae’r cyfeiriad hefyd wedi ei ddiwygio fel bod gan y cais olygfeydd o Eryri
- Mae’r deunyddiau adeiladu yn frics lliw o safon uchel a llechi naturiol
- Mae dyluniad yr annedd yn un o safon llawer uwch nag a ganiatawyd yn flaenorol ac yn gweddu’n well â’r math cyffredinol o ddatblygiadau a geir yn yr ardal.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Mai 2021. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi’u derbyn.

Mae ystyriaeth wedi’i rhoi i a fyddai’r dyluniad newydd yn cael fwy o effaith ar amwynder yr eiddo preswyl cyfagos. Mae ffenestri wedi eu lleoli ar y llawr gwaelod a’r llawr cyntaf yn edrych drosodd yr eiddo cyfagos, fodd bynnag roedd gan y dyluniad a gymeradwywyd eisoes hefyd ffenestri yn y drychiad ochr a oedd yn edrych dros yr eiddo cyfagos. Mae ffenestr yr ail lawr yn ffenestr ystafell wely ac mae pellter o tua 7.5m i’r terfyn, mae hyn yn cyd-fynd â’r Canllawiau Cynllunio Atodol ar agosrwydd.

Bydd ffens 2 fetr o uchder hefyd yn cael ei chodi rhwng yr annedd newydd a’r eiddo cyfagos, bydd hyn yn sicrhau nad oes unrhyw edrych drosodd yn digwydd o ffenestri’r llawr gwaelod. Mae’r prif ffenestri wedi eu lleoli ym mlaen a chefn yr eiddo sy’n edrych dros gae amaethyddol.

Ystyrir felly na fydd y cais yn cael effaith ar amwynder yr eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Leol ar y Cyd; fodd bynnag, mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni o ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar y tir tan 7 Awst, 2022.

Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi eu diwygio er mwyn adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn erbyn 7fed Awst, 2022.

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

(02) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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

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

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

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

(06) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol

cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

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

(08) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anhedd ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

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

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

(10) 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 - 2482:21:1**
- **Drychiadau a Cynlluniau Llawr Arfaethedig - 2482:21:04**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - 2482:21:3b**

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

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

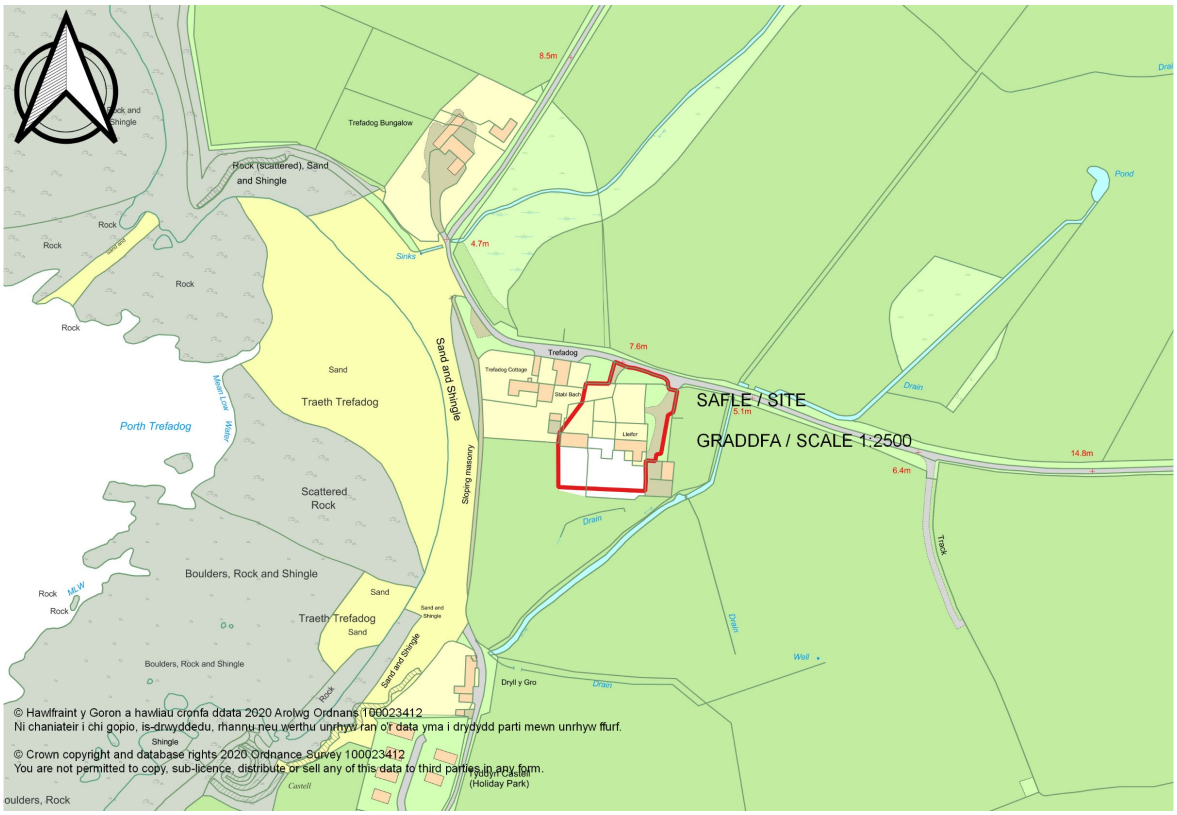
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2021/14

Ymgeisydd: Mr Dewi Williams

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (03) (Manau passio) (05) (Adar nythu) o caniatâd cynllunio rhif 29C8J (Trosi adeilad allanol yn 2 uned gwyliau ac annedd) er mwyn cyflwyno manylion ar ol i'r datblygiad gychwyn a newid amod (03) i'r angen i ddarparu 1 man pasio yn lle 2 man pasio yn

Lleoliad: Stabl Bach, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn rhannol groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatau.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amod (03) (Mannau Pasio) (05) Adar Nythu) o ganiatâd cynllunio 29C8J (Trosi adeiladau allanol yn 2 uned wyliau ac annedd) er mwyn galluogi manylion i gael eu cyflwyno ar ôl i'r datblygiad gychwyn ac amrywiad o amod (03) er mwyn darparu 1 man pasio yn lle 2 fan pasio yn Stabl bach, Llanfaethlu.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r Adran Briffyrdd ac Ecolegwyr yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ac a ystyrir y wybodaeth yn dderbyniol yn nhermau polisi.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Codi Tai Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	: Mae cadarnhad wedi'i dderbyn gan y Swyddog Priffyrdd eu bod yn fodlon bod un man pasio yn ddigonol, maent hefyd wedi cadarnhau bod y man pasio wedi ei adeiladu yn foddhaol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau Safonol
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau Safonol
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle a cafodd eiddo cyfagos eu hysbysu drwy lythyr. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 14/05/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nod oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

29C8A/LB – CYNLLUNIAU MANWL AR GYFER TROSI ADEILAD YN ANNEDD - Caniatawyd

29C8B – Trosi'r adeilad allanol i ffurfio estyniad i'r annedd presennol – 11/9/97 - Caniatawyd

29C8C/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad allanol i ffurfio estyniad ar yr annedd presennol – 11/9/97 - Caniatawyd

29C8D - Cais am dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer cadw'r estyniad dau lawr – 1/6/10 Caniatawyd

29C8E/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer cadw’r estyniad dau lawr – 18/4/12 – Caniatawyd

29C8F – Addasiadau a gosod tanc LPG o dan ddaear – Caniatawyd 7/11/11

29C8G/LB – Addasiadau LBC a gosod tanc LPG o dan ddaear – Caniatawyd 24/11/11

29C8H – Cais llawn ar gyfer cadw’r cwrtil preswyl presennol ynghyd â dileu amod (06) (cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol) o ganiatâd cynllunio v\1009e, amod (03)cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol) o ganiatâd adeilad rhestredig 29C8\LB ac amod (02) cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol) o ganiatâd materion a gedwir yn ôl 29C8A\LB – Caniatawyd – 31/3/14 – Cytundeb Adran 106 – 19/6/14.

29C8J – Cais llawn i drosi adeiladau allanol yn ddwy uned wyliau ac un annedd, gosod man trin carthion ynghyd a dymchwel adeiladau presennol – Caniatawyd 28/7/15.

29C8K/SCR – Cais sgrinio ar gyfer trosi’r adeilad allanol i fod yn 2 lety gwyliau ac un annedd, Stabl Bach, trefadog Llanfaethlu – 15/5/15 dim angen am EIA

SCR/2021/19 – Barn sgrinio ar gyfer amrywio amod (03) (Mannau pasio) (05) (Adar yn nythu) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C8J (Trosi adeiladau allanol yn 2 uned llety gwyliau ac annedd) er mwyn galluogi manylion i gael eu cyflwyno ar ôl i’r datblygiad ddechrau yn – Stabl Bach, Llanfaethlu – 22/3/21 – Dim angen am EIA.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r egwyddor o drosi’r adeiladau allanol yn 2 uned wyliau ac 1 annedd preswyl eisoes wedi eu sefydlu o dan gais cynllunio 29C8J.

Mae gwaith o drosi un uned yn annedd preswyl wedi’l gwblhau ac mae rhywun yn byw yno fell fe ystyrir bod y caniatâd cynllunio wedi ei ddiogelu.

Gan fod y caniatâd wedi ei ddiogelu, mae’n rhaid ystyried y canlynol:-

· Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu’r caniatâd cynllunio presennol.

· Yw’r manylion a gyflwynwyd gyda’r cais hwn yn dderbyniol.

Mae’r caniatâd presennol wedi ei weithredu a bydd ystyriaeth rŵan yn cael ei roi i’r wybodaeth a gyflwynwyd gydag Adran 73A o’r cais.

Amod (03) Mannau pasio) caniatâd cynllunio 29C8J

Nododd yr amod na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd manylion llawn y 2 fan pasio wedi eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ystyriaeth. Mae’r amod yn mynd ymlaen i ddweud y bydd y mannau pasio wedi eu cwblhau cyn y caniateir defnydd o’r adeiladau allanol.

Mae’r ymgeisydd wedi gwneud cais i amrywio’r amod i ond darparu 1 man pasio yn hytrach na 2 fel a ofynnwyd gan yr Adran Briffyrdd i ddechrau, mae hyn yn ganlyniad i’r ffaith bod 1 man pasio eisoes yn bodoli ar y briffordd sy’n arwain at y safle. Mae’r ymgeisydd wedi cwblhau 1 man pasio ac mae’r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y man pasio sydd wedi’i adeiladu yn un boddhaol. Mae’r Adran Briffyrdd hefyd wedi cadarnhau bod 1 man pasio yn ddigonol. Ni chafodd y man pasio ei adeiladu cyn i’r defnydd o’r adeilad allanol ddechrau; fodd bynnag, ni ystyrir bod hyn yn mynd i galon y caniatâd ac nid yw’n cael unrhyw effaith ar y gwaith sydd eisoes wedi’i ymgymryd ag ef.

Amod (05) (Adar yn Nythu) o ganiatâd cynllunio 29C8J

Nododd yr amod na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd yn ystod y tymor nythu adar oni bai fod y safle wedi'i wirio am bresenoldeb adar sy'n nythu ac y dylid anfon y canlyniadau ymlaen at yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cafodd y gwaith ar yr adeilad allanol cyntaf ei ymgymryd ag ef yn ystod y tymor nythu adar a bu'r ecolegydd wirio'r adeilad am bresenoldeb adar. Nododd yr adroddiad nad oedd yr adeilad a oedd yn mynd i gael ei drosi yn cynnwys unrhyw adar yn nythu. Nododd yr adroddiad nad oedd yr adeilad allanol a oedd yn mynd i gael ei drosi yn cynnwys unrhyw nythod a fyddai'n cael eu meddiannu gan adar bridio. Daethpwyd o hyd i nifer o nythod gan adar a oedd wedi gadael y nyth yn ddiweddar. Roedd Ecolegydd y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r ddogfen a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, fodd bynnag mae'r amod yn dal yn berthnasol i weddill yr adeiladau allanol sydd eto i'w trosi.

Eiddo preswyl Cyfagos

Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu o'r datblygad, Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/5/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ac ni ystyrir y bydd y cais yn cael unrhyw effaith ar eu hamwynder fwy na'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Casgliad

Mae rhan o'r cais yn groes i Bolisi TAI7 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi dechrau ar y caniatâd blaenorol; gan felly ddiogelu'r caniatâd.

Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi eu diwygio er mwyn adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

(01) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol a'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio I'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: I alluogi cerbydau I dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd I leihau peryglon, rhwystr ac ati

(02) Ymgymerir a'r datblygiad yn unol a'r manylion rheoli traffic a gyflwynwyd ar 3ydd Mehefin 2015 dan rhif cais 29C8J.

Rheswm: Er mwyn sicrhau digelwch ar y ffordd.

(03) Ni chaniateir gwaith datblygu I addau'r adeiladau sydd ar ol yn ystod y cyfnod bridio ar gyfer adar rhwng 1af Mawrth a 30ain Medi ac eithro lle mae'r safle wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu, gyda chanlyniadau'r arolwg hwnnw wedi eu cyflwyno I'r awdurdod cynllunio lleol I'w cymeradwyo'n ysgrifennedig cyn I'r gwaith gychwyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau syn cael eu gwarchod a all fod yn bresennol ar y safle.

(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 yn dangos man pasio –HSAC/01 – Cyflwynwyd gyda VAR/2021/14**
- **Adroddiad Archwilio Ecosgôp dyddiedig 10 Awst 2015 – Cyflwynwyd gyda VAR/2021/14**
- **Drychiadau Arfaethedig – HASC07/06 Adolygiad B – Derbyniwyd gyda 29C8J**
- **Cynllun Bloc Arfaethedig - Derbyniwyd gyda 29C8J**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig – HASC07/05 - Derbyniwyd gyda 29C8J**
- **Cynllun Lleoliad – HASC07/01 - Derbyniwyd gyda 29C8J**
- **Adroddiad Strwythurol – Cadarn Consulting Ebrill, 2015**

- **Adroddiad Ecolegol gan Ecoscope Dyddiedig Ionawr 2015**

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: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI7, TWR2, TRA4

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.

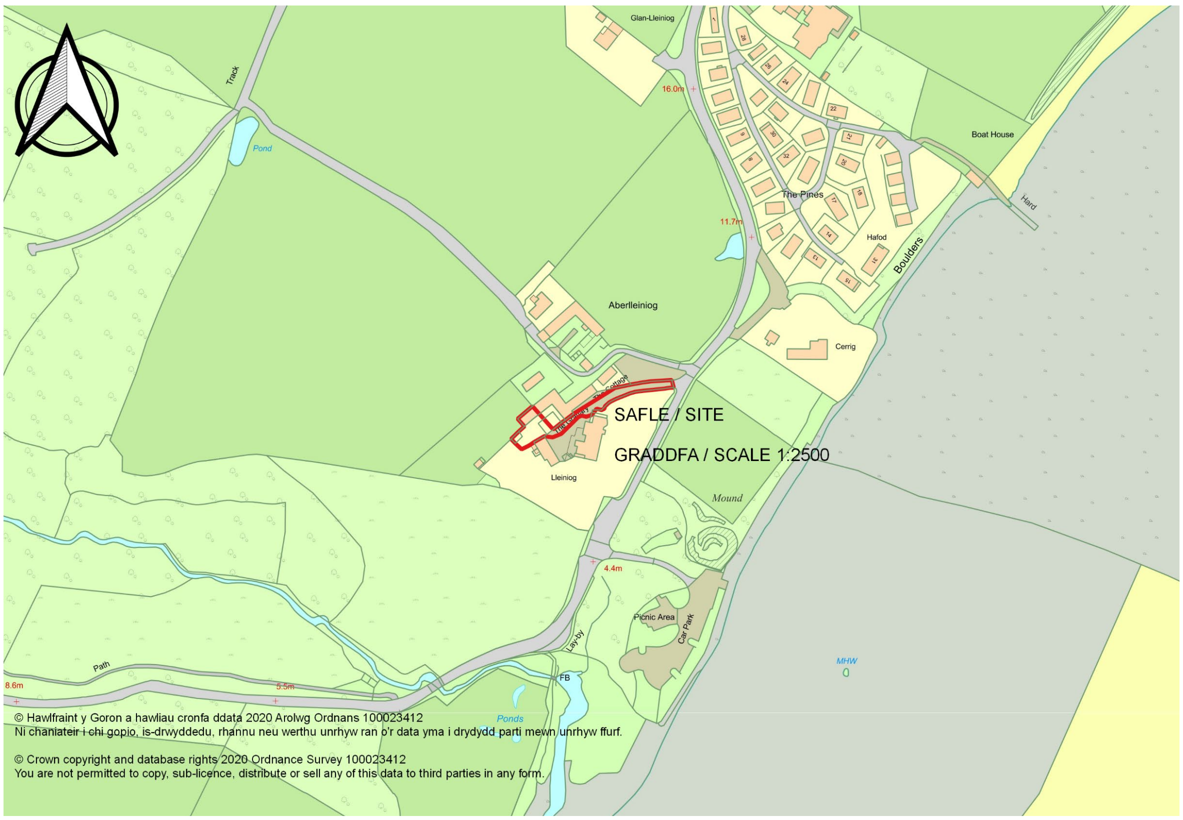
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021 **12.1**

Rhif y Cais: HHP/2020/253

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais ol weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn / Retrospective application for alterations and extensions at

Lleoliad: Plot H, Lleiniog, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i'r pwyllgor cynllunio gen Aelod Lleol Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal arfordirol y safle o harddwch naturiol eithriadol yn ardal Penmon. Mae gweledEdd lleol o'r safle wedi'i gyfyngu i'r brifffordd sy'n rhedeg ar hyd ochr ddwyreiniol y safle. Ceir mynediad i'r safle drwy ffordd breifat sydd hefyd yn fynedfa i nifer o eiddo ac adeiladau allanol eraill. Mae'r cais yn un i drosi adeilad allanol presennol i ffurfio rhan o annedd ynghyd â chreu estyniad bach yn y cefn. Mae'r annedd hefyd yn Rhestredig Gradd II.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ystyrir y cynllun yn dderbyniol mewn perthynas â maint a dyluniad yr estyniadau a lleoliad y safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol
Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts: Galw i'r pwyllgor
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Gwrthwynebu ar sail fod gwaith wedi cychwyn cyn cael caniatad.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Dim ymateb ar amser ysgrifennu yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LUE/2020/5 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol o 4 annedd fel annedd marchnad agored yn Lleiniog Cottages, Penmon, Biwmares/Beaumaris . Approved 20/8/2020

35C203E - Addasu ac adfer yr adeilad presennol ynghyd a gwaith atodedig, yn ogystal a dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad deulawr yn Lleiniog, Llangoed. 24/07/2008.

35C203F/LB - Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer Addasu ac adfer yr adeilad presennol ynghyd a gwaith atodedig, yn ogystal a dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad deulawr yn Lleiniog, Llangoed. 22/09/2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir fod dyluniad yr eiddo yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos wrth ystyried ei ddynodiad fel bod o fewn clwstwr Adeiladau Rhestredig. Nid oedd gan ymgynghorydd treftadaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun a gan nad yw'r cais yn creu unrhyw ôl-troed ychwanegol, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn arwain at fwy o effaith gweledol nac y byddai'n niweidiol i ymddangosiad/cymeriad yr ardal. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar ymyl de gorllewinol yr adeiladau felly ni ystyrir y byddai'r cais yn effeithio ar amwynder preswyl yr eiddo cyfagos ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad wedi eu derbyn. Roedd pryder wedi ei godi gan y Cyngor Cymuned fod gwaith eisoes wedi dechrau ar y cynllun. Mae'r asiant wedi cadarnhau mai'r gwaith sydd wedi'i gwblhau hyd yma yw gwaith i ail doi a gwaith o ail bwyntio'r gwaith cerrig.

Casgliad

Ystyrir fod y cynllun wedi'i ddylunio mewn modd priodol mewn perthynas â statws Gradd II Rhestredig ac na fydd ei leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn nac unrhyw eiddo cyfagos yn cael eu heffeithio arnynt yn negyddol o ganlyniad i'r cynllun felly mae'n cael ei argymell fod y cais yn cael ei ganiatáu.

Argymhelliad

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

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

(02) 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.

- **Plot H -Cynlluniau Safle / 2019-22-203**
- **Plot H - Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Bwriedig / 2019-22-202 F**

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:

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.

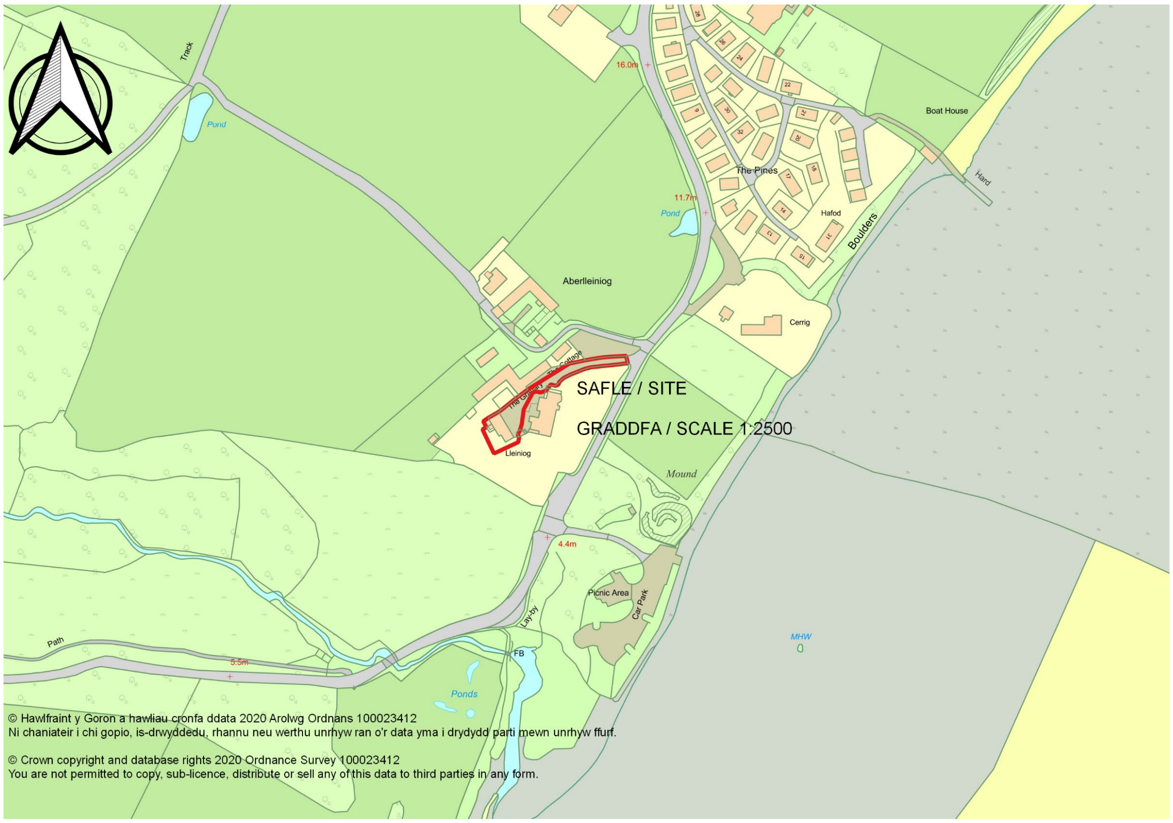
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2020/165

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn

Lleoliad: Outbuilding 1, Lleiniog, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar dymuniad yr aeload lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae cais yn cael ei wneud ar gyfer trosi adeilad allanol i fod yn uned gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau i Blot 1, Penmon.

Mae'r safle'r cais wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r adeilad allanol perthnasol wedi'i restru fel adeilad cwrtil sydd wedi'i leoli tu ôl i'r Prif Adeilad Rhestredig, Plas Lleiniog (Lleiniog Manor).

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw’r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynlluniau datblygu lleol ac a yw’r cais yn dderbyniol o ran dyluniad ac edrychiad o ran ei statws rhestredig a’i leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Strategic Policy PS 4: Sustainable Transport, Development and Accessibility
Strategic Policy PS 14: The Visitor Economy
Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment
Strategic Policy PS 20: Preserving and where Appropriate Enhancing Heritage Assets
Strategic Policy PS 1: Welsh Language and Culture
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy TWR 2: Holiday Accommodation
Policy AMG 1: Area of Outstanding Natural Beauty Management Plans
Policy AMG 5: Local Biodiversity Conservation
Policy AT 2: Enabling Development
Planning Policy Wales (Edition 11, February 2021)
Technical Advice Note 5: Nature Conservation and Planning (2009)
Technical Advice Note 12: Design (2016)
Technical Advice Note 18: Transport (2007)
Technical Advice Note 23: Economic Development (2014)
Supplementary Planning Guidance Holiday Accommodation (2007)
Supplementary Planning Guidance - Design Guide for the Urban and Rural Environment (2008)
Supplementary Planning Guidance - Replacement Dwellings and Conversions in the Countryside (September 2019)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim ymateb ar amser ysgrifennu yr adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts: Galw i fewn
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Sylwadau ac amodau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water: Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Sylwadau/cyngor.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Dim ymateb ar amser ysgrifennu yr adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i’r cais. Gwnaed hyn drwy bostio llythyr hysbysiad personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/01/2021.

Nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

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’r egwyddor o drosi’r adeiladau allanol yn llety gwyliau wedi’i sefydlu o dan bolisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol. Mae’r polisi hwn yn cyflwyno’r meini prawf bod ceisiadau yn cydymffurfio a’r canlynol:
i. Yn achos llety sy’n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu’n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o’r blaen;
ii. Bod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu’r anheddiad dan sylw;
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv. 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;
v. Nad yw’r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o’r fath yn yr ardal.

Ystyrir ei fod yn cydymffurfio â’r meini prawf uchod - mae’n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o’r blaen; mae’n addas o ran graddfa ac ni fydd yn peri niwed sylweddol I gymeriad preswyl yr ardal.

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 CDLIC 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.

Mae dyluniad yn brif ystyriaeth ar gyfer y cais wrth ystyried ei leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordirol Ynys Môn a hefyd o fewn ystyriaeth ei statws Rhestredig. Mae'r cais wedi'i sgrinio yn gymharol dda o'r briffordd gyhoeddus sy'n lleihau'r posibilrwydd o unrhyw effaith gweledol ar yr ardal ehangach. Ystyrir fod natur yr estyniad o ran dyluniad a graddfa yn diogelu harddwch naturiol yr ardal fel sydd ei angen gan bolisi AMG 1 ac mae hefyd yn bodloni ymgynghorydd Treftadaeth yr awdurdod lleol o ran ei fod yn cyd-fynd â'r adeilad presennol ac asedau Treftadaeth eraill ar y safle.

Casgliad

Bydd y cais yn sicrhau cadwraeth ased treftadaeth ac hefyd yn cyfrannu mewn modd cadarnhaol at sector twristiaeth yr Ynys. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cynllun.

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 rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. 120-20-2 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(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/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**
- **Lleiniau GweledEdd Arfaethedig: 120-20-2**
- **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: 02/06/2021 **12.3**

Rhif y Cais: VAR/2021/27

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a cymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd gyda adeiladu mynedfa cerbydau newydd) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu trofwrdd yn

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol, Amlwch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol o ganlyniad i faterion priffyrdd a'r effaith ar y tirlun sy'n amgylchynu'r Eglwys.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (Cynllunio a ganiatawyd) a (03) (Mynediad a pharcio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/322 (trosi Eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r parcio ac eithrio'r angen i ddarparu bwrdd troi yn Eglwys Crist, Rhosybol.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a oes angen i'r ymgeisydd ddarparu bwrdd troi fel rhan o'r cais cynllunio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol o ganlyniad i faterion priffyrdd a'r effaith ar y tirlun sy'n amgylchynu'r Eglwys.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad.
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb

Cafodd y cais ei hysbysbebu drwy ddosbarthu llythyrau i eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Mai, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 6 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn.

Roedd y prif wrthwynebiadau fel â ganlyn:-

· Mae'r fynedfa i'r fynwent ar dop allt sydd yn ei dro yn beryglus iawn pan fyddai cerbydau yn dod allan o'r fynwent i'r brif ffordd
- Beddi a cherrig beddi yn cael eu haflonyddu gan fod lle yn brin. Byddai'r llwybr ar gyfer teulu ac anwyliaid sy'n dymuno ymweld â'r fynwent hefyd yn cael ei effeithio arno.
- Amheuon a allai'r ymgeisydd sicrhau y byddai cerbydau yn dod allan i'r ffordd yn y modd cywir.
- Fe ddylai ffiniau fod yn barhaol er mwyn amddiffyn y beddi.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd.

· O’r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, mae digon o le i symud car o fewn y safle heb yr angen am fwrdd troi.

Nid yw llinell goch y cais wedi newid. Mae’r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth y gellir darparu ardal droi heb amharu ar y beddi a’r cerrig beddi presennol.

· Mae’r egwyddor o newid defnydd eisoes wedi’i sefydlu gan y caniatâd sydd eisoes yn bodoli.

· Mae amodau’r caniatâd blaenorol dal yn ddilys a dylid cydymffurfio â nhw ac mae amod penodol sy’n nodi angen i’r ymgeisydd ddarparu manylion yr ymdriniaeth ffiniau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

44C325 - Cais llawn i newid defnydd o hen Eglwys i annedd yn Eglwys Crist, Rhosybol –Tynnu yn ol 31/10/16

FPL/2019/322 – Cais llawn ar gyfer trosi Eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Eglwys Crist, Rhosybol – Caniatau

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (Cynllunio a ganiatawyd) a (03) (Mynediad a pharcio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/322 (trosi Eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio’r parcio ac eithrio’r angen i ddarparu bwrdd troi yn Eglwys Crist, Rhosybol.

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle o dan gyferinod FPL/2019/322 a gafodd ei ganiatau gan y Pwyllgor Cynllunio ar 13/1/21 ar gyfer newid defnydd y cyn Eglwys i fod yn annedd preswyl.

Fel rhan o’r caniatâd blaenorol bu’r Awdurdod Priffyrdd gadarnhau bod angen bwrdd troi er mwyn sicrhau y gallai ceir adael y safle drwy fod mewn gêr ymlaen, heb orfod bagio allan i’r briffordd.

Newidiadau

Ers i’r caniatâd cynllunio gael ei roi, mae’r ymgeisydd wedi tynnu rhan o’r wal ffrynt ac wedi clirio’r llystyfiant ar y safle. Mae wedi dod i’r amlwg nad oes angen bwrdd troi a bod digon o le i allu troi o fewn y safle heb yr angen am fwrdd troi.

Mae’r Cynllun Mynediad arfaethedig a ddarparwyd gyda’r cais cynllunio yn dangos y gellir troi car ar y safle ac mae’n cadarnhau bod car yn gallu gadael y safle mewn gêr ymlaen. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â’r wybodaeth a gyflwynwyd.

Casgliad

Mae’r cynllun mynediad diwygiedig a ddarparwyd gyda’r cais cynllunio yn dynodi bod lle digonol er mwyn gallu symud o fewn y safle er mwyn galluogi ceir i adael mewn gêr ymlaen. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â’r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

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

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

(02) 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 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322**
- **Croestoriad - fccrioa/002 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322**
- **Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001 Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322**
- **Cynllun Mynediad a dderbyniwyd gyda cais VAR/2021/27**
- · **Cynllun Draenio Arfaethedig - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322**
- **Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322**

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

(03) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn yn dechrau tan y bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu ynghyd â'r maes parcio wedi ei gwblhau yn llawn yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma, Bydd y maes parcio wedi hynny yn cael ei gadw at y diben hwnnw a bydd y fynedfa yn cael ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rhesymau: 1. Er mwyn galluogi cerbydau i yrru i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos. 2. Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

(05) Ni wneir gwaith adeiladu ac eithrio rhwng 8:30 a 17:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 9:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni wneir unrhyw waith adeiladu ar ddydd Sul nac ar Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

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

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

(07) Cyn i neb symud i fyw i'r uned breswyl a ganiateir drwy hyn, bydd cynllun yn dangos safle, uchder, dyluniad, deunyddiau a mathau o driniaethau i'r ffin a godir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y driniaeth i'r ffin yn cael ei gwblhau, yn unol â'r hyn a gymeradwywyd, cyn i'r defnydd gychwyn.

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

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.

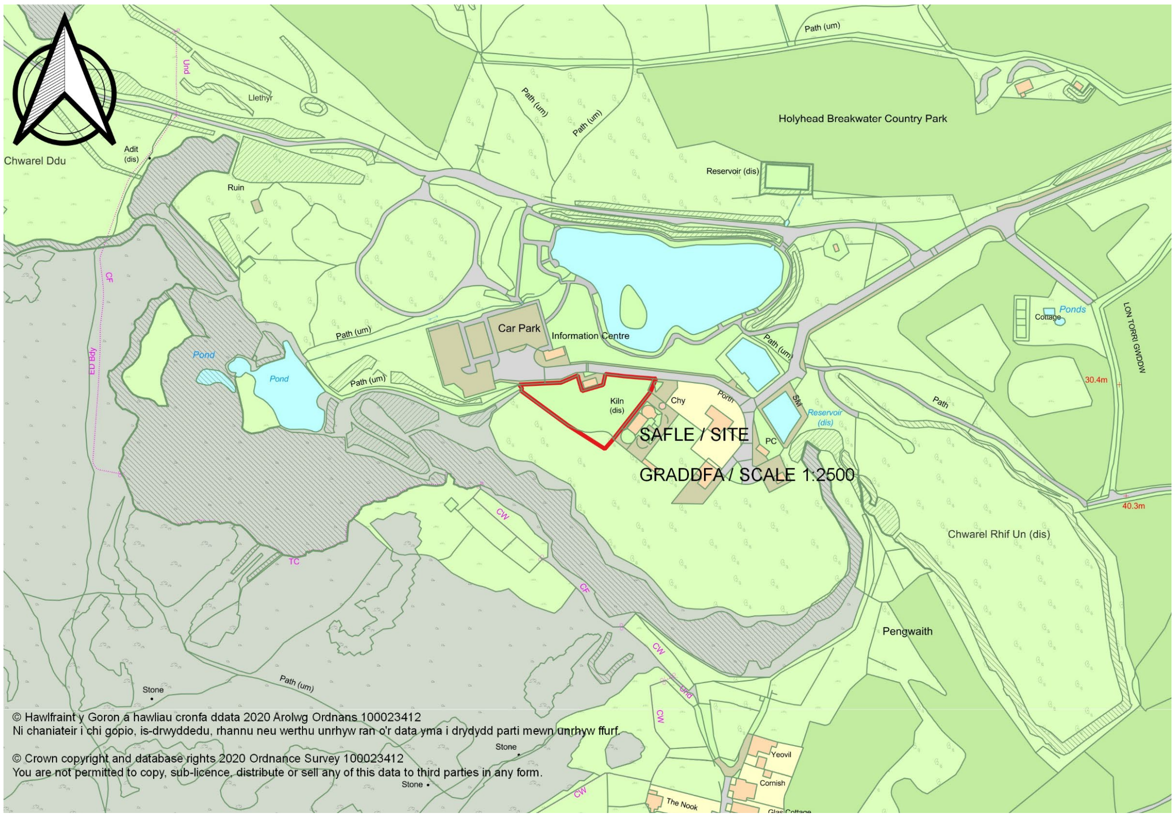
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2021/78

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth/Head of Section Regulation and Economic Development

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu ardal chwara awyr agored ar dir yn

Lleoliad: Parc Gwledig Morglawdd/Breakwater Country Park, Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y tir yn berchen i Gyngor Sir Ynys Môn ac yn cael ei gynnal ganddo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio yn gais llawn ar gyfer creu ardal chwarae awyr agored ar dir Parc y Morglawdd, Caergybi. Mae'r gwaith yn cynnwys gosod gwahanol fathau o offer chwarae awyr agored, llwybr cerdded synhwyraidd a gwaith tirlunio.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw’r cais yn cydymffurfio â pholisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a fydd y cais yn cael effaith negyddol ar y tirlun ac ecoleg.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb
AONB Officer	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Hapus hefo'r bwriad, ond bydd angen gwybodaeth tirlunio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

afodd y cais ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau i eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Mai, 2021. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/50 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chreu man chwarae treftadaeth a gwneud gwaith tirlunio cysylltiedig yn - Parc y Morglawdd, Caergybi - Caniatau.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol

Mae’r polisi yn nodi y dylai cyfleusterau cymunedol newydd gael eu lleoli o fewn neu ger ffiniau datblygu neu maent wedi eu lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu

cyfleuster hanfodol er mwyn cefnogi'r gymuned leol. Bydd y cais wedi'i leoli mewn lleoliad poblogaidd iawn lle mae pobl yn ymweld ag ef ac yn mynd i gerdded.

Mae paragraff 4.5.6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio annog aml-ddefnydd o fannau agored a chyfleusterau lle mae hynny'n brioodol, er mwyn cynyddu defnydd effeithiool ohonynt.

Mae Cymru Iachach yn un o nodau Deddf Llesiant cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Gellir cyflawni hyn drwy leihau allyriadau a llygredd aer drwy leihau'r angen i deithio a sicrhau darpariaeth uchel o fathau cynaliadwy o drafnidiaeth. Ellir hefyd cyflawni hyn drwy wella mynediad at wasanaethau, cyfleoedd diwylliannol, mannau gwyrdd a chyfleusterau adloniant er mwyn cefnogi pobl i fabwysiadu ffyrdd iach o fyw. Gyda'i gilydd byddant yn cyfrannu at greu'r amodau cywir ar gyfer gwell iechyd, llesiant a lefel uwch o weithgaredd corfforol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Adloniant a Mannau Agored yn nodi bod anghenion adloniant pobl ifanc yn flaenoriaeth, gwella lefelau o weithgaredd corfforol a mynediad at gyfleusterau y tu mewn a thu allan i ysgolion. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod pwysigrwydd allweddol chwarae ar ddatblygiad plant o safbwynt corfforol, cymdeithasol, meddyliol, emosiynol a chreadigol.

Tirlun

Nid yw'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ni fyddai graddfa'r cais yn effeithio ar yr harddwch naturiol. Mae'r safle yn ffinio SoDdGA Ynys Cybi ond ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar y SoDdGA.

Ecoleg

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon â'r cais, bydd gwaith plannu pellach yn cael ei ymgymryd ag ef o amgylch y llwybr cerdded synhwyraidd ac mae'r manylion terfynol yn cael eu penderfynu ar hyn o bryd o ran y math o rywogaethau a fydd yn cael eu plannu ar y tir. Mae hyn yn cael ei groesawu a bydd yn ehangu bioamrywiaeth ar y safle yn enwedig os defnyddir rhywogaeth gynhenid.

Effaith ar eiddo cyfagos.

Nid oes unrhyw eiddo preswyl ger y safle yn uniongyrchol ac ni ystyrir y bydd yr ardal chwarae awyr agored yn cael effaith negyddol ar unrhyw adeiladau cyfagos yn yr ardal.

Casgliad

Mae'r cais i osod ardal chwarae awyr agored a llwybr cerdded synhwyraidd yn cydymffurfio â'r polisïau a nodir yn y prif adroddiad. Ni ystyrir y bydd yr ardal chwarae yn cael effaith negyddol ar y tirlun a bydd bioamrywiaeth yn cael ei ehangu o ganlyniad i'r gwaith plannu ychwanegol.

Argymhelliad

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

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

(02) 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 - D805.01**

- **Cynllun Safle Arfaethedig - 3/78203 'issue' 4**
- **Offer Chwarae Cylchdroi 'Rock 'n' Bowl'**
- **Offer Chwarae Cylchdroi 'Swirl'**
- **Siglen Ddwbwl 'Llychlynnwr'**
- **Siglen Rhaff 'Crwsadydd'**
- **Hwiangerddi 'Tom Thumb'**
- **Tyrau Coed 'Baso'**
- **Siglen Cof**
- **Siglen Chwarae**
- **Adloniant Arddegau ' Freestyle'**
- **Offer Sbring 'Galaxy'**
- **Offer Sbring 'Pixie'**
- **Offer chwarae siglo 'Glow Worm'**
- **Offer chwarae siglo 'Buddy Board'**
- **Offer chwarae siglo 'Spinabounce'**
- **Paneli Drych**
- **'Panel Sengl sy'n Sefyll yn Rhydd' i blant bach**
- **Offer Llwybr 'Trail Balance Beam'**
- **Offer Llwybr 'Crossed Rope Walk**
- **Offer Llwybr 'Drop Rope Traverse**
- **Traws Coed 'Log Traverse'**
- **Ffyn Codi 'Pick Up Sticks 'Six'**
- **Pont Simsan**
- **Pont Rhaff**
- **Rhwyd Rhaff Dro**
- **Pyst Cerdded ac Ymestyn**

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

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

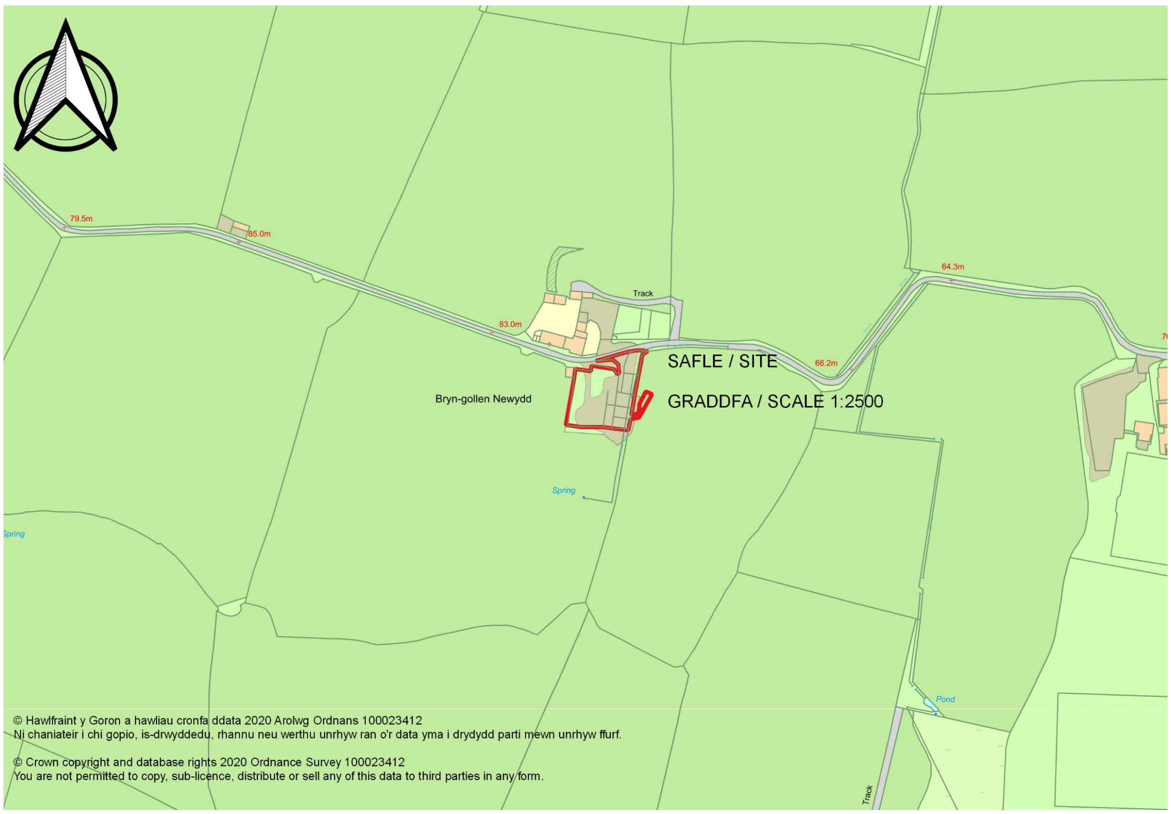
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021

Rhif y Cais: FPL/2021/71

Ymgeisydd: Mr Alun Lewis

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw y strwythyr presennol a pharhau a'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Kenneth P Hughes.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ôl-weithredol i gadw'r strwythur presennol a adeiladwyd heb ganiatâd cynllunio a pharhau â'r gwaith o godi uned wyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Lleolir safle'r cais mewn cefn gwlad agored i'r Gorllewin o anheddiad Llannerch-y-medd ac mae tua 0.64km (fel yr hed y frân) oddi wrth ffin anheddiad y pentref fel y'i diffinnir o dan Bolisi TAI 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:
i. A yw’r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol; a
ii. A yw’r datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

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 2: Llety Gwyliau
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
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 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)

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

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a’r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymell caniatáu amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am ragor o wybodaeth mewn perthynas â’r cynllun plannu arfaethedig. Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol, cadarnhawyd fod y manylion yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cais am wybodaeth bellach am y cynllun plannu arfaethedig. Mae’r adran wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn nid oedd yr Ymgynghorydd Tirwedd wedi cyflwyno ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol ynglŷn ag agweddau Amgylchedd ac Iechyd a Diogelwch

Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Wedi galw'r cais i mewn er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Nid oes angen cais Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y datblygiad
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol ynghylch gwaith trin gwastraff preifat
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb hyd yma

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 26/04/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn 1 llythyr o blaid y datblygiad. Y rheswm dros gefnogi'r cynnig oedd;

Mae'r eiddo union gyferbyn â ni ac mae'n darparu haen allanol o garreg sydd yn ddeniadol i'r llygaid ac sy'n cydweddu'n dda â'n heidio ni'n hunain.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C259 - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, codi modurdy preifat ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 17/08/2016

25C259A/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 25C259 er mwyn diwygio uchder wal a ffenestri ychwanegol yn Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 15/06/2017

25C259B/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o caniatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio y dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 10/01/2018

FPL/2020/189 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi annedd newydd ynghyd â gosod cyfleuster trin carthffosiaeth preifat a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 23/12/2020

ENF/2019/53 - Heb ganiatâd cynllunio, datblygiad gweithredol yn cynnwys codi adeilad yn rhannol y bwriedir ei ddefnyddio fel annedd ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd - rhoddwyd Hysbysiad Gorfodi ar 29/01/2020 - Caniatawyd apêl dan sail (g). Cafodd yr Hysbysiad Gorfodi ei amrywio drwy newid '6 mis calendr' i '9 mis calendr' fel yr amser ar gyfer cydymffurfio a nodir yn adran 6 yr Hysbysiad Gorfodi. Ac eithrio'r amrywiad hwn, gwrthodwyd yr apêl a chadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodi.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir – Cyflwynwyd y cais gwreiddiol o dan gais cyfeirnod FPL/2020/189 ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi annedd newydd, ynghyd â gosod gwaith trin preifat newydd a

gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â Bryn Gollen Newydd i'r awdurdod cynllunio lleol ei ystyried o ganlyniad i ymchwiliad gorfodaeth. Derbyniwyd cwyn ar 3 Mai 2019 yn hysbysu'r awdurdod cynllunio lleol nad oedd yr adeilad amaethyddol yn cael ei drosi yn unol â'r caniatâd a roddwyd, ond ei fod wedi cael ei ddymchwel a bod adeilad newydd yn cael ei adeiladu yn ei le.

Yn dilyn cynnal ymchwiliad gorfodaeth cychwynnol, cysylltwyd â'r perchennog a'i hysbysu ei fod yn torri rheolau rheoli adeiladu ac y dylai roi'r gorau i'r holl waith ar y safle. Anwybyddwyd y cyngor hwn a pharhaodd y gwaith anawdurdodedig ar y safle.

O ganlyniad, cyhoeddwyd Hysbysiad Tramgwyddo Cynllunio yn dilyn hynny ac, yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd mewn ymateb, cyhoeddwyd Hysbysiad Gorfodi Cynllunio ar 29 Ionawr 2020. Yn dilyn cyhoeddi'r Hysbysiad Gorfodi Cynllunio, cyflwynwyd apêl gan yr ymgeisydd.

Fel sail apêl yr apelwyr, honnwyd bod y Cyngor, wrth benderfynu ar gais cynllunio cyfeirnod 25C259B/VAR wedi methu ag ystyried natur y datblygiad yn gywir ac yn ddigonol, ac oherwydd natur amwys y cynlluniau a gymeradwywyd a'r arolwg strwythurol a gyflwynwyd, roedd yn ei hanfod yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer cynllun y gellid ei ddehongli fel annedd newydd.

Ym Mharagraff 8 penderfyniad yr apêl, dywedodd yr Arolygydd Cynllunio;

"…er fy mod yn gwerthfawrogi bod yr adroddiad strwythurol ar gyfer y ddau ganiatâd diweddar union yr un fath i bob diben, serch unrhyw wahaniaethau yn y cynlluniau a gymeradwywyd, roedd y wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais a gymeradwywyd ar ôl hynny yn dweud yn benodol bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei adnewyddu a'i drosi ar gyfer defnydd preswyl, fel y dangosir yn y lluniadau a gyflwynwyd, a dim ond ychydig iawn (fy mhwyslais i) o waith adeiladu oedd angen ei wneud ar wal er mwyn atgyweirio un rhan ohoni a oedd yn gwyro; roedd yr adroddiad yn ddigon clir ynglŷn â'r pwynt hwn ac mae'n cyfeirio'n benodol at lai na 5% o'r waliau presennol fel cyfanswm".

Ym mharagraff 9 a 10 o benderfyniad yr apêl, aeth yr Arolygydd Cynllunio ymlaen i ddatgan;

9. "Er gwaethaf honiad yr apelydd mewn perthynas â diffyg lefelau daear presennol/arfaethedig o ran y gwaith oedd angen ei wneud neu natur y gwaith 'tancio', nid oes cyfeiriad clir neu sylweddol yn yr arolwg strwythurol, nac ychwaith yn y cynlluniau a gymeradwywyd, bod angen codi uchder y waliau presennol."

10. "Rydw i'n gwerthfawrogi bod cyfeiriad yn yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd yn argymell bod y slab llawr concrid yn cael ei osod uwchben arwyneb y graig er mwyn osgoi cloddio, fodd bynnag argymhelliad yw hwn ac nid gofyn absoliwt. Yn fy meddwl i, mae'n glir wrth ystyried caniatâd cynllunio cyfeirnod 25C259B/VAR a'r dogfennau ategol yn eu cyfanrwydd, bod y datblygiad a ganiatawyd ar gyfer trosi strwythur gyda'r mymryn lleiaf o waith ailadeiladu; mae'r strwythur ar y safle yn adeilad cwbl newydd ac ni roddwyd caniatâd cynllunio i hyn. Fel mater o ffaith, a graddfa, rydw i'n casglu bod y datblygiad gweithredol "fel y'i disgrifir yn y Hysbysiad Gorfodi wedi cymryd lle; nid oes caniatâd cynllunio iddo...".

Caniatawyd yr apêl dan sail (g) (amser i gydymffurfio â gofyniad yr hysbysiad) a chafodd yr Hysbysiad Gorfodi Cynllunio ei amrywio drwy newid '6 mis calendr' am '9 mis calendr' fel yr amser ar gyfer cydymffurfio fel y nodir yn adran 6 yr Hysbysiad Gorfodi. Ac eithrio'r amrywiad hwn, gwrthododd yr Arolygydd Cynllunio'r apêl a chadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodi.

Cyd-destun Polisi – Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Llannerch-y-medd ac mae o felly yng nghefn gwlad agored at ddibenion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn golygu trosi adeilad, a gafodd ei adeiladu heb ganiatâd cynllunio. Gan fod polisi TWR 2 yn ymwneud â throsi adeiladau sydd â defnydd cynllunio cyfreithiol, bydd rhaid ystyried y cynnig fel adeilad newydd. Yn ogystal, nid ystyrir y gellir ystyried y cais fel tir a ddatblygwyd o'r blaen oherwydd:

a) adeiladwyd yr adeilad presennol heb ganiatâd cynllunio;

b) roedd yr adeilad gwreiddiol a gafodd ei ddymchwel yn adeilad amaethyddol traddodiadol ac felly nid yw wedi ei gynnwys yn y diffiniad o dir a ddatblygwyd o’r blaen fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae Polisi PCYFF1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) Ynys Môn a Gwynedd a fabwysiadwyd yn datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu 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 ngefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd yn datgan y dylai cynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y cynllun, a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi TWR 2 yn datgan y bydd cynigion ar gyfer datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth yn cael eu caniatáu cyn belled â’u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â’r meini prawf canlynol i gyd;

i. Yn achos llety sy’n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu’n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o’r blaen;
ii. Bod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu’r anheddiad dan sylw;
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv. 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;
v. Nad yw’r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o’r fath yn yr ardal.

Mae’r cais yn ymwneud â datblygu adeilad newydd, wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, nad yw wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o’r blaen. O ganlyniad, nid yw’r cynnig yn cydymffurfio â gofynion maen prawf (i) uchod, ac yn ei hanfod mae’n gwrthdaro â pholisi PCYFF1 y CDLlC. Gan nad yw’r cynnig yn cyrraedd gofynion maen prawf (i) y polisi, a’i fod yn gwrthdaro â pholisi PCYFF1, ni all y cynnig felly gydymffurfio â gofynion maen prawf (ii) y polisi.

Mewn perthynas â maen prawf (v), cyflwynwyd cynllun busnes fel rhan o’r cais. Fodd bynnag, ystyrir nad yw’r cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf (v) y polisi o ran y ‘farchnad hunanarlwyo bresennol a chystadleuwyr yn yr ardal leol’ (h.y. beth yw’r ddarpariaeth bresennol yn yr ardal? Beth yw’r galw am ddarpariaeth ychwanegol?).

Mae paragraff 3.60 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) yn datgan bod rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a’i ddyluniad.

Mae paragraff 2.7 y Datganiad Cynllunio, a gyflwynwyd i gefnogi’r cais, yn datgan y daeth i’r amlwg cyn cychwyn y gwaith o drosi’r adeilad allan bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi am gynllun amwys ble’r oedd y cynlluniau a gymeradwywyd a’r cyngor a nodwyd yn yr Arolwg Strwythurol oedd yn cyd-fynd ag o yn gwrthddweud ei gilydd, gan olygu bod modd dehongli’r caniatâd mewn mwy nag un ffordd a’i bod yn amhosibl gweithredu’r caniatâd yn llawn yn unol â’r dogfennau a gymeradwywyd.

Mae’r datganiad yn mynd ymlaen i ddatgan y cynhaliwyd nifer o gyfarfodydd gyda’r awdurdod cynllunio lleol. Cydnabyddir bod y cyfarfodydd hyn wedi cael eu cynnal gyda’r ymgeisydd, ei asiant a’r Swyddog Cynllunio pryd rhoddwyd cyngor anffurfiol i’r ymgeisydd a’i asiant ar y pryd y dylai weithredu’r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd neu fel arall ei fod yn cyflwyno cais cynllunio newydd a darparu tystiolaeth a chyfiawnhad dros y cynnig newydd.

Mae paragraff 2.12 y Datganiad Cynllunio yn datgan yr ystyrir bod yr ymgeisydd, yn ddiarwybod iddo, wedi prynu safle a oedd â chaniatâd cynllunio nad oedd modd ei weithredu, ond dim ond ar ôl dechrau gwaith sylweddol ar y safle a buddsoddi swm sylweddol o arian ac amser yn y datblygiad y canfuwyd hynny.

Fel y datganwyd uchod, roedd yr ymgeisydd a'i asiant proffesiynol wedi cyfarfod â'r Swyddog Cynllunio ac fe'i hysbyswyd y dylid cyflwyno cais arall os nad oedd yn bosib gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Roedd dyletswydd ar yr ymgeisydd i geisio caniatâd cynllunio arall cyn dymchwel yr adeilad allan.

Mae'r cynnig sy'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod ar hyn o bryd ar gyfer llety gwyliau newydd sydd wedi ei leoli mewn lleoliad yng ngefn gwlad. Felly, mae'r cynnig yn amlwg yn gwrthdaro â Pholisi PCYFF1, PCYFF2 a TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn a'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11).

Cynaliadwyedd – Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored lle mae'n rhaid rheoli datblygiadau yn llym. Mae paragraff 6.3.65 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan mai nod polisi TWR 2 yw cefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy.

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a lle bo'n briodol, 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 PS4;" Pwynt bwled 12, Polisi PS5)

Caiff yr egwyddor hon ei phwysleisio ymhellach gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy'n 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;"

Mae hyn yn gyson â chanllawiau polisi cenedlaethol a pharagraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) sy'n 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 aneddleoedd 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."

Mae paragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth, yn cefnogi hyn ymhellach ac mae'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 hategu yn nogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu lleoedd a'r adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) sydd yn 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 phosibl 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 yn dda."

Er nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gwahardd cynigion sy'n golygu bod rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS5 yn hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, yn cynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf addas a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli tu allan i anheddiad Llannerch-y-medd, sydd wedi'i leoli 0.65 milltir oddi wrth safle'r cais. Mae'r lôn sy'n gwasanaethu'r safle o'r pentref yn ffordd unffrwd ac nid yw wedi cael ei goleuo ac nid oes llwybr troed arni. Er bod siop groser a thafarn yn y pentref, byddai ymwelwyr â'r safle'n dibynnu ar geir i ymweld â'r ardal o amgylch.

O ran cludiant cyhoeddus, mae'r gwasanaeth bws lleol yn stopio yn y pentref bedair gwaith y dydd ac mae hyn unwaith eto yn dangos y byddai pobl fyddai'n aros yn yr uned wyliau yn ddibynol ar geir modur preifat.

Byddai'r datblygiad yn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn car preifat i'r lleoliad hwn, ac nid yw'r cynnig yn gwbl hygyrch trwy ddulliau cludiant di-gar. Oherwydd ei natur, byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddibynnol ar gar ac ni fyddai'n lleihau'r angen i deithio, yn groes i nifer o'r Deilliannau Creu Lleoedd Cynaliadwy Cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Oherwydd bod y safle mewn cefn gwlad agored ac nad yw ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, ac am nad yw'n agos at isadeilaedd, ac oherwydd y dibyniaeth ar drafnidiaeth breifat, nid yw'n leoliad cynaliadwy fel sy'n ofynnol o dan Bolisi Strategol PS4, PS5 a NCT 18.

Casgliad

Mae'r cynnig ar gyfer uned wyliau newydd mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi TWR 2, PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy a byddai'r cynnig yn ddibynnol iawn ar ddefnyddio ceir preifat. Nid yw'r safle yn gwbl hygyrch drwy ddulliau trafnidiaeth di-gar. Felly, mae'r datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi PS 4, PS 5, TWR 2, NCT 18 a'r canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod codi uned wyliau newydd yn groes i ddarpariaethau Polisi TWR 2 a PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad (Medi 2019).

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y safle mewn lleoliad anghynaladwy yng nghefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisïau PS 4, PS5 a PS14 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, a dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

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: 02/06/2021 **12.6**

Rhif y Cais: HHP/2021/35

Ymgeisydd: Mr. Jamie Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 54 Pennant, Llangefni

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn gan y Cynghorydd Dylan Rees i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon y byddai'r datblygiad yn achosi golau i gael ei golli ac y byddai'r cymeriad yn groes i'r ardal leol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Llangefni a hynny ar Stad Pennant. Fe geir mynediad drwy ffordd stad Pennant ac mae'r cwrtil yn cynnwys parcio oddi ar y ffordd i'r drychiad blaen. Mae'r annedd yn deras canol dau lawr sydd â gardd fawr i gefn yr adeilad. Mae Pennant ei hun yn cynnwys adeiladau dau lawr o fath teras gyda rhai yn cynnwys estyniadau to fflat i'r cefn a rhai ag estyniadau deulawr to ar ongl. Mae'r cais yn cael ei wneud ar gyfer codi estyniad dau lawr to ar ongl i gefn yr eiddo a fydd yn galluogi ystafell wely ychwanegol i gael ei hychwanegu ar y llawr cyntaf ac ardal fwyta yn y gegin ar y llawr gwaelod.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw dyluniad y cynllun yng nghyd-destun ardal Pennant ac hefyd yr effaith y byddai'r cynllun yn ei gael ar amwynder preswyl y cymdogion cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Nicola Roberts: Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees: Galw fewn i'r pwyllgor cynllunio
Cynghorydd Bob Parry: Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council: Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water: Cyntuniad Adeiladu Drost ei angen

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 01/06/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, un llythyr sydd wedi ei dderbyn gan yr adran hon sy'n codi'r un pryderon a'r hyn a wneir gan yr aelod lleol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniad wedi ei leoli yn ganolog i gefn yr estyniad gyda 2 fetr at y terfyn o'r ochr dde (wrth edrych ar y cynllun safle arfaethedig) a 1 metr i'r ochr chwith. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ddwywaith gan yr ymgeisydd er mwyn sicrhau bod y cynllun yn cydymffurfio â'r rheol 45 gradd i'r cymydog ar yr ochr de ddwyreiniol. Mae'r cais presennol bellach yn cydymffurfio â'r rheol 45 gradd ar gyfer y cymydog hwn ac felly ni ragwelid y byddai'r cynllun yn effeithio ar eu hamwynderau i'r fath raddau fel y gellid gwrthod y cais. Cydnabyddir nad yw'r cynllun yn bodloni'r rheol 45 gradd ar gyfer y cymydog i gyfeiriad y gogledd orllewin, fodd bynnag mae'n rhaid ystyried bod y ffenestri a effeithir arnynt yn ystafelloedd nad yw pobl yn byw ynddynt sef ystafell amlbwrpas (utility) ac ystafell ymolchi sydd â gwydr aneglur. O bwyso a mesur, ystyrir felly na fyddai peidio â chydymffurfio â'r rheol 45 gradd ar yr ochr hon o'r cais yn arwain at effaith annerbyniol ar amwynder preswyl. Mae ffenestri'r cynllun wedi eu lleoli ar y drychiad cefn ac felly ni fyddant yn edrych drosodd mewn modd annerbyniol nac yn cynnig llinellau gwelededd newydd a fyddai'n creu achos o edrych drosodd gwaeth nac a gyflwynir ar hyn o bryd yn y trefniant teras hwn. O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd y ceisiadau'n cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed i amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae ôl troed yr estyniad yn mesur 28m2 a ystyrir yn ychwanegiad derbyniol i'r annedd 70m2 presennol. Bydd deunyddiau'r cynllun yn cyd-fynd â rhai'r annedd presennol felly bydd cymeriad yr annedd presennol a'r ardal yn cael ei gynnal. Bydd yr estyniad yn un i gefn yr eiddo a bydd ond i'w weld o'r briffordd a hynny o'r gogledd orllewin. Mae graddfa a ffurf yr estyniad yn cyd-fynd â'r annedd presennol ac o ganlyniad ni fydd yn ymddangos allan o le o gymharu â'r annedd presennol nac unrhyw annedd arall yn yr ardal. Ystyrir felly bod polisi PCYFF3 yn cael ei gydymffurfio ag ef.

Bu’r aelod lleol a’r llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd godi’r materion canlynol:
· Eiddo cyfagos yn colli golau
· Ddim yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal.
Mewn ymateb i’r sylwadau hyn:
· o ganlyniad i gyfeiriad gogledd orllewinol i dde ddwyreiniol y teras, ni ystyrir y byddai’r cynllun yn taflu unrhyw gysgod nac yn achosi unrhyw olau i gael ei golli sy’n sylweddol waeth na brofir ar hyn o bryd. Mae hefyd yn werth nodi bod yr estyniad 0.35 metr yn is mewn uchder na’r annedd presennol felly wedi’i gyfuno â chyfeiriadedd y teras, mae’n debygol y bydd y teras presennol yn atal golau haul ac yn achosi cysgod cyn y byddai’r cais yn gwneud hynny.
· Mae Pennant yn cynnwys anheddau teras dau lawr sydd wedi eu trin â gro chwipio a thoeau llechi. Bydd y cais wedi’i orffen â chladin a rendro a fydd yn cyflwyno nodwedd gyfoes i’r annedd presennol a fydd yn ategu ei ymddangosiad ac yn galluogi nodweddion gwreiddiol a newydd yr eiddo i ddod i’r amlwg. Mae’r cais i gefn yr eiddo ac ni fydd yn effeithio ar gymeriad yr ardal gan na fydd modd gweld llawer ohono. Does dim dynodiadau arbennig i stad Pennant ac o ganlyniad does dim gofyniad polisi iddo gydymffurfio â’r ardal gyfagos, fodd bynnag mae’r awdurdod cynllunio lleol o’r farn bod y cynllun yn gwella’r annedd presennol. Mae’r egwyddor o estyniadau dau lawr wedi ei sefydlu yn yr ardal o dan gais HHP/2020/167 a gafodd ei ganiatáu yn 2020 am estyniad dau lawr i gefn yr eiddo fel y mae’r cais hwn yn ei geisio.

Casgliad

Mae’r ymgeisydd wedi darparu cynlluniau diwygiedig sydd wedi mynd i’r afael â sylwadau’r aelod lleol ac sydd wedi bodloni’r adran gynllunio. Ystyrir yr holl bolisïau a fabwysiadwyd yn rhai y cydymffurfir â nhw ac nid oes unrhyw ystyriaethau materol sy’n dangos cyfiawnhad dros wrthod y caniatâd cynllunio. Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor fell gyda’r argymhelliad ei fod yn cael ei ganiatáu yn amodol ar amodau.

Argymhelliad

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad a Bloc Bwriedig / PL-05 Rev B**
- **Edrychiadau Bwriedig / PL-08 Rev B**
- **Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / PL-06 Rev B**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig / PL-07 Rev B**

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol â’r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o’r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i’r amgylchedd.

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

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

This page is intentionally left blank