Dogfen ir Cyhoedd

Mrs Annwen Morgan
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - 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, 7 GORFFENNAF 2021 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 7 JULY, 2021 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW (AR HYN O BRYD NID OES MODD I'R CYHOEDD FYNYCHU)	**VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING (AT PRESENT MEMBERS OF THE PUBLIC ARE UNABLE TO ATTEND)**
Swyddog Pwyllgor **Mrs Mairwen Hughes 01248 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 2 Mehefin, 2021.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gafwyd ar 16 Mehefin, 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 15 - 52)

7.1 – HHP/2021/35 – 54 Pennant, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NCnVPUA1/hhp202135?language=cy

7.2 – FPL/2021/71 – Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I2AJgUAN/fpl202171?language=cy

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

7.4 – VAR/2021/27 – Christ Church, Rhosybol
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I28EkUAJ/var202127?language=cy

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

7.6 - HHP/2020/253 – Plot H Lleiniog, Penmon
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NAFcQUAX/hhp2020253?language=cy

7.7 – FPL/2020/165 – Adeilad Allanol 1, Lleiniog, Penmon
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiUpaUAF/fpl2020165?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 53 - 56)

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

11.1 – DAG/2021/12 - Tre Angharad, Ffordd Llundain, Bodedern
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKA3rUAH/dag202112?language=cy

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 57 - 68)

12.1 – FPL/2021/56 – Cae Llechwen, Llangristiolus, Bodorgan
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I1tpMUAR/fpl202156?language=cy

12.2 – FPL/2019/338 – Cerrig, Penmon
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000IxyHqUAJ/fpl2019338?language=cy

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 69 - 70)

13.1 – HHP/2020/278 – Pen y Gaer, Llanddaniel
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NAyYDUA1/hhp2020278?language=cy

Y PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 2 Mehefin, 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard O. Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams, Robin Williams. Aelodau Lleol: Cynghorwyr Llinos Medi (cais 7.1), R. Meirion Jones ac Alun Mummery (cais 7.2), J. Arwel Roberts a Dafydd Rhys Thomas (cais 7.3), Alun Roberts (cais 12.1 a 12.2), Aled M. Jones (cais 12.3), Dylan Rees a R.G. Parry, OBE, FRAgS (cais 12.6)
YN BRESENNOL:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Uwch Swyddog Cynllunio (GJ) Uwch Swyddog Cynllunio (JBR) Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriad
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH), Prif Swyddog Cynllunio(DFJ)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN CYSYLLTIAD

Bu i'r Cynghorwyr Eric Jones a Dafydd Roberts ddatgan cysylltiad personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar yr agenda.

Bu i'r Cynghorydd Aled Morris Jones (ddim yn aelod o'r Pwyllgor) ddatgan cysylltiad mewn perthynas â chais 12.3 ac fe eglurodd fod cwyn mewn cysylltiad â'r cais wedi ei dderbyn gan yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus ond fod y cwyn bellach wedi ei gollwng. Cadarnhaodd ei fod wedi trafod y mater gyda'r Swyddog Monitro a'i fod, o dan yr amgylchiadau, wedi cael caniatâd i drafod y cais.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mai, 2021 ac ar 18 Mai, 2021 (ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd) ac fe gadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 19 Mai, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd dau Siaradwr Cyhoeddus wedi cofrestru i siarad mewn cysylltiad â chais 12.1,12.2 a 12.5.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. CEISIADAU’N CODI

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

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y cais gan ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol oherwydd pryderon y gymuned leol ynghylch graddfa, lleoliad a dyluniad y garej. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Ebrill 2021, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais. Cynhaliwyd arolygiad safle rhithwir wedyn ar 21 Ebrill, 2021. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mai 2021, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod o'r farn y byddai'r cynnig yn effeithio ar amwynder yr eiddo cyfagos sy'n groes i bolisi cynllunio PCYFF 2.

Ailadroddodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol, nad oedd gwrthwynebiad i'r annedd sydd wedi'i chymeradwyo ac sy'n cael ei hadeiladu, a bod trigolion Bron Castell yn falch y mai teulu lleol fydd yn byw yno. Mae'r pryderon yn canolbwyntio ar ail-leoli'r garej a'r cynnydd o ran ei raddfa. Gan gyfeirio at adroddiad y Swyddog ar y mater, dywedodd yr Aelod Lleol, er bod yr amodau ar gyfer gwrthod datblygiad arfaethedig o dan faen prawf 7 Polisi CYFF 2 wedi'u rhestru, teimlai nad oedd digon o gydnabyddiaeth o'r effaith andwyol y byddai'r datblygiad dan sylw yn ei chael ar breifatrwydd deiliaid Bron Castell yn ogystal â'i effaith gysgodol. Er bod yr adroddiad yn cydnabod y bydd rhan o'r ardd ym Mron Castell yn cael ei gysgodi rywfaint yn ystod y dydd nid yw'n ystyried bod yr ardd ar lethr, a bod y gwrthwynebydd wedi ceisio cyfleu hynny yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor, ac felly nid yw'n adlewyrchu'r sefyllfa wirioneddol yn llawn. Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi ei bod yn gwerthfawrogi bod yr adroddiad yn cyfeirio at y materion a godwyd gan Aelodau fel ystyriaethau cynllunio dilys ac ychwanegodd fod y mater yn achos tristwch gan fod y cais am annedd wedi'i gymeradwyo gyda chefnogaeth lawn i'r ymgeiswyr fel teulu lleol ond bod ail-leoli'r garej heb ei gymeradwyo wedi cael effaith andwyol ar deulu arall na chafodd y cyfle arferol i leisio'u gwrthwynebiadau oherwydd na ddilynwyd y weithdrefn gynllunio. Gofynnodd i'r Pwyllgor gadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i wrthod gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 5 Mai 2021 yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod yr Aelodau o'r farn y byddai'r garej fel y mae wedi'i lleoli ar hyn o bryd yn cael effaith andwyol annerbyniol ar amwynderau deiliaid Bron Castell. Mae adroddiad y Swyddog yn ymdrin â'r rheswm dros wrthod y cais ac o'r farn nad yw effaith y cynnig yn cyfiawnhau gwrthod a bod pryderon am yr effaith ar gymdogion wedi'u lliniaru fel rhan o'r cais. Mae llythyr i gefnogi'r cais wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd. Argymhelliad y Swyddog o hyd yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith aelod Lleol ac aelod o'r Pwyllgor, wrth gytuno â'r Cynghorydd Llinos Medi, fod gwahaniaethau sylweddol rhwng y garej a gymeradwywyd a'r

hyn a adeiladwyd o ran graddfa a lleoliad - yr oedd angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar ei gyfer - ond dim ond ar ôl ymyrraeth yr adran Orfodi y ceisiwyd hynny - ni fu ymgynghori chwaith â deiliaid Bron Castell. Roedd y Cynghorydd Griffith o'r farn bod yr ymweliad safle rhithwir yn dangos maint effaith y garej a adleoliwyd ym Mron Castell o ran cysgodi, a cholli preifatrwydd o ganlyniad i agosrwydd y garej at Fron Castell yn ogystal â'r mynd a dod a fyddai'n dilyn. Mae'r plot yn ddigon mawr i ganiatáu i'r garej gael ei lleoli mewn man arall mewn lleoliad mwy addas na fyddai wedi effeithio ar Bron Castell. Barn y Cynghorydd Griffith oedd y byddai'r cynnig, yn rhinwedd ei faint, ei leoliad, ei ddefnydd, ei agosrwydd a'r ffaith ei fod yn edrych dros Bron Castell, yn cael effaith andwyol ar amwynderau deiliaid Bron Castell a bod maen prawf 7 Polisi PCyff 2 yn gymwys ac yn berthnasol yn yr achos hwn. Cynigiodd felly y dylid ailddatgan penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes a oedd hefyd yn credu bod y datblygiad fel y mae, yn cael effaith andwyol ar amwynderau deiliaid Bron Castell ac nad oes angen i'r sefyllfa fod wedi codi.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, gan y credir y byddai’r cynnig wedi cael effaith ar amwynderau’r eiddo cyfagos yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2.

7.1 FPL/2020/98 - Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw gwaith peirianyddol o greu llain galed 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

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn Aelod Etholedig. Yn ei gyfarfod ar 5 Mai 2021, penderfynodd y Pwyllgor wrthod cadw'r newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau i'r safle a chadw'r gwaith peirianyddol i greu arwyneb caled i'w ddefnyddio ar gyfer storio amaethyddol. Mae penderfyniad y Pwyllgor i wrthod cadw'r newidiadau a wnaed i fynediad cerbydau i safle’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe'i gwnaed ar y sail eu bod yn cael eu hystyried yn groes i Bolisïau CYFF 2 a 3.

Ar ôl datgan cysylltiad personol â’r cais ac un sy’n rhagfarnu, gadawodd y Cynghorwyr Eric Jones a Dafydd Roberts y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais arno.

Wrth annerch y cyfarfod cyfeiriodd y Cynghorydd R. Meirion Jones, Aelod Lleol, at ganlyniadau arolwg traffig a gynhaliwyd gan breswylydd lleol yr oedd wedi sôn amdano yn y cyfarfod blaenorol a welodd 88 o gerbydau'n mynd heibio i safle'r cais mewn cyfnod o 15 munud a 95 cerbyd arall mewn cyfnod dilynol o 15 munud yn yr wythnos cyn cyfarfod y Pwyllgor ar 5 Mai. Credai'r preswylydd lleol fod y cais ac ymddygiad yr ymgeisydd wrth ddiystyru'r weithdrefn gynllunio a bwrw ymlaen yn ei ffordd ei hun yn sarhad ar y Cyngor. Pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n debygol o agor y drws i bob ffermwr allu cynnal arwerthiant cist car. Fodd bynnag, mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng y cais a'r ffaith ei fod yn cael ei wneud yn ôl-weithredol ac ystyried natur y cynnig beth bynnag fo'r broses. O ran yr argymhelliad i gymeradwyo’r mynediad, dywedodd y Cynghorydd Meirion Jones ei bod yn debygol y byddai'r rhan fwyaf o gaeau amaethyddol ar yr Ynys a thu hwnt yn elwa o gael mynediad ehangach ond nid yw hynny'n rheswm dros gymeradwyo’r cais hwn nac unrhyw geisiadau tebyg; hefyd fel y nododd un gwrthwynebydd, mae edrychiad diwydiannol i’r fynedfa yn hytrach na mynedfa i gae amaethyddol ar gyrion pentref. Gan gyfeirio at adroddiad y Swyddog ac yn benodol y gymhariaeth a dynnwyd rhwng y gatiau a'r ffensys a godwyd ar safle’r cais a ddisgrifir fel rhai cadarn a mwy na'r giât amaethyddol flaenorol, a'r rhai a ganfuwyd ym maes parcio archfarchnad y Co-op a ffin gefn James Pringle Weavers, dywedodd yr Aelod Lleol nad oedd hyn yn nodweddiadol o’r ardal – mae’r ffens ochr yn ochr â ffin gefn James Pringle Weavers yn gwahanu'r safle oddi wrth y brif reilffordd ac mae'n

rhaid iddo fod yn gadarn at y diben hwnnw; ond nid oes ffens ar y rhan o’r safle sy’n wynebu’r stryd. Nid oes ffens chwaith o flaen archfarchnad y Co-op gyda'r unig ffens sylweddol i'r cefn o amgylch yr ardal parcio ceir. Yn ogystal â hyn, ni allai weld sut y gellid gwneud cymhariaeth ddilys rhwng safleoedd sydd â defnydd gwahanol o ran dosbarth – mae gan archfarchnad y Co-op a James Pringle Weavers ddefnydd manwerthu ond nid felly’r cais. Dywedodd y Cynghorydd Meirion Jones pe na bai'r Pwyllgor yn gallu derbyn y pwyntiau yr oedd yn eu gwneud yna byddai'n rhaid iddo ofyn am ohirio ymweliad safle; fel arall roedd yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cadeirydd ynghylch a yw'r gymuned leol yn gwrthwynebu ehangu mynediad neu natur ddiwydiannol y giât a'r ffensys, neu'r ddau, cadarnhaodd y Cynghorydd Meirion Jones fod y gymuned leol yn gwrthwynebu'r holl elfennau a wrthodwyd yn y cyfarfod diwethaf.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i wrthod yn ei gyfanrwydd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod diwethaf er gwaethaf argymhelliad y Swyddog y dylid cymeradwyo'r newidiadau i fynediad cerbydau i'r safle. Mae adroddiad y Swyddog i'r cyfarfod hwn yn mynd i'r afael â rhesymau'r Pwyllgor dros wrthod yr elfen honno o'r cais ac o'r farn bod y newidiadau i'r mynediad yn dderbyniol. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd ac Adran yr Economi a Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu'r newid i’r fynedfa ac maent o'r farn bod lledu’r fynedfa a gosod y giât yn ôl ymhellach yn gwella hygyrchedd a diogelwch i mewn ac allan o'r safle. O ran ymddangosiad gweledol y giât a'r ffens, mae'r adroddiad yn darparu asesiad o nodweddion tebyg yn yr ardal ac yn dod i'r casgliad nad yw giât a ffens y safle’n amhriodol yn eu cyd-destun, ac nid ydynt wedi bod yn rhan o'r hysbysiad gorfodi. Yr argymhelliad o hyd yw gwrthod y gwaith peirianyddol i greu arwyneb caled a chymeradwyo'r newidiadau i fynediad cerbydau i'r safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE am eglurhad ynghylch sut y gellid rhannu'r cais yn ddwy elfen a pheidio â delio ag ef fel un cais cyfansawdd. Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, lle mae amgylchiadau'n caniatáu, ei bod yn bosibl rhannu’r argymhelliad; mae'r datblygiad dan sylw’n rhannu'n ddwy elfen wahanol er eu bod yn ffurfio un cais - mae'r elfen arwyneb caled yn gallu sefyll ar ei phen ei hun, fely hefyd y fynedfa a'r giât a’r ffens gysylltiedig. Lle mae un elfen yn dderbyniol a'r llall yn annerbyniol, fel yn yr achos presennol, mae'n bosibl rhannu'r argymhelliad.

Credai'r Cynghorydd Robin Williams y byddai wedi bod yn ddefnyddiol pe bai'r datblygiad wedi'i rannu'n dair elfen – yr arwyneb caled, y fynedfa, a'r ffens a'r giât ar y sail, os yw'r arwynebedd caled i gael ei adfer yn gae amaethyddol yna nid oes angen ffens a giât ar raddfa'r un sydd yno sy'n anghydnaws â'r ardal gyfagos; mae'r gymhariaeth a wnaed â'r ffens y tu ôl i archfarchnad y Co-op a’r un y tu ôl i safle James Pringle Weavers yn amhriodol ac yn anghywir. Pe bai'r datblygiad wedi bod mewn tair rhan byddai wedi bod yn barod i ailystyried a chefnogi'r mynediad lletach ar ei ben ei hun ond gan fod argymhelliad y Swyddog yn cysylltu'r mynediad â'r ffens a'r giât, ni welai unrhyw ddewis ond cynnig y dylid gwrthod y cais yn ei gyfanrwydd am ei fod yn groes i Bolisïau Cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3.

Mewn ymateb i ymholiad gan y Cadeirydd ynghylch a fyddai'n bosibl dod i benderfyniad ar wahân ar yr wyneb caled, y mynediad, a'r giât a'r ffens, cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hynny'n bosibl; mae'r argymhelliad wedi'i wneud ar y sail mai barn y Swyddog yw bod y newidiadau i'r fynedfa gan gynnwys y giât a'r ffens yn dderbyniol. Fodd bynnag, os yw'r Pwyllgor o'r farn bod lledu'r fynedfa’n dderbyniol ond nid y giât a'r ffens, yna mae'n bosibl rhannu'r penderfyniad ymhellach na'r hyn a argymhellir gan adroddiad y Swyddog.

Yng ngoleuni cyngor y Swyddog dywedodd y Cynghorydd Robin Williams y byddai felly'n hoffi diwygio ei gynnig ar gyfer y canlynol - y dylid gwrthod cadw'r gwaith peirianyddol i greu

arwyneb caled ar y safle yn unol ag argymhelliad y Swyddfa, ac y dylid cadw'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau ar wahân i'r giât a'r ffens bresennol y cynigiodd eu gwrthod gydag amod eu bod yn cael eu newid am strwythur sy'n fwy cydnaws â chae amaethyddol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones a chafodd ei basio drwy bleidlais.

Penderfynwyd –

- **Cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod cadw'r gwaith peirianyddol o greu llain galed ar y safle.**
- **Caniatáu cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau o ran lledu'r fynedfa.**
- **Gwrthod cadw'r addasiadau a wnaed i'r fynedfa i gerbydau o ran gosod giât a ffens fetel ac argymell eu newid am strwythur sy'n cyd-fynd â chae amaethyddol**

7.3 FPL/2021/38 – Cais llawn ar gyfer gosod 2 pod glampio ynghyd a chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir ger Gwel y Môr, Penrhosfeilw

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd bod safle carafanau teithiol a bythynnod gwyliau gerllaw a dau gwt bugail yn agos at safle'r cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mai 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 19 Mai, 2021.

Darllenodd y Cynghorydd J. Arwel Roberts, Aelod Lleol lythyr gan yr ymgeisydd a'i wraig a bwysleisiodd eu rhinweddau fel teulu lleol sydd â diddordeb angerddol yn y gymuned a'r amgylchedd lleol y maent yn awyddus i'w hyrwyddo a'u diogelu. Eu nod yw dechrau busnes glampio bach sy'n cynnwys dim mwy na dau bod glampio pren a fyddai'n cynnwys uchafswm o ddau berson. Byddai pob pod yn cynnwys ystafell gawod, cegin, gwely a bwrdd a chadeiriau bach. Er mwyn cyd-fynd â'r dirwedd mae pob pod wedi'i adeiladu'n bwrpasol a'u ffitio ag olwynion fel y gellir eu hadleoli'n hawdd y tu allan i'r tymor. Bydd dŵr gwastraff yn mynd i danc gwastad o dan y pod glampio. Mae system o'r enw ffordd laswellt hefyd wedi'i chynnwys yn y dyluniad cyffredinol sy'n dileu'r angen am lain galed ar gyfer parcio. Ychwanegwyd dau bwynt gwefru trydan ac mae rheseli beiciau wedi'u cynnwys i annog teithio cynaliadwy i'r ardal ac oddi mewn i'r ardal. Dechreuwyd plannu gwrychoedd a choed ar hyd ymylon y cae lle mae'r podiau gyda'r nod o sgrinio a chreu cynefin ar gyfer bywyd gwyllt lleol. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig.

Mae'r llythyr yn mynd rhagddo i nodi siom yr ymgeisydd a'i wraig o glywed bod caniatâd cynllunio wedi'i wrthod ar sail tri phwynt - y cyntaf yw nad yw'r cynnig wedi'i leoli'n dda oherwydd nad oes unrhyw safleoedd bws na phalmentydd lleol o fewn pellter cerdded. Mae'r safle wrth ymyl llwybr beicio poblogaidd ac mae dwsinau o feicwyr yn pasio'r eiddo bob awr yn ogystal â nifer fawr o gerddwyr a rhedwyr heb unrhyw broblemau. Mae'r teulu wedi cwblhau sawl arolwg traffig yn ystod oriau'r dydd ym mis Awst 2020 a chanfu fod 108 o gerbydau modur a 12 beic wedi pasio'r safle ar gyfartaledd. Tybir y bydd y nifer hwn yn cynyddu yn y dyfodol oherwydd y buddsoddiad yng nghanolfan ymwelwyr Ynys Lawd ac ar ôl codi cyfyngiadau Covid 19. Ni theimlir y byddai dau gerbyd ychwanegol yn cael unrhyw effaith, yn enwedig pe bai'r ddau yn gerbydau trydan. Yr ail bwynt yw bod angen cysylltu'r podiau â syniad busnes e.e. llyn pysgota fel y gallai pysgotwyr ddefnyddio'r podiau. Nid oes llyn pysgota a byddai creu llyn o'r fath yn mynd yn groes i lawer o'r polisïau cynllunio eraill. Mae marchnad yr ymgeisydd wedi'i hanelu at feicwyr ac o bosibl seryddwyr, nid oes unrhyw lygredd golau ar safle'r cais ac mae'n lle gwych ar gyfer syllu ar y sêr. Mae'r pwynt terfynol yn ymwneud â'r effaith ar gymdogion. Mae'r ymgeisydd yn pwysleisio y byddai gan bob pod uchafswm defnydd o ddim ond 2 berson i bob un gan eu gwneud yn anaddas i deuluoedd â phlant a lleihau'r tebygolrwydd o unrhyw ymddygiad stwrllyd neu sŵn uchel a fyddai'n achosi

effaith negyddol. Ni fyddai unrhyw gyfleusterau fel twb poeth awyr agored neu debyg sy'n nodedig am ymddygiad stwrllyd a sŵn. Mae'r ymgeisydd yn mynegi ei rwystredigaeth o orfod cerdded heibio i gynifer o eiddo o fewn 1.5 milltir i safle'r cais sydd â safleoedd carafanau heb unrhyw gysylltiadau busnes eraill ac mae'n mynegi ei farn bod effaith un garafán wen ar dirwedd ac amgylchedd un garafán wen yn llawer mwy trawiadol na phod pren a'i bod yn llawer llai cynaliadwy. Nod yr ymgeisydd yw creu safle glampio ecogyfeillgar gydag uchafswm o 2 pod a dim ond 2 berson y pod, a fydd yn cyd-fynd â'r dirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd J. Arwel Robert, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei fod yn llwyr gefnogi'r cais a nododd nad oes unrhyw gorff statudol wedi gwrthwynebu'r cynnig er iddo gael ei leoli mewn AHNE. Nid yw Cynghorydd Tirwedd y Cyngor wedi darparu ymateb ac mae'r Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yn argymell cymeradwyo gydag amodau, felly hefyd yr Awdurdod Priffyrdd. Mae ychydig o wersylloedd i'w gweld yn yr ardal yn ogystal â chytiau bugail mewn cae cyfagos. Hefyd, mae llawer o dai wedi codi estyniadau mawr neu wedi'u dymchwel a'u hailadeiladu'n llwyr yn yr ardal sy'n AHNE. Wrth gyfeirio at y prif resymau dros wrthod y cais yn seiliedig ar y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer Cyfleusterau a Llety Twristiaeth, sef lleoliad y cynnig yr ystyrir ei fod yn ymwthiol heb fawr o sgrinio ac nad yw'n safle a datblygiad o ansawdd uchel, tynnodd sylw at y ffaith er y gallai'r CCA fod yn bwysig, nad ydynt wedi'u mabwysiadu fel y cydnabyddir gan adroddiad y Swyddog. Dywedodd fod dehongli'r CCA yn oddrychol ac yn fater o farn. Cyfeiriodd at y manylion a ddarparwyd yn llythyr yr ymgeisydd am y podiau yr oeddent am eu gosod, sef eu yn bren ac wedi'u gwneud yn bwrpasol a'u bod wedi dechrau'r gwaith plannu i leihau'r effaith weledol yn ogystal â dylunio'r ffordd laswellt nad yw'n weladwy. Er bod y ffordd heibio i safle'r cais yn cael ei defnyddio'n helaeth, mae'r ymgeiswyr yn ceisio denu cerddwyr, gwylwyr adar, a beicwyr a phobl sydd am syllu ar y sêr ac maent wedi darparu pwyntiau gwefru ar gyfer ceir trydan. Cyfeiriodd at amwysedd o ran TAN 18 sy'n nodi y dylai'r “rhan fwyaf” o ddatblygiadau fod mewn ardaloedd datblygu sy'n hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio sy'n awgrymu y gallai rhai datblygiadau fod yn dderbyniol. Cyfeiriodd ymhellach at geisiadau cynllunio fel rhai gwyn, du neu lwyd a theimlent fod y cais yn yr achos hwn yn ‘llwyd’ sy'n golygu ei fod yn agored i gael ei ddehongli - mae adroddiad y Swyddog yn defnyddio'r geiriau, gallai sy'n awgrymu y gellir ystyried y cais mewn ffordd arall hefyd. O ran effaith y cynnig ar gymdogion agos, nid ydynt wedi gwrthwynebu ac nid oes unrhyw un wedi cyfleu unrhyw wrthwyneb wrtho ef yn bersonol fel Aelod Lleol; mae'r ymgeisydd yn fodlon cadw at unrhyw gyfyngiadau a osodir gan y Pwyllgor ac mae wedi ystyried amwynderau ei gymdogion wrth gyfyngu ar nifer y bobl i bob pod i ddau berson, gan leihau unrhyw effaith o sŵn ac aflonyddwch cyffredinol. Yn ogystal â hyn, mae'r adroddiad yn nodi pe bai'r cais yn dderbyniol y byddai amod yn cyfyngu ar gyfnod gweithredol y safle i'r cyfnod rhwng 2 Mawrth a 31 Hydref o'r un flwyddyn.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol hefyd, er ei fod yn amheus i ddechrau ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig a'i fod yn cytuno ag argymhelliad y Swyddog i'w wrthod oherwydd ei fod yn cael ei ystyried yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ar ôl gwrando ar ei gyd-Aelod Lleol, bod ei farn wedi newid a chytunodd fod y cais yn "ffiniol". Wrth nodi nad yw Cyngor Cymuned Trearddur yn gefnogol iawn i'r cynnig cadarnhaodd nad oedd yn ei wrthwynebu gan gredu ei fod yn gais gan deulu lleol i greu menter "werdd" ar raddfa fach.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ar arfordir Ynys Cybi. Er bod Polisi TWR 5 yn caniatáu carafanau teithiol newydd, gwersylla a safleoedd gwersylla amgen dros dro, mae'r meini prawf yn ei gwneud yn ofynnol i safleoedd o'r fath fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad a'u bod wedi'u leoli mewn lleoliad anymwthiol sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir gosod yr unedau'n dderbyniol o fewn y dirwedd mewn ffordd nad yw'n achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae'r Swyddog o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn ymwthiol ac felly y byddai'n niweidiol i'r

dirwedd agored o amgylch safle'r cais; er bod tirlunio'n cael ei gynnig fel rhan o'r cynllun, mae pryderon, oherwydd y lleoliad agored, y bydd yn cymryd amser hir i’r planhigion sefydlu ac y gallai gymryd blynyddoedd lawer i gael unrhyw effaith. Hefyd, pan nad ydynt yn cael eu defnyddio yn ystod misoedd y gaeaf disgwylir i bob uned o'r fath gael ei symud o'r safle; er bod y cynnig yn nodi y bydd y podiau'n cael eu symud oddi ar y safle, ni fyddant yn cael eu storio mewn adeilad sy'n bodoli eisoes ond byddant yn cael eu storio yn yr awyr agored a byddant i'w gweld o'r brif briffordd a thu hwnt. Casgliad y Swyddog yw nad yw'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel ac nad yw mewn lleoliad cynaliadwy gan ei fod gryn bellter i ffwrdd o'r ganolfan wasanaeth agosaf, ac er nad oes gwrthwynebiad gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos, mae'r Swyddog o'r farn y byddai'r cynnig, yn sgil sŵn ac aflonyddwch cyffredinol, yn cael effaith annerbyniol ar yr eiddo preswyl uniongyrchol. Yr argymhelliad felly yw gwrthod y cais.

Tynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE sylw at y ffaith bod safle'r cais yn fawr ar gyfer 2 bodd ac er ei fod yn dweud nad oedd yn gwrthwynebu'r cais fel y cyfryw byddai'n well ganddo pe gallai unrhyw ganiatâd yn amodol ar gyfyngu nifer y podiau ar y safle i ddau.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, er bod gosod amod i gyfyngu ar nifer y podiau ar y safle yn bosibl, bod yn rhaid ystyried a fyddai'r amod yn ddilys mewn apêl pe bai cais pellach am bodiau ychwanegol. Unwaith y bydd yr egwyddor o ddatblygu ar y safle yn cael ei derbyn, nid yw'r polisi'n gosod terfyn ar niferoedd a byddai'n rhaid i'r Pwyllgor pe bai'n gwrthod cais pellach am ragor o bodiau, allu dangos y byddai unrhyw unedau ychwanegol yn arwain at effeithiau mwy niweidiol na'r ddau yr oedd wedi'u cymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith bod yn rhaid ystyried lleoliad y cynnig yng nghefn gwlad agored o fewn yr AHNE ac a fyddai'n niweidio harddwch naturiol y dirwedd o'i hamgylch. Roedd yn poeni'n arbennig y byddai cymeradwyo'r cais yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau tebyg ar draws yr Ynys ac wrth gytuno â barn y Swyddog, cynigiodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Credai'r Cynghorydd Ieuan Williams fod y cais yn un anodd penderfynu arno ac y gallai fod angen ailedrych ar y CCA (nad yw wedi'i fabwysiadu) yng ngoleuni'r cynnydd mewn podiau glampio yn ogystal â nifer uchel o garafanau sefydlog ar yr Ynys sy'n gysylltiedig ag eiddo y mae llawer ohonynt yn torri rheolau cynllunio. Roedd yn pryderu am effaith gronnol y podiau ac er ei fod wedi bod yn bwriadu cefnogi'r cais i ddechrau, ar ôl meddwl yn ofalus ac oherwydd ei bryderon am ddatblygiad podiau ar hap ar draws yr Ynys, eiliodd gynnig y Cynghorydd John Griffith i wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones, er ei fod yn cytuno bod angen ystyried yr holl o ddatblygiadau o'r fath, fod y cynnig wedi cael ystyriaeth lawn gan yr ymgeiswyr fel y'i cefnogir gan y manylion a ddarparwyd yn llythyr yr ymgeisydd ac ar y sail honno cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes wrth eilio'r cynnig ei fod yn gyfarwydd iawn â'r safle ac yn credu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthiol. Mae safle gwersylla carafanau sydd bron gyferbyn â safle’r cais heb ei sgrinio ac yn weladwy iawn o bell. Cydnabu'r llythyr gan yr ymgeisydd a chredai y byddai'r cynnig o fudd i'r ardal.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ei basio o 6 pleidlais i 3. Bu i'r Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE ymatal rhag pleidleisio oherwydd ei fod yn teimlo mai dim ond pe bai'r datblygiad wedi'i gyfyngu i 2 pod y gallai gefnogi'r cais.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd na fyddai’r cynnig yn arwain at ddatblygiad llety gwyliau anaddas ac

ymwthiol yng nghefn gwlad ac na fyddai yn cael effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos (Bu i'r Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE atal ei bleidlais).

(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 am ganiatáu'r cais).

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

10.1 FPL/2021/47 Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd yn flaenorol dan gais amlinellol rhif 34C716 a chais materion a gadwyd yn ôl rhif RM/2020/9 ar dir ger Pen Bryn, Rhosmeirch

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais ydyw i ddiwygio dyluniad annedd a gymeradwywyd fel annedd marchnad agored o dan bolisïau cynllunio blaenorol. Mae'r cynnig yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd lle nodir Rhosmeirch fel clwstwr lle bydd anheddau newydd yn cael eu cymeradwyo ar yr amod bod angen tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig hyd yma er bod y cyfnod cyhoeddusrwydd yn rhedeg tan 23 Mehefin 2021. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi'r diwygiadau dylunio arfaethedig ac yn cadarnhau bod y dyluniad diwygiedig o ansawdd uwch na'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol ac na fydd yn cael mwy o effaith ar amwynder eiddo preswyl cyfagos na'r ardal ehangach. Gan fod y manylion a gyflwynir gyda'r cais cynllunio yn cael eu hystyried yn dderbyniol ac o ystyried y sefyllfa wrth gefn, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais ar yr amod na fydd unrhyw faterion newydd yn codi cyn y dyddiad y daw'r sylwadau i ben.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ar eiliodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ac yn amodol hefyd na fydd unrhyw faterion newydd yn codi cyn diwedd y cyfnod cyhoeddusrwydd ar 23 Mehefin, 2021.

10.2 VAR/2021/14 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (03) (Mannau pasio) (05) (Adar nythu) o ganiatâd cynllunio rhif 29C8J (Addasu adeilad allanol yn 2 uned gwyliau ac annedd) er mwyn cyflwyno manylion ar ôl i'r datblygiad gychwyn a newid amod (03) i'r angen i ddarparu 1 man pasio yn lle 2 man pasio yn Stabl Bach, Llanfaethlu

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn rhannol 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 yr egwyddor o addasu'r adeiladau allan yn 2 uned wyliau ac 1 annedd breswyl eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 29C8J. Er bod y gwaith o addasu un uned yn annedd breswyl wedi'i gwblhau a'i bod yn cael ei defnyddio, ni chyflawnwyd amod (03) (mannau pasio) ac amod (05) (Adar Sy'n Nythu) cyn i'r datblygiad ddechrau. Fodd bynnag, cynhaliodd Ecolegydd y Cyngor archwiliad o'r adeilad allanol i weld a oedd adar yn nythu ynddo a chadarnhaodd nad oedd yr adeilad allanol a oedd i'w addasu yn cynnwys nythod a ddefnyddir ar hyn o bryd gan adar bridio. Er y gellir cyflawni amod (05) felly o ran elfen breswyl y datblygiad, mae'n dal yn berthnasol i'r adeiladau allanol sy'n weddill nad ydynt wedi'u haddasu eto. Mae'r ymgeisydd wedi cwblhau un man pasio sy'n bodloni'r Adran Briffyrdd sydd hefyd wedi cadarnhau bod un man pasio yn ddigon, sy'n golygu y gellir cyflawni amod (03) hefyd. Er bod rhan o'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol a'r sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith cychwynnol perthnasol wedi dechrau ar y caniatâd blaenorol. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

11. CEISIADAU DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 HHP/2020/253 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasiadau ac estyniadau ym Mhlot H, Lleiniog, Penmon

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol fod y datblygiad wedi bod yn destun llawer o bryder lleol a'i fod felly'n gofyn i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle rhithwir â'r cais er mwyn cael gwell gwerthfawrogiad o natur y datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir.

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

12.2 FPL/2020/165 – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn Adeilad Allan1, Lleiniog, Penmon

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

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, ei fod, fel gyda'r cais blaenorol, yn gofyn i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle rhithwir gan fod y cynnig ar yr un safle a'i fod yn destun pryder lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir.

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

12.3 VAR/2021/27 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd gydag adeiladu mynedfa cerbydau newydd) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu lle troi yn Eglwys Crist, Rhosybol, Rhosybol, Amlwch

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw gan Aelod Lleol oherwydd materion priffyrdd ac effaith ar y dirwedd o amgylch yr eglwys.

Wrth nodi bod pryder mawr yn lleol am y cais hwn, cyfeiriodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol at ohebiaeth dyddiedig 3 Mawrth, 2021 gan y Parch Kevin Ellis i'r Adran Gynllunio. Darllenodd yr ohebiaeth a oedd yn nodi amheuon yr awdur ynglŷn â'r cais ar y pryd ar y sail bod y gweithredoedd y gwerthiant yn atal unrhyw newidiadau i wal a maint y giât (nododd yr Aelod Lleol ei fod wedi'i thynnu i lawr), agosrwydd y lle troi arfaethedig at y beddau a thystiolaeth bod plant marw-anedig yn cael eu gosod i orffwys ar ymyl y fynwent. Er bod cais blaenorol yn y cyfarfod heddiw yn ymdrin â phwysigrwydd preifatrwydd, tynnodd y Cynghorydd Jones sylw at bwysigrwydd parchu'r meirw. Er y cynigir yn awr y dylid hepgor y lle troi, mae'r fynwent yn amgylchynu’r eglwys a chladdedigaethau yn dal i gael eu derbyn. Hoffai i'r Pwyllgor ystyried gwneud yr amodau cynllunio ar y caniatâd yn fwy cadarn, ond yn gyntaf roedd am ofyn i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle rhithwir pellach fel y gall aelodau weld effaith y wal a ddymchwelwyd a gwerthfawrogi pa mor agos yw’r beddau at adeilad yr eglwys.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod wedi sylwi wrth basio safle’r cais bod y wal wedi'i thynnu i lawr a bod y lle i gerbydau droi’n gyfyngedig; felly roedd yn barod i gynnig bod archwiliad safle rhithwir yn cael ei gynnal. Eiliodd y Cynghorydd Ieuan Williams y cynnig.

Tynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts sylw at y ffaith bod y pecyn dogfennau’n cynnwys cynllun mynediad arfaethedig sy'n dangos sut y gall Volvo V40 symud i mewn ac allan o'r mynediad.

Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig y dylid cynnal arolygiad safle rhithwir gyda chais y dylid tynnu fideo o gar yn symud i mewn ac allan o'r mynediad i safle'r cais os oes modd.

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

12.4 FPL/2021/78 – Cais llawn ar gyfer creu ardal chwarae awyr agored ar dir ym Mharc Gwledig Morglawdd, Caergybi

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn ac yn cael ei gynnal a'i gadw ganddo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd i greu ardal chwarae treftadaeth ar y safle ymgeisio wedi'i ddyfarnu yn 2019 ond bod manylion y cynnig a'r cyfarpar a ddarperir wedi newid ers hynny. Derbyniwyd cynllun tirlunio a bydd angen ei ymgorffori o fewn yr amodau sydd i'w hatodi i’r caniatâd os caiff y cynnig ei gymeradwyo. Er nad oes gwrthwynebiad wedi'i godi gan y gymuned leol, mae’r Cynghorydd R. Llewelyn Jones, Aelod Lleol, wedi cyfeirio at faterion traffig yn yr ardal yn ogystal â'r effeithiau ar yr AHNE a'r Awyr Dywyll. Mae egwyddor ardal chwarae wedi cael caniatâd ac er nad yw'r safle ymgeisio wedi'i leoli o fewn yr AHNE, mae'r egwyddor o effeithiau tirwedd yn ystyriaeth berthnasol. Mae'r safle wedi'i leoli gyda phrif ardal y Parc a gan fod y man chwarae i'w ddefnyddio yn ystod oriau'r dydd, nid ystyrir y bydd yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd o'i hamgylch nac ar yr Awyr Dywyll. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Wrth gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo, dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes ei fod yn croesawu'n fawr y datblygiad arfaethedig felly hefyd y teuluoedd ifanc yn yr ardal yr oedd wedi siarad â nhw; cafodd ei gynnig ei eilio gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad a'r ychwanegiad o amod o ran cynllun tirlunio.

12.5 FPL/2021/71 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau a'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir ym Mryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd

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

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, aelod o'r Pwyllgor ac Aelod Lleol, y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir gan ei fod o'r farn y byddai o gymorth i Aelodau gael gwell gwerthfawrogiad o'r datblygiad a'r safle.

Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

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

12.6 HHP/2021/35 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 54 Pennant, Llangefni

Daeth y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor gan Aelod Lleol yn sgil pryderon y byddai'r datblygiad yn achosi colli golau ac y byddai'r cymeriad yn groes i'r ardal leol.

Gofynnodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, oherwydd pryderon am raddfa ac addasrwydd y cynnig, fod y Pwyllgor yn cynnal ymweliad rhithwir â'r safle gan roi sylw arbennig i'r olygfa o ardd gefn 53 Pennant.

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

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw fater arall yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 16 Mehefin, 2021

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Vaughan Hughes, Eric Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams, Robin Williams.
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygiadau (NJ) Uwch Swyddog Cynllunio a Swyddog Achos ar gyfer cais 2 (CR) Uwch Swyddog Cynllunio a Swyddog Achos ar gyfer cais 1 (GJ) Cynorthwyydd Cynllunio a Swyddog Achos ar gyfer ceisiadau 3,4 a 5 (SOH) Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR) (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Alun Roberts, Carwyn Jones a Gary Pritchard (cais 3 a 4), Aled Morris Jones (cais 1) R.G. Parry, OBE, FRAgS (cais 5)

---

1. **VAR/2021/27 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd gydag adeiladu mynedfa cerbydau newydd) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu trofwrdd yn Christ Church, Rhosybol, Amlwch**

Dangoswyd 3 fideos i Aelodau o safle'r cais – roedd y cyntaf yn dangos y ffordd gyhoeddus i safle'r cais, y fynedfa a'r ardal barcio arfaethedig o flaen yr adeilad. Hefyd wedi'i ddangos yn y fideo oedd y beddi agosaf i'r ardal barcio a'r addasiadau a wnaed i'r wal gan gynnwys ardal a oedd wedi'i chlirio. Roedd yr ail fideo yn dangos car yn cael ei symud o fewn yr ardal barcio er mwyn cael allan o'r safle. Roedd y trydydd fideo yn dangos yr ardal uniongyrchol o amgylch yr Eglwys yn cynnwys agosrwydd y beddau i adeilad yr Eglwys o bob ochr.

Dangosodd y Swyddog Achosion Cynllunio hefyd gynllun mynediad yn dangos sut y byddai cerbyd yn symud i mewn ac allan o safle'r cais mewn perthynas â'r wal derfyn berthnasol. Hefyd wedi'i ddangos oedd y cynllun mynediad o dan y caniatâd cynllunio gwreiddiol yn cynnwys bwrdd troi i gerbydau a fyddai wedi golygu tynnu rhan o'r wal. Gofynnwyd cwestiwn am ofynion parcio.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol pan ddaw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y tro nesaf i'r Pwyllgor gael gweld fideo a wnaed yn ystod yr ymweliad safle blaenorol pan oedd y wal yn dal i sefyll ynghyd â'r fideo gyntaf a ddangoswyd yn yr ymweliad safle heddiw er mwyn dangos y fynedfa, mynediad a'r addasiadau i'r wal. Cytunodd Aelodau'r Pwyllgor i'r cais.

2. **FPL/2021/71 – Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau a'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llannerchymedd**

Dangoswyd fideo i'r Aelodau a oedd yn dangos safle'r cais mewn cyd-destun ehangach a oedd yn cynnwys eiddo Bryn Gollen newydd a'r ddau adeilad allanol a oedd wedi eu trosi yn unedau gwyliau fel rhan o ganiatâd cynllunio blaenorol. Dangoswyd yr olygfa i gefn safle'r cais ynghyd â chae cyfagos a oedd ar lefel uwch i safle'r cais. Cafodd y strwythur sydd wedi'i adeiladu'n rhannol a'r gwaith cerrig ar yr uned wyliau arfaethedig eu gweld a thynnwyd sylw at leoliad y strwythur yng nghefn gwlad agored.

3. **HHP/2020/253 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn Plot H, Lleiniog, Penmon**

Rhoddwyd gwybodaeth i Aelodau am natur yr addasiadau a'r estyniadau a dangoswyd fideo a oedd yn dangos safle'r cais yn ei gyd-destun ger yr adeiladau allanol eraill a oedd eisoes wedi eu trosi i fod yn unedau gwyliau ac annedd preswyl fel rhan o ganiatadau cynllunio blaenorol.

4. **FPL/2020/165 - Cais llawn ar gyfer trosi'r adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn Outbuilding 1, Lleiniog, Penmon**

Fel gyda chais 3 uchod, dangoswyd fideo a oedd yn dangos safle'r cais yn ei gyd-destun ger yr adeiladau allanol eraill a oedd eisoes wedi eu trosi i fod yn unedau gwyliau ac annedd preswyl fel rhan o ganiatadau cynllunio blaenorol.

5. **HHP/2021/35 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 54 Pennant, Llangefni**

Hysbyswyd Aelodau fod y cais wedi ei dynnu'n ôl.

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **7.1**

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: Tynnwyd yn ôl

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **7.2**

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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il o Fehefin, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 16eg o Fehefin, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

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).

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **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.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 19 Mai ac yn ei gyfarfod ar 2 Mehefin 2021, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Nid yw safle'r cais yn ymwthiol ac mae'n fuddiol i'r ardal.

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.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i’r materion hyn;

Mae’r safle mewn AHNE ac mewn lleoliad agored yn agos i’r Briffordd. Gellir gweld Gwêl y Môr wrth deithio tuag ato o gyfeiriad Trearddur ac o gyfeiriad Ynys Lawd, lle mae’r briffordd yn dynesu at y safle o sawl cyfeiriad.

Mae Maen Prawf 1 Polisi TWR 5 yn datgan y dylai’r math hwn o ddatblygiad fod mewn lleoliad anymwthiol ac wedi ei guddio’n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Ystyrir bod safle’r cais yn ymwthiol gan ei fod yn safle agored ac nid oes ond ychydig o nodweddion yn bodoli'n barod i guddio’r safle. Bydd y podiau’n cael eu symud oddi ar y cae; fodd bynnag, byddant yn cael eu lleoli ar dir ger annedd yr ymgeisydd; felly bydd y datblygiad yn achosi effeithiau gweledol drwy gydol y flwyddyn. Mae safle’r cais yn weladwy ac nid yw’n cael ei guddio’n briodol gan nodweddion presennol y dirwedd. Byddai’r gwaith plannu arfaethedig yn araf i sefydlu a byddai’n cymryd tua 7 i 10 mlynedd i gael unrhyw effaith.

Mae’r cynnig yn groes i nifer o bolisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG3, TWR5, PS4, PS5), ac nid yw’r budd economaidd sy’n codi o’r datblygiad yn gwrthbwyso gwrthwynebiad polisi.

Yn ogystal, ystyrir bod y cynnig wedi’i leoli mewn lleoliad anghynaladwy, nid oes unrhyw siopau yn yr ardal gyfagos, y dref agosaf sy’n cynnig nifer o wasanaethau yw Caergybi sydd wedi ei lleoli tua 3.30km i ffwrdd. Byddai’r datblygiad yn arwain at nifer sylweddol uwch o deithiau gyda char preifat i’r lleoliad hwn ac nid yw’r cynnig yn gyfan gwbl hygyrch drwy ddulliau teithio di-gar. Gan fod y safle yng nghefn gwlad agored 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.

Ystyrir hefyd y byddai’r cynnig yn effeithio amwynderau eiddo preswyl cyfagos. Byddai’r pod agosaf wedi’i leoli tua 15m oddi wrth ffin yr eiddo cyfagos a adnabyddir fel Glan Gorsgoch 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 yn agos i’w heiddo a 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).

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **7.4**

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar yr 2ail Mehefin, 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld a'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar y 16 Mehefin, 2021 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd a'r safle.

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.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad.

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.

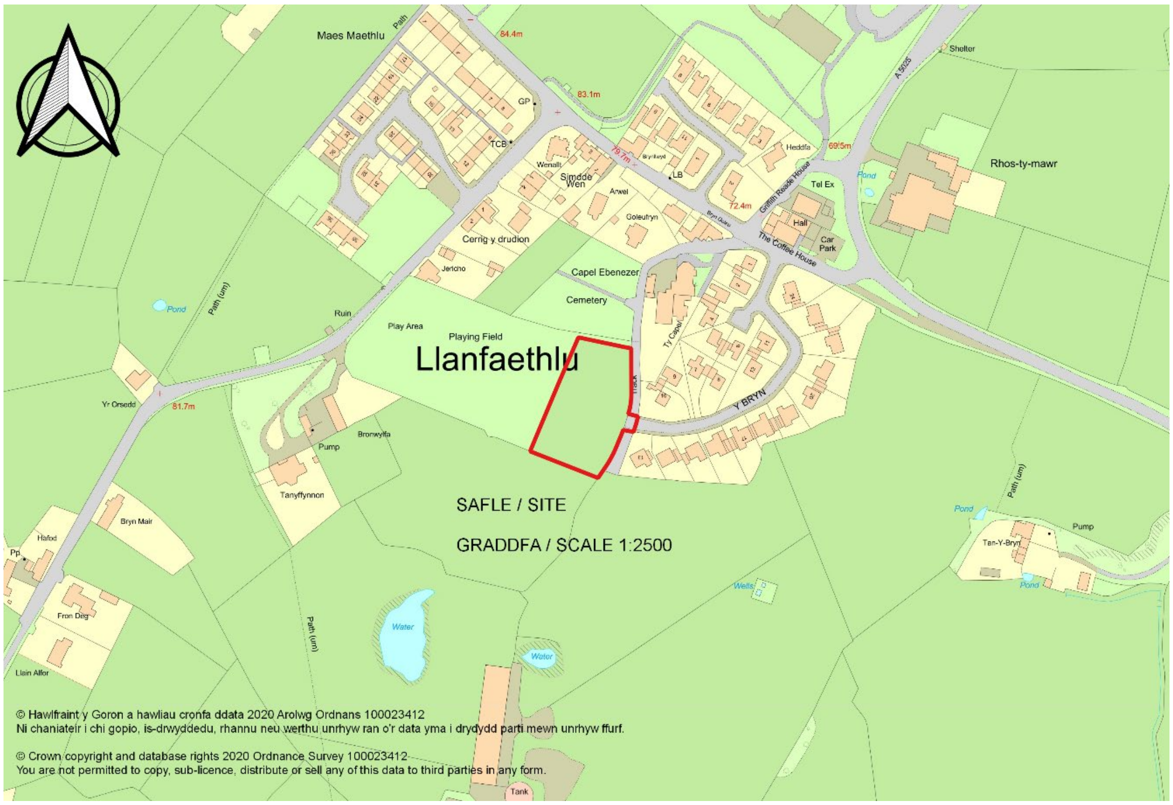
Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **7.5**

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

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

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais cynllunio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ebrill ar yr amod bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau. Yn ystod y broses hon cyflwynwyd tystysgrif perchnogaeth C ddiwygiedig gan yr ymgeisydd yn rhoi rhybudd i'r cyngor fel fel tirfeddiannwr. Ystyrir bod angen rhoi cyhoeddusrwydd, ymgynghori ag adrodd y newid yn ol i'r pwyllgor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus.

Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 annedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel â ganlyn:

Pum annedd ar wahân 3 ystafell wely
Dwy annedd ar wahân 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 2 ystafell wely.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o'r trac ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r cais ac mae lôn newydd a phalmant yn cael eu cynnig fydd yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd drwy Y Bryn. Byddai draeniau dŵr budr yn cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Byddai draeniau dŵr wyneb yn cysylltu â draen yr awdurdod lleol yn y briffordd gyhoeddus. Mae'r cais cynllunio yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio gan fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno tystysgrif C ddiwygiedig yn rhoi rhybudd i'r awdurdod priffyrdd fel tirfeddiannwr y cysylltiadau budr a dŵr wyneb uchod ar y briffordd gyhoeddus.

Mae'r cais cynllunio yn cael ei gefnogi gan Asesiad Cymysgedd Tai, Adroddiad Ecolegol, Asesiad Effaith Treftadaeth a chyflwynwyd gwybodaeth draenio ychwanegol yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd Datblygu
- Ansawdd Uchel
- Treftadaeth ac Archeoleg Adeiledig
- AHNE
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Draeniad Dŵr Aflan ac Arwyneb Draeniad budr

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 4: Tai mewn Clystyrau Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a gwella asedau treftadaeth lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
“Canllaw Dylunio CCA”
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Rydym yn ymwybodol y cyflwynwyd llythyr o wrthwynebiad sy’n codi pryderon yn bennaf am ddraenio tir. Mewn perthynas â’r materion a godwyd yn y llythyr o wrthwynebiad, rydw i’n cynnig bod rhaid i’r datblygiad dderbyn cymeradwyaeth gan y Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) a bydd rhaid i’r cais ddangos y canlynol yn glir:

- Bod y man gollwng ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw’n wahanol i gyrchfan bresennol dŵr wyneb ffo (h.y. y cae heb ei ddatblygu)
- Bod cyfradd dŵr ffo presennol y cae glas wedi cael ei gymhwyso i’r datblygiad arfaethedig

Ar ôl adolygu’r strategaeth ddraenio, rydym yn disgwyl y bydd y modd bodloni’r profion hyn fel rhan o’r cais SAB, ac felly bydd yn darparu sicrwydd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Rydym yn cytuno y dylid ceisio sicrhau cytundeb trydydd parti cyn gwneud unrhyw gysylltiadau dŵr wyneb newydd ar/mewn tir preifat.

Dŵr Cymru Welsh Water: Argymhell cyngor ynghylch cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy a draeniau ochrol.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn amodol ar gymeradwyo’r cynllun draenio arfaethedig gan y SAB / Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, mae’r gosodiad yn dderbyniol o safbwynt ‘priffyrdd’, gyda’r amodau cynllunio a restrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Argymellir gosod amod ynghylch Cynllun Rheoli a Gwaredu Rhywogaethau Ymledol ac amod yn pennu bod rhaid dilyn y fethodoleg yn Adran 9.2 yr Asesiad Ecolegol ar gyfer cael gwared â llystyfiant ar y safle.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Roedd y manylion tirlunio a ddangoswyd ar y cynllun tirlunio arfaethedig yn defnyddio’r un rhywogaethau a chymysgedd â’r cynllun a gynigiwyd ac a gymeradwywyd o dan RM/2019/4. Er nad yw’n rhifo cynlluniau, mae dwysedd yn cael ei nodi ac mae’n dderbyniol mewn perthynas â PCYFF 4.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli gerllaw tri adeilad rhestredig sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin (Capel Ebeneser, yn cynnwys y tŷ capel a'r festri, Adeilad Allan, Capel Ebeneser a Giat a physt giât, wal a rheiliau, Capel Ebeneser). Mae'r Asesiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd wedi ystyried yr effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar y Grŵp Capel uchod, a byddwn yn cytuno â'r canfyddiad na fyddai'r cynigion yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau rhestredig hyn.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Strategaeth Tai / Housing Strategy: Darparwyd gwybodaeth mewn perthynas â'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg. Cadarnhawyd bod y Galluogwyr Tai Gwledig wedi cynnal arolwg o ardal Cyngor Cymuned Llanfaethlu a Llanfwrog yn ystod mis Gorffennaf 2016 a'u bod wedi canfod bod angen 3 i 5 tŷ fforddiadwy yn yr ardal. Ar sail targed o 20%, dylid darparu dwy uned fel tai fforddiadwy a chadarnhawyd bod angen yn bodoli am ddau dŷ fforddiadwy. Maent hefyd yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrwyd ystyriaethau polisi cynllunio.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad.

Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryder lleol am nifer yr unedau, problemau o ran draenio dŵr wyneb a dŵr budr.

Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council: Dim problem o ran stâd o dai ond mae rhai o'r trigolion yn poeni'n barod am ddŵr yn sefyll o gwmpas eu tai a'u gerddi. Mae'r stad dai newydd yn uwch na'r tai presennol ac felly mae'n naturiol eu bod yn pryderu am y sefyllfa o ran dŵr. A fydd y mesurau arfaethedig yn ddigonol, h.y. tanciau dan ddaear a phibellau mwy na'r arfer? A yw'r datblygwr wedi cyfarfod â thrigolion eiddo cyfagos a chynnal trafodaeth â nhw? Felly, nid oedd y cyngor cymuned yn gallu dod i benderfyniad.

Mewn sylwadau pellach, dywed y cyngor cymuned eu bod yn edrych ymlaen at weld y math hwn o ddatblygiad yn y pentref ond ei fod yn pryderu am y posibilrwydd y bydd problemau oherwydd dŵr yn Y Bryn yn gwaethygu. Nid yw perchnogion tai a pherchnogion tir yn fodlon â'r sefyllfa.
Swyddog AHNE: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

GCAG / GAPS: Oherwydd y posibilrwydd bod olion archeolegol yn yr ardal, argymhellir gosod amod ynghylch mesurau lliniaru archeolegol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Rhestrir materion yn ymwneud â niwsant oherwydd amseroedd adeiladu, defnyddio periannau malu cerrig niwmatig yn ystod y gwaith adeiladu a thir halogedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad. Rhywogaethau a Warchodir: Rydym yn nodi bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, Ionawr 2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. O ganlyniad, nid oes gennym unrhyw sylwadau.

Adran Amaeth Llywodraeth Cymru / Welsh Government Agricultural Division: Gwneir yr ymateb hwn yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 6, Atodiad B6 ac mae'n ymwneud â gwybodaeth dechnegol yn unig; ac nid rhinweddau'r cynnig neu i'r gwrthwyneb.

1. Dosbarthiad Tir Amaethyddol:

Nid yw'r Adran wedi cynnal arolwg o'r safle yn flaenorol. Yn ôl y Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol, mae'r tir yn debygol o fod yn dir Gradd 2.

2. Cyngor:

Nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer y safle gan ei fod o fewn ffin ddatblygu Llanfaethlu ac felly byddai polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi cael ei ystyried wrth ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol.

Mae'r cais cynllunio yn flaenorol wedi cael ei hysbysebu ar ddau achlysur ac anfonwyd llythyrau hysbysu, gosodwyd arwyddion safle a rhoddwyd hysbysiadau yn y papur newydd. Ar yr ail achlysur, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ynghylch draenio dŵr wyneb a oedd yn rhoi sylw i'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer hyn i ben ar 11.03.21. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail ganlynol:

· Ni fydd y gwrthwynebydd yn derbyn dŵr wyneb ychwanegol yn draenio ar ei dir.
· Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd mewn perthynas â draenio dŵr wyneb yn cael ei herio oherwydd yr honnir bod y strategaeth ddraenio a mesurau lliniaru ar gyfer dŵr wyneb ffo yn annelwig.
· Mae'r lôn fynediad yn anaddas.
· Mae'r fynedfa o Y Bryn yn annigonol oherwydd diffyg gweledeedd.
· Mae dŵr wyneb yn llifo i eiddo cyfagos a'r nant gyfagos.
· Digonolrwydd y system ddraenio dŵr budr.
· Mae'r llwybr wedi'i gynnwys o fewn y cynllun llinell goch ond mae'n eiddo i drydydd parti a bydd angen cytundeb ffurfiol y perchennog tir.
· Effaith ar brisiau eiddo cyfagos.
· Nid oes angen y prosiect/anheddau ychwanegol yn yr hinsawdd bresennol.
· Argymell amodau mewn perthynas ag angen lleol, dŵr wyneb, dylunio ar gyfer meddianwyr anabl.
· Effaith ar y llwybr troed.
· Fydd yna fynediad i'r tai o'r llwybr o Gapel Ebeneser?
· Fydd yr eiddo yn fforddiadwy, beth fydd yn cael ei wneud i annog pobl rhag eu troi'n ail gartrefi?

Ar ôl cyflwyno tystysgrif C ddiwygiedig, ail-hysbysebwyd y cais cynllunio ac mae'r cyfnod hysbysu yn dod i ben ar 01.07.21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un gwrthwynebiad mewn perthynas â draenio dŵr wyneb fel a ganlyn:

• Nid oes pibell ddraenio dŵr wyneb yn arwain i'r gorllewin y gall y datblygiad gysylltu â hi. Ar y sail hon, dadleuir y bydd y cynnig yn newid yr all-lif dŵr presennol o ran cyfaint a chyfeiriad.
• Cwestiynir canlyniadau'r prawf mandylledd a gyflwynwyd.
• Effaith y datblygiad ar y tir fferm cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at - Bryn Estate, Llanfaethlu - Caniatáu / Permit 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau gwynebau allanol) (13) (Traenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu - Amod wedi'i Ryddhau / Heb ei Ryddhau / Condition Discharged / Not Dis 21,08.2019.

DIS/2019/102 - Cais ar gyfer rhyddhau amod (13) (cynllun a chroestoriadau) o ganiatâd cynllunio 25.10.2019.

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.
Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) Conditionally approved 01.11.2017.

29C112A – Adnewyddu'r caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 07.12.2012.

29C112 – Cais amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 14.12.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Fel yr esboniwyd yn yr adran 'hanes cynllunio' uchod, rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Cafodd y caniatâd ei adnewyddu ddwywaith ac ymddengys bod y caniatâd cynllunio mwyaf diweddar yn bodoli oherwydd y gellir ei weithredu o fewn y cyfnod amser statudol; yn ogystal, mae'r holl amodau cynllunio wedi cael eu rhyddhau. Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r cais ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu. Mae'r cais cynllunio presennol yn ychwanegu 3 uned, gan wneud cyfanswm o 9, ac mae derbynioldeb egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried mewn perthynas â'r cynllun datblygu isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae Polisi PS 17 yn datgan y caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddleoedd sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae Llanfaethlu yn cael ei ddynodi yn Bentref Lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI 4 ac mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn disgrifio aneddleoedd o'r fath fel rhai sydd â llai o wasanaethau a chyfleusterau yn gyffredinol. Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu datblygiadau mewn Pentrefi Lleol os yw maint, graddfa a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle. Yn ogystal, ceir polisïau mwy cyffredinol mewn perthynas â hyn ac mae'r materion hyn yn cael eu hystyried o dan y pennawd 'Datblygiad o Ansawdd Uchel' isod.

Mae'r safle wedi ei leoli ar safle hap o fewn ffin aneddle Llanfaethu, fel y caiff ei diffinio o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) yn datgan bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer aneddle Llanfaethlu. Oherwydd hyn, mae'r UPCC yn esbonio nad oes angen datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ar hyn o bryd o dan feini prawf (1b) Polisi PS 1. Fodd bynnag, mae maen prawf (1c) Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â chynigion am 5 o unedau preswyl neu fwy os nad yw'n ymateb i dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai Leol a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.

Mae Polisi TAI 8 y CDLlC yn datgan y bydd y cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan drwy lynu at y meini prawf a restrir, yn cynnwys darparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol a chymunedau'r dyfodol, gwneud darpariaeth ar gyfer pobl ag

anableddau a sicrhau dyluniad o ansawdd uchel. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008) yn darparu canllawiau manwl mewn perthynas â hyn. Mae'r cais yn esbonio nad yw'r gymysgedd dai (y manylwyd arno yn yr adran 'Y Cynnig a'r Safle' yr adroddiad hwn) yn cydymffurfio â'r gymysgedd ddelfrydol yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol ac oherwydd hynny cyflwynwyd Asesiad Cymysgedd Tai gyda'r cais cynllunio. Dengys yr Asesiad Cymysgedd Tai fod y dystiolaeth yn dangos bod tai marchnad agored 3 ystafell wely yn dderbyniol ac mae'n debygol na fyddai galw am unedau llai pe byddent yn cael eu cynnig. Yn ogystal, bydd yr ymgeisydd yn darparu dwy uned o dai fforddiadwy yn unol â gofynion polisi. Mae Strategaeth Dai'r Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a bod angen yn bodoli ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd ar gyfer yr unedau tai fforddiadwy.

Mae sylwadau'r UPCC yn esbonio, hyd yn oed pan nad yw datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol ar gyfer datblygiad o dan faen prawf (1b), yn unol â Diagram 10 y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, dylid gofyn am gofnod o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Darparwyd y wybodaeth hon yn y Datganiad Cynllunio Cefnogol ac mae'n rhoi ystyriaeth i raddfa cymharol fach y gwaith adeiladu a'r datblygiad gorffenedig, addasrwydd yr anheddau ar gyfer teuluoedd cyfrwng Cymraeg a bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu a bod yr ymgeisydd yn fodlon rhoi enw Cymraeg ar y datblygiad.

Mae'r Datganiad Cynllunio Cefnogol yn datgan y bydd y cynnig yn cyflawni dwysedd o ychydig llai na 30 annedd fesul hectar, sydd yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF2 a TAI 9. Er bod dwysedd y datblygiad yn cyd-fynd â'r gofynion polisi hyn, mae'n rhaid ystyried y polisïau mwy cyffredinol isod hefyd er mwyn penderfynu a yw'n dderbyniol.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Gellir ystyried bod safle'r cais mewn lleoliad cymharol gynaliadwy yng nghyd-destun gwledig Ynys Môn. Mae yna siop yn y pentref yn ogystal ag ysgol gynradd newydd sy'n gwasanaethu dalgylch gwledig eang. Mae cyfleusterau cludiant cyhoeddus ar gael ac mae gwasanaethau bws rheolaidd ar gael i aneddleoedd lefel uwch megis Caergybi ac Amlwch.

O safbwynt gosodiad, ni chodir unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad nac o safbwynt defnyddio'r fynedfa drwy stad Y Bryn.

Datblygiad o Ansawdd Uchel

Mae'n berthnasol ystyried perthynas y datblygiad a'r hyn sydd o'i amgylch gan ystyried polisïau perthnasol y CDLlC. Mae Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn ystyriaethau sylfaenol wrth asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn. Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 yn berthnasol hefyd.

Mae Llanfaethlu yn bentref gwledig ac mae rhan ohono gerllaw safle'r cais o fewn yr AHNE. Dylai maint, dyluniad a dwysedd y datblygiad fod yn briodol i'w gyd-destun. Mae datblygiadau eraill o stadau tai mwy yn y pentref ac ni fyddai graddfa a dwysedd y cynnig yn ormodol yn y cyd-destun hwn. Mae'r cynnig ar gyfer tai fyddai â thoeau llechi ac unwaith eto byddai'n cyd-fynd â'i gyd-destun gan fod stadau o dai deulawr yn y pentref yn barod.

Mae CCA Canllawiau Dylunio'r cyngor yn darparu canllawiau ynglŷn â phellteroedd derbyniol o'r gwahanol ddrychiadau at ffiniau eiddo gerllaw. Bwriedir i'r pellteroedd a ddarperir yn y canllaw hwn atal gormod o or-edrych rhwng anheddau ac i mewn i erddi preifat, a darparu golygfa ddigonol o ffenestri. Mae'r pellter o ddrychiadau cefn rhai o'r anheddau i'r gorllewin a'r gogledd o'r datblygiad tua 2 fetr yn llai na'r hyn a bennir yn y CCA Canllawiau Dylunio. Ond, o ystyried bod y drychiadau hyn a'r ffiniau cefn yn taro ar gaeau amaethyddol a mynwent, ni fyddai hyn yn niweidio amwynder preswyl na golygfeydd trigolion y datblygiad i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cadarnheir bod pellter yr anheddau arfaethedig oddi wrth y tai agosaf yn Y Bryn yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y CCA Canllawiau Dylunio.

Mae ymgynghorydd tirwedd y cyngor wedi datgan bod y cynllun tirlunio yn dderbyniol yn gyffredinol a'i fod yn bodloni gofynion PCYFF 4.

Treftadaeth Adeiledig ac Archaeoleg

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'i osodiad ac yn ychwanegol, mewn perthynas â chynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i osodiad. Mae paragraff 1.26 NCT 24 yn datgan mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu digon o wybodaeth i'r awdurdod cynllunio lleol fedru asesu effaith ei gynigion ar adeiladau rhestredig a'u gosodiad, a disgrifir y math o wybodaeth y mae'n rhaid ei ddarparu ar gyfer ei asesu.

Mae Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn esbonio bod y safle datblygu arfaethedig gerllaw tri adeilad rhestredig, sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin yng Nghapel Ebeneser, a'i fod yn cytuno â chanfyddiadau'r wybodaeth gefnogol na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau rhestredig hyn, ac ar sail hynny ystyrir bod y polisi y cyfeiriwyd ato'n flaenorol a'r darpariaethau statudol yn cael eu bodloni.

Nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond oherwydd y posibilrwydd fod olion archeolegol yn bresennol maent yn argymell amod cynllunio i'w gwneud yn ofynnol i ddarparu mesurau lliniaru archeolegol.

AHNE

Mae'r AHNE wedi'i leoli yn agos i'r safle i'r gogledd lle mae'n cwmpasu rhan o'r anheddle. Mae Polisi AMG 1 yn datgan y bydd angen, ble'n briodol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol. Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn ei gwneud yn ofynnol i asesu cynigion o fewn 2km i'r AHNE. Mae'r AHNE yn cwmpasu rhan o'r pentref yn agos at y datblygiad arfaethedig. Ni chodwyd unrhyw faterion gan ymgyngoreion, yn cynnwys CNC, o ran effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae Ymgynghorydd Tirlunio'r cyngor yn fodlon â'r cynllun tirlunio yn gyffredinol. Mae'r cynllun hwn yn cynnwys darparu gwrychoedd ar hyd perimedr y datblygiad sydd agosaf at yr AHNE. Ar ôl cymryd yr holl ystyriaethau hyn i ystyriaeth, ystyrir bod gofynion polisi a gofynion statudol mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE yn cael eu bodloni.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad, gyda'r amodau a argymhellir mewn perthynas â rheoli rhywogaethau ymledol ac ar sail hynny, ystyrir bod polisïau a darpariaethau statudol perthnasol yn Neddf yr Amgylchedd Cymru yn cael eu bodloni.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Fel rhan o'r cynnig bydd draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y briffordd gyhoeddus ger Y Bryn. Mae'r cais cynllunio yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio gan fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno tystysgrif C ddiwygiedig yn rhoi rhybudd i'r awdurdod priffyrdd fel tirfeddiannwr o'r cysylltiadau dwr budr a dŵr wyneb uchod ar y briffordd gyhoeddus. Mae cyflwyno'r dystysgrif ddiwygiedig C yn cwrdd â gofynion y ddeddf gynllunio bod yr ymgeisydd yn hysbysu perchnogion o geisiadau cynllunio a gyflwynir ar eu tir.

Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i gael gwared â dŵr budr yn y modd hwn.

Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau ynglŷn â digonolrwydd y trefniadau a'r modd o ddraenio dŵr wyneb fel rhan o'r cynigion, a derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o ganlyniad i wrthwynebiadau a

dderbyniwyd ar y sail honno. Mae’r ymgeisydd yn dadlau bod dŵr wyneb yn ffoi o’r safle presennol a bydd dŵr o’r datblygiad arfaethedig yn mynd i mewn i’r un dalgylch, sef y draen tir y mae dŵr o stad Y Bryn yn cael ei ollwng iddi. Ymhellach, mae’n dadlau y bydd dŵr a ollyngir o’r datblygiad arfaethedig yn dynwared dŵr ffo o dir glas yn unol â gofynion y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB). Bydd angen cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy gan y SAB ar wahân ac, yn hynny o beth, mae penderfyniadau ar apeliadau cynllunio diweddar wedi nodi y gellir ystyried digonolrwydd y trefniadau hyn ar wahân i’r broses gynllunio oherwydd y gofyn am gymeradwyaeth ar wahân. Mae’r SAB yn flaenorol wedi cadarnhau, ar ôl adolygu’r strategaeth ddraenio, ei fod yn disgwyl y bydd y profion perthnasol fel rhan o’r broses hon yn cael eu bodloni o fewn y cais SAB ac mae wedi rhoi sicrwydd hefyd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Ar adeg ysgrifennu, mae swyddogion perthnasol yn asesu'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn y cyfnod hysbysu diweddaraf ynglyn a materion dwr wyneb.

Materion Eraill

Mae’r llwybr yn ardal ddwyreiniol safle’r cais yn Hawl Dramwy Cyhoeddus. Disgwylir sylwadau gan Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y cyngor ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn. Mae rhan o’r llwybr mynediad hwn wedi’i gynnwys o fewn ardal goch safle’r cais i’r graddau y mae’n cynnwys y briffordd a’r palmentydd yn y datblygiad. Cwblhawyd tystysgrif perchnogaeth C sy’n dangos bod yr ymgeiswyr wedi cyflwyno rhybudd i’r holl berchnogion sy’n hysbys. Mae hyn yn bodloni gofynion y ddeddf gynllunio o ran hysbysu perchnogion am geisiadau cynllunio a gyflwynwyd. Mae unrhyw ganiatâd gan unrhyw berchnogion tir a fyddai ei angen wedi hynny i wneud unrhyw waith yn fater sifil ar wahân.

Gan yr ymddengys fod caniatâd cynllunio yn bodoli’n barod ar gyfer 6 uned ar safle’r cais ac o ystyried sylwadau Adran Amaeth Llywodraeth Cymru, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar y sail y byddai’r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol graddedig.

Serch bod y datblygiad yn ddatblygiad bychan mewn termau cynllunio, gan fod y fynedfa i’r safle drwy Y Bryn, mae yna eiddo preswyl gerllaw ac, ar ôl cymryd sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor i ystyriaeth, argymhellir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gael Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol. Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i warchod amwynder preswyl trigolion eiddo cyfagos yn ystod y gwaith adeiladau a gwaith arall.

Casgliad

Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu’r safle ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu ers 2007 ac ymddengys bod caniatâd Cynllunio eisoes yn bodoli ar safle’r cais. Ar ôl ystyried cynlluniau’r datblygiad a holl ystyriaethau perthnasol y cynnig ar gyfer 9 annedd, ystyrir ei fod yn dderbyniol gyda’r amodau a argymhellir isod. Fel yr esboniwyd yn yr adroddiad pwyllgor, bydd angen gwneud cais ar wahân i’r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) mewn perthynas â chynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Argymhelliad

RHODDI caniatâd Cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned dai fforddiadwy.

Wedi hynny, bod caniatâd Cynllunio yn cael ei roddi yn gyda’r amodau Cynllunio a ganlyn:

(02) Bydd rhaid ymgymryd â’r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio’n llwyr â’r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy’n cyd-fynd â’r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o’r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:
Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02
Arolwg Topograffig o’r Safle A-00-01
Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05
Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03-08
Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1
XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2
Asesiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig.Bydd y rhannau perthnasol o’r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â’r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni fydd unrhyw waith datblygu’n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a’r ardal o’i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda’r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau tirlunio a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff niferoedd dwysedd planhigion eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a'r cynlluniau tirlunio, "Cynllun Tirlunio", a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu “CEMP” wedi cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu’r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Uchder, manylion a lliw’r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu’r datblygiad a ganiateir yma.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei gwblhau’n unol â’r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu’r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd a mwynderau lleol.

(05) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i’r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw dulliau amgáu codi’r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau’r ardal.

(06) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau hyd nes y bydd manylion llawn y mesurau a weithredwyd i ddileu "ceirch cochion", a fydd yn cyd-fynd â'r opsiynau yn adran 9 yr Asesiad Ecolegol a’r Arolygon Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology, ac yn cynnwys adroddiad ar fonitro ac effeithiolrwydd y mesurau a roddwyd ar waith i ddileu "ceirch cochion" wedi'i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm Sicrhau bod rhywogaethau estron goresgynnol yn cael eu dileu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(15) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i’r anheddau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo wedi'u meddiannu drwy gydol oes y datblygiad.

(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o’r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o’i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio’n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(11) Bydd gorffeniad haen glynu (neu haen cynnal pwysau) gorffenedig yn cael ei roi ar ffordd y stâd a bydd yr arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr, cyn i neb symud i fyw yn unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy’n cael eu meddiannu.

(10)

a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor pyllau prawf, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu cymeradwyo’n ysgrifenedig.
b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(12) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer goleuo ffordd y stad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a hyd nes bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau yn ysgrifenedig ei fod yn fodlon â'r cynllun.

Rheswm: Er budd diogelwch er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael ei feddiannu.

(13) Bydd y lleoedd parcio ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y darluniau a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd a pharcio yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw, er budd diogelwch.

(14) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'r gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;
(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;
Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

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.

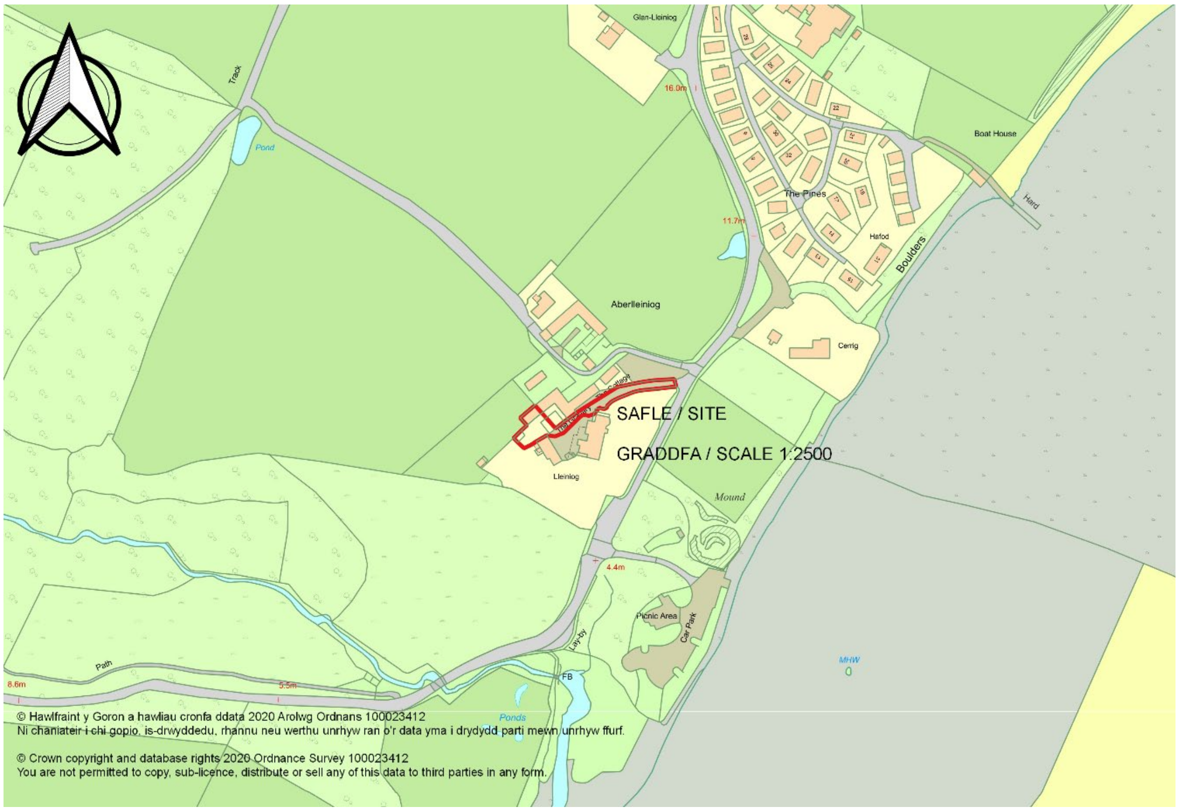
Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **7.6**

Rhif y Cais: HHP/2020/253

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il o Fehefin, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 16eg o Fehefin, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad

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 gweledi lleol o'r safle wedi'i gyfyngu i'r briffordd 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)
Cyfarwyddyd 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.

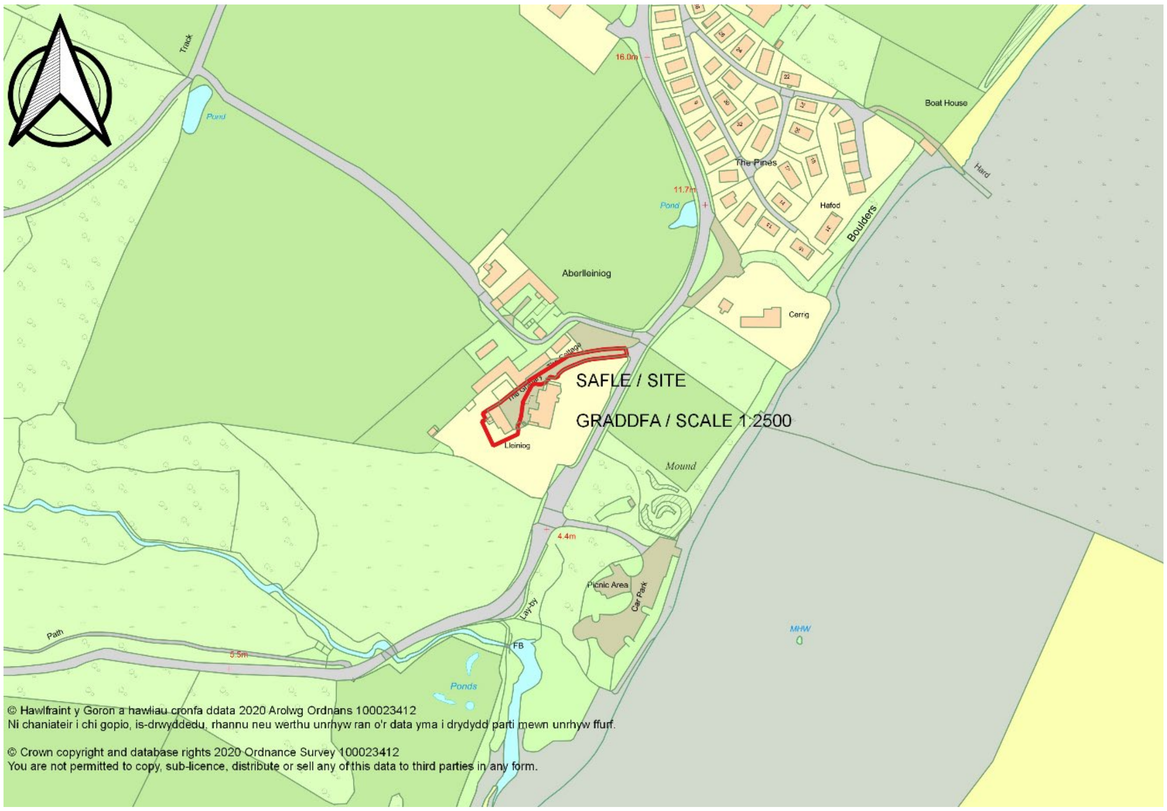
Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **7.7**

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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il o Fehefin, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 16eg o Fehefin, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad

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

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

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

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

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

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: 07/07/2021 **11.1**

Rhif y Cais: DAG/2021/12

Ymgeisydd: Owain Hughes

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir yn

Lleoliad: Tre Angharad, Ffordd Llundain, Bodedern

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

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn gweithio i Wasanaeth Cynllunio'r cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid yn ystod misoedd y gaeaf a'r tymor wyna.

Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a ganiateir y gwaith ac os caiff ei ganiatáu a oes angen cymeradwyo manylion megis dyluniad, lleoliad ac ymddangosiad drwy roi caniatâd ymlaen llaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Datblygiad Dosbarth A ar unedau o 5 hectar neu fwy ac A.2. Amodau, Rhan 6 Adeiladau a Gweithrediadau Amaethol, Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor i'r ymgeisydd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cadarnhawyd nad oedd unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn.
Cynghorydd John Griffith	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad a chyngor i'r ymgeisydd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma.

Gofynnwyd am sylwadau gan ymgyngoreion. Nid oes angen hysbysu cymdogion.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Datblygiad Dosbarth A ar unedau o 5 hectar neu fwy ac A.2. Amodau, Rhan 6 Adeiladau a Gweithrediadau Amaethyddol, Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995

Mae'r gorchymyn uchod yn cadarnhau bod gan ymgeiswyr hawliau datblygu a ganiateir os yw'r gwaith o godi, ymestyn neu addasu adeilad; neu unrhyw weithrediadau cloddio neu beirianyddol, yn cydymffurfio

â'r canllawiau a nodir yn adrannau A ac A.1 ond hefyd bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â'r amodau a nodir yn adran A.2.

Mae Adran A.2 Amodau yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd (i) cyn dechrau'r datblygiad, gwneud cais i'r awdurdod cynllunio lleol am benderfyniad ynghylch a fydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr awdurdod ar gyfer lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad allanol yr adeilad, lleoliad a dull adeiladu'r ffordd breifat, lleoliad y gwaith cloddio neu'r dyddodion, neu leoliad ac ymddangosiad y tanc, beth bynnag y bo'r achos.

Yna bydd angen i'r awdurdod cynllunio gadarnhau o fewn 28 diwrnod o dderbyn y cais a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer manylion y datblygiad a ganiateir. Gellir gwneud cais am ganiatâd ymlaen llaw os ystyrir bod lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad allanol yr adeilad, lleoliad a dull adeiladu'r ffordd breifat neu leoliad y gwaith cloddio neu'r dyddodion neu leoliad ac ymddangosiad y tanc yn angenrheidiol.

Wrth ystyried a yw manylion lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad allanol yr adeilad yn rhesymol rhoddir ystyriaeth i gyngor gan ymgyngoreion a'r polisïau cynllunio a restrir isod:

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ni chodwyd unrhyw bryderon yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad ynghylch lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad y sied arfaethedig.

Ystyrir bod dyluniad ac ymddangosiad y sied yn cyd-fynd â'r ardal o'i chwmpas ac ni fyddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol na'r ardal gyfagos.

Byddai'r sied yn cael ei lleoli mewn lleoliad addas ger siediau amaethyddol sydd yn bodoli'n barod ar y fferm. Mae un annedd nad yw'r ymgeisydd yn berchen arno o fewn 400 metr i'r sied arfaethedig ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig bod yr annedd yn annedd amaethyddol gerllaw. Ystyrir bod y lleoliad yn rhesymol ac na fyddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol na'r ardal gyfagos.

Cyflwynwyd y cais ar 30/04/2021 ac roedd y 28 diwrnod i benderfynu a oedd angen cymeradwyaeth o flaen llaw ar gyfer manylion y lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad allanol yr adeilad yn dod i ben ar 28/05/2021,

Gan na chodwyd unrhyw bryderon gan yr ymgyngoreion, ystyrir bod lleoliad, dyluniad ac edrychiad yr adeilad yn rhesymol ac felly cadarnheir y caniateir y gwaith arfaethedig gan y gorchymyn.

Casgliad

Ystyrir bod y gwaith o godi'r sied yn ddatblygiad a ganiateir gan Ddatblygiad Dosbarth A ar unedau o 5 hectar neu fwy ac A.2. Amodau, Rhan 6 Adeiladau a Gweithrediadau Amaethyddol, Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gwaith Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Argymhelliad

Mae eich cais wedi caei ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i bwerau dan y Ddeddf a'r Rheoliadau a nodir uchod a phenderfynwyd NAD yw'r cynigiad uchod angen caniatâd blaenorol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol oherwydd ei fod yn ddatblygiad a ganiateir o fewn Dosbarth A o Rhan 6 o Erthygl 2 y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Ddatblygu Gyffredinol) 1995

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/56

Ymgeisydd: Mr. Gwilym Rowlands

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad i'r annedd, creu anecs, estyniad i'r cwrtil a dargyfeirio llwybr cyhoeddus yn

Lleoliad: Cae Llechwen, Llangristiolus, Bodorgan

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol gan fod y cynnig yn cyd-fynd â'r ardal ac ni fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ymestyn yr annedd, creu anecs, ymestyn y cwrtil a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yn Cae Llechwen, Llangristiolus.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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 AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
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 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mae'r Swyddog Llwybrau Troed yn fodlon gyda'r bwriad i ddargyfeirio'r hawl tramwy cyhoeddus. Bydd angen i'r ymgeisydd gwblhau Cais adran 257 'Gwyro Llwybrau Cyhoeddus a Llwybrau Ceffylau' ar gyfer yr Awdurdod Priffyrdd.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Wedi gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu ar y cais gan fod y datblygiad yn cyd-fynd â'r ardal ac ni fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau Safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb

Hysbysebwyd y bwriad drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1/7/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/268 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn yr annedd presennol, creu anecs ynghyd ag ymestyn y cwrtil yn Cae Llechwe, Llangristiolus – Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ymestyn yr annedd, creu anecs, ymestyn y cwrtil a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yn Gae Llechwen, Llangristiolus.

Mae'r eiddo presennol yn fwthyn un llawr gyda tho ar oleddf. Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu estyniad deulawr mawr ar y prif annedd sy'n cynnwys cegin/ystafell fwyta fawr, ystafell haul, pantri, ystafell deuluol, ystafell wely gydag en-suite, ystafell gotiau, ystafell amlbwrpas a stydi ar y llawr gwaelod a dwy ystafell wely arall ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf.

Mae'r disgrifiad ar gyfer y cais yn datgan fod y cais ar gyfer estyniad i'r annedd presennol a chreu anecs; fodd bynnag, mae'n amlwg bod maint yr annedd ar raddfa annedd newydd a bwriad yr ymgeisydd yw symud o Rhostrehwfa i Gae Llechwen i barhau gyda'r gwaith o redeg y fferm.

Mae paragraff 4.1 y datganiad Dylunio a Mynediad yn datgan, 'Rydym yn bwriadu creu un annedd newydd ac Anecs'. Mae'r datganiad dylunio a mynediad yn mynd ymlaen i ddatgan bod mam Mr Rowlands yn byw yn y bwthyn a hi oedd yn rhedeg y fferm nes iddi roi'r gorau i hynny ychydig o flynyddoedd yn ôl. Mae'r ymgeiswyr yn byw yn Rhostrehwfa ond mae angen iddynt edrych ar ôl yr anifeiliaid ar y fferm.

Tybir y byddai mam yr ymgeisydd yn parhau i fyw yn y bwthyn ac y byddai'r ymgeisydd yn byw yn yr estyniad hunangynhwysol newydd arfaethedig ar ochr y bwthyn presennol.

Lleolir safle'r cais mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored lle mae datblygiad newydd yn cael ei reoli'n llym. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan yn glir:- 'Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol'.

Mae paragraff 6.2.3 yn datgan 'Mae datblygiad yng ngweddill ardal y Cynllun sydd du allan i'r Ffiniau Datblygu yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiad sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio neu gynaliadwyedd cefn gwlad'.

Mae gan yr annedd presennol arwynebedd llawr o 93.81 metr sgwâr, tra bydd arwynebedd llawr yr estyniad arfaethedig tua 185.24 metr sgwâr. Mae graddfa'r bwriad a lefel y llety tu mewn i'r estyniad yn debycach i godi annedd newydd yn hytrach na rhoi estyniad ar y prif annedd. Nid yw'r cynnig yn israddol i'r prif annedd a byddai'r estyniad yn cynnwys yr holl gyfleusterau ar gyfer byw'n annibynnol. Y bwriad yw symud cartref yr ymgeisydd o Rostrehwfa i Gae Llechwen. Fel y nodwyd uchod, mae'r lleoliad hwn yng nghefn gwlad agored lle mae datblygiad yn cael ei reoli'n llym. Gwrthodir ceisiadau i godi anheddau newydd yn y lleoliadau hyn oni bai eu bod yn bodloni'r eithriadau ar gyfer anheddau mentrau gwledig.

Os yw'r ymgeisydd yn dymuno cymryd drosodd y gwaith o redeg y fferm bresennol a'i fod yn cwrdd â gofynion polisi, dylid ystyried cyflwyno cais cynllunio ar gyfer annedd i weithwyr Amaethyddol o dan Nodyn Cynllunio Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Ardal Tirwedd Arbennig

Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar nodweddion arbennig neu gymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Ecoleg

Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais cynllunio a ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod dau flwch ystlumod midi ar y drychiad Deheuol a bwriedir gwneud gwaith tirlunio ychwanegol.

Effaith ar eiddo preswyl

Nid oes unrhyw gymdogion gerllaw'r safle ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw eiddo cyfagos.

Priffyrdd

Ni dderbyniwyd ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd; fodd bynnag, yn ystod y cais cynllunio blaenorol a dynnwyd yn ôl, cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar sail Priffyrdd.

Llwybr Troed

Mae llwybr troed yn croesi safle'r cais. Mae'r Swyddog Llwybrau Troed wedi cadarnhau y byddai'n rhaid dargyfeirio'r llwybr troed. Byddai hynny'n ddibynnol ar dderbyn caniatâd gan y swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Casgliad

Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored lle mae datblygiad amhriodol yn cael ei reoli'n llym. Nid ystyrir bod y cynnig yn israddol i'r prif annedd ac mae'n debycach i godi annedd newydd yn hytrach nac estyniad i'r prif annedd. Felly, mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried, oherwydd maint, graddfa a'r cyfleusterau y byddai'r datblygiad arfaethedig yn eu darparu, y byddai gyfystyr ag adeiladu annedd newydd yng nghefn gwlad nad oes unrhyw angen tymor hir hysbys ar ei gyfer i wasanaethu gweithiwr menter wledig. Felly, mae'r datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal â'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 6.

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

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/338

Ymgeisydd: Mr. Alan Hodari

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn

Lleoliad: Cerrig, Penmon

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – Carwyn Elias Jones ac Alun Roberts

Y Cynnig a'r Safle

Y cynnig yw atgyweirio ac atgyfnerthu'r wal fôr gynhaliol ar y terfyn rhwng yr eiddo a adnabyddir fel 'Cerrig', Penmon a'r Fenai.

Mae'r gwaith arfaethedig yn cynnwys cael gwared â'r plinth concrid presennol sy'n ffurfio rhan o'r wal fôr derfyn a chreu plinth concrid newydd wedi'i atgyfnerthu â dur i gymryd ei lle. Mae'r plinth presennol yn cael ei amddiffyn gan "arfwisg garreg" a leolir ar yr ochr sy'n wynebu'r môr. Bydd yn cael ei thynnu yn

ystod y gwaith adeiladau ac yn cael ei hailosod mewn lleoliad tebyg ar ddiwedd y gwaith. Bydd y gwaith yn cael ei wneud mewn un cyfnod. Bydd y wal fôr oddeutu 2 fetr o led ar hyd oddeutu 50 metr o'r arfordir. Mae'r datblygwr yn bwriadu defnyddio'r maes parcio cyfagos fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn yr Ardal Cadwraeth Arbennig, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn ac oddi mewn i Ffin Heneb Gofrestredig. Yn ogystal, mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal Rheoli Arfordirol Ynys Môn ac oddi fewn i Barth Llifogydd C2. Mae Llwybr Arfordir Cymru yn agos at safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, yr AHNE, ac a fydd yn cael effaith negyddol niweidiol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a'r Heneb Gofrestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatáu gydag Amodau
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Pryderon ynghylch yr amgylchedd a defnyddio'r maes parcio fel compownd.
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatau gydag amodau
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Gwrthwynebiad
Crown Marine Estate	Dim Gwrthwynebiad
Cadw Scheduled Monuments	Dim Gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon hysbysiadau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 17/03/2021.

Derbyniwyd naw llythyr o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Crynhoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon y byddai'r amddiffynfa fôr arfaethedig yn arwain at fwy o amddiffynfeydd môr ar hyd yr arfordir.
- Byddai'r gwaith yn cael effaith ar ddefnydd y cyhoedd o'r maes parcio.
- Mae'n hanfodol bod y llwybr cyhoeddus yn cael ei gynnal a'i fod yn aros ar agor.
- Pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE, yr Ardal Cadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.
- Yn y gorffennol, mae cerrig mawr wedi cael eu rhoi ar safle'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/196 - Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Full application for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon
Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

SCR/2019/44 - Barn sgrinio ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Screening opinion for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon
- Dim Angen AEA / EIA Not Required

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Arfaethedig:
Wrth ystyried datblygiadau arfordirol o'r fath, dylid cyfeirio'n benodol at ganllawiau a roddir ym Mholisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig, byddai'r cynnig yn bodloni maen prawf cyntaf y polisi. Felly, dylid ystyried ail ran y polisi sy'n nodi na ddylai'r datblygiad gael effaith annerbyniol ar:-
"i. ansawdd dŵr
ii. ystyriaethau mynediad cyhoeddus
iii.yr amgylchedd adeiledig, neu gymeriad y dirwedd, neu'r morlun
iv.buddiannau bioamrywiaeth yr ardal (gan gynnwys Ardaloedd Gwarchodedig Ewropeaidd fel ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchod Morwrol) oherwydd eu lleoliad, graddfa, ffurf, edrychiad, deunyddiau, sŵn, neu allyriadau, neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig."
Yn ogystal, mae maen prawf 5 y polisi'n datgan gofyniad bod y datblygiad yn gyson â pholisïau eraill yn y Cynllun a pholisi ARNA 1 yn benodol.

Mewn perthynas â Pholisi ARNA 1, mae'r safle wedi'i leoli oddi fewn i Ardal Arfordirol F (Y Fenai a Chonwy), Parth Datblygu Polisi 16 Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (Tachwedd 2011). Y polisi cyffredinol ar gyfer y rhan o'r arfordir rhwng Biwmares a Thrwyn Du yn y Parth Datblygu Polisi 16 yw 'Cynnal y Llinell yn Ddetholus', ond y Cynllun Polisi penodol ar gyfer y safle (PU16.25) yw 'Dim Ymyrraeth Weithredol' ar gyfer y tri chyfnod (2025, 2055 a 2105).

Oherwydd lleoliad y datblygiad arfaethedig oddi mewn i'r Ardal Rheoli Newid Arfordirol, bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r canllawiau ym Mholisi ARNA 1 (Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi ARNA 1 o dan y pennawd 'Cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu i amnewid rhai blaenorol' yn datgan:-

"Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd".

Gan mai 'Dim Ymyrraeth Weithredol' yw'r ymagwedd polisi ar gyfer yr ardal, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ymagwedd reoli a nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi argymell bod yr ymgeisydd yn trafod y cynllun gyda'r Awdurdod Lleol o ran ceisio cael noddwr i newid y polisi lefel cynllun ar gyfer y rhan o'r arfordir sydd dan ystyriaeth. Efallai y bydd angen i'r

ymgeisydd wneud cais i newid y polisi drwy hysbysu'r Awdurdod Lleol a thrafod newid y polisi o Ddim Ymyrraeth Weithredol i Ddal y Llinell.

Mae'r paragraff isod wedi'i gynnwys yn y disgrifiad polisi Dim Ymyrraeth Weithredol ar gyfer yr arfordir i'r dwyrain o Benmon yn y Cynllun Rheoli Traethlin (Parth Datblygu Polisi 16, tudalen 44):

O'r fan lle mae'r ffordd yn troi tua'r tir, ar hyd yr arfordir i'r dwyrain i gyfeiriad Penmon, y polisi fyddai Dim Ymyriad Gweithredol, gan gynnal gwerthoedd naturiol pwysig y morlin. Mae amddiffynfeydd preifat lleol a rhywfaint o amddiffynfeydd yn lleol i'r ffordd. Byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd hyn a gallai fod rheoli lleol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol ac na fyddai effaith sylweddol ar ddatblygiad naturiol y draethlin.

O ystyried hyn, ystyrir nad yw'r cynllun yn gwrthdaro â bwriad y polisi ac nad oes angen i'r datblygwr geisio newid y polisi. Mae'r datblygwr wedi dangos nad oes unrhyw effeithiau amgylcheddol annerbyniol yn gysylltiedig â'r cynllun drwy gydol ei oes, ac felly mae cysylltiad amlwg â'r asesiad amgylcheddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol. Yn ogystal, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei gyllido ag arian preifat ac nid yw'n ffurfio rhan o waith amddiffyn cyhoeddus neu genedlaethol.

Effaith ar y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol:

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r safle ar ymyl yr arfordir ac yn agos at Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r amddiffynfa fôr bresennol yn gymysgedd o wal goncrid a charreg gyda hansh/ffedog concrid sydd wedi difrodi, ac arfwisg garreg sy'n cynnig amddiffyniad ychwanegol. I'r de-orllewin mae clogwyn sydd wedi erydu ac i'r gogledd-ddwyrain mae yna gaergewyll cerrig. Mae golygfeydd cyhoeddus o Lwybr Arfordir Cymru ac mae yna gymysgedd anghytûn o stepiau concrid, waliau a ffensys sydd ag ôl tywydd arnynt / sydd wedi colli eu lliw. Mae mynediad i'r blaendraeth pan fo'r llanw allan ond nid yw hyn yn rhan o Lwybr Arfordir Cymru.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r gwaith arfaethedig yn golygu amnewid yr hansh/ffedog concrid ar ran o'r wal fôr amddiffynnol, tynnu ac adeiladu wal newydd ac ychwanegu cerrig. Dros ddarn 50 metr o'r arfordir ni fyddant yn fwy o ran maint na'r ffedog. Bwriedir ail-bwyntio rhannau o'r wal bresennol (cyfuniad o wal wedi'i phwyntio a rhannau concrid). Byddai'r ffedog wedi'i hadfer yn ymddangos yn fwy na'r un bresennol sydd yn cael ei chuddio yn rhannol gan yr arfwisg neu gymysgedd o rannau ar oleddf a gwastad ac mae'n annhebygol y bydd yr arfwisg garreg yn ei chuddio'n llwyr. Fodd bynnag, byddai llawer o hyn yn anweledig o Lwybr Arfordir Cymru ond byddai'n weledol i gerddwyr ar hyd y blaendraeth ac i ryw raddau gan draffig ar y môr yn unig.

Oherwydd lleoliad agored safle'r cais, ystyrir y bydd ôl tywydd ar y creigiau a'r concrid ac y byddant yn colli eu lliw yn y tymor byr i'r tymor canolig. Nid ymddengys y byddai lleihad amlwg yn yr effaith drwy liwio'r concrid neu'r mortar ar gyfer pwyntio.

Ystyrir y byddai'r gwaith arfaethedig yn cael effaith niwtral ar harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE neu nodweddion arbennig yn gysylltiedig â'r dirwedd. Byddai ymddangosiad (dyluniad a deunyddiau) yr amddiffynfa fôr arfaethedig yn cyd-fynd â'r strwythur presennol a'r ardal o'i hamgylch ac ni fyddai'n sylweddol fwy o ran graddfa.

Bioamrywiaeth ac Ecoleg:

Mae safle'r cais yn rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glannau Penmon – Biwmares.

Cyflwynwyd Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel rhan o'r cais. Mae'r dogfennau hyn yn amlinellu'r effaith y byddai'r datblygiad

arfaethedig yn ei gael ar yr amgylchedd leol, gan gynnwys mesurau lliniaru arfaethedig fel rhan o'r datblygiad.

Cwblhawyd Asesiad o Reoliadau Cynefinoedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a ddaeth i'r casgliad nad yw'n debygol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr ardaloedd dynodedig gerllaw ac mae'r awdurdod Cynllunio yn cytuno a'r casgliadau. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd i warchod yr Ardal Gadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.

Heneb Gofrestredig:

Mae safle'r cais gerllaw ffin heneb gofrestredig AN142 Cored Bysgod Aberlleiniog I. Mae'r heneb yn cynnwys olion cored bysgod o'r cyfnod ôl-ganoloesol sydd mewn cyflwr da. Mae'n unionlin ac wedi ei diffinio gan gloddiau cerrig eang. Mae'r wal fewnol yn rhedeg tuag at y lan ar ongl o 90 gradd ac mae tua 300m o hyd. Mae'n cynnwys clawdd garreg tua 8.0m o led a 0.2m o uchder gyda llinell o gerrig wedi eu diffinio yn dda ar hyd y top sydd yn sefyll ar uchder o hyd at 0.4m. Mae'r wal allanol yn mynd i gyfeiriad y de-orllewin ar ongl sgwâr ac mae tua 220m o hyd.

Ymgynghorwyd â CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd fel rhan o'r cais. Yn wreiddiol, mynegodd CADW bryderon y gallai'r heneb gofrestredig gael ei difrodi'n ddamweiniol yn ystod y gwaith wrth i gerbydau symud ar hyd y traeth yn ogystal â'r posibilrwydd y gallai cerrig arfwisg gael eu pentyrru ar yr heneb gofrestredig.

Er y bydd symudiadau cerbydau adeiladau a cherrig arfwisg yn cael eu pentyrru o fewn ffin yr Heneb Gofrestredig, nid yw'r gwaith yn croesi Strwythur yr Heneb Gofrestredig. Ar ôl derbyn manylion pellach, yn cynnwys Cynllun Amddiffyn Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu sydd yn manylu ar fesurau lliniaru sy'n cael eu hargymell i warchod yr heneb gofrestredig, mae CADW ynghyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ased Hanesyddol.

Amwynder:

Mae'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar amwynder preswyl mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r ardal yn fater allweddol wrth ddod i benderfyniad ar y cynnig presennol.

Heblaw am Cerrig, mae'r eiddo preswyl agosaf wedi eu lleoli i'r gogledd o safle'r cais yn y Pines. Mae eiddo preswyl eraill wedi eu lleoli i'r gorllewin yr ochr arall i'r brif briffordd. O ystyried y raddfa, y lleoliad a phellter y datblygiad oddi wrth yr eiddo hyn, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar amwynder preswyl. Gosodir amod ar unrhyw ganiatâd i liniaru'r effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Perygl o Lifogydd:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2, felly mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig ac nad oes modd osgoi ei leoliad ar yr arfordir, ystyrir bod y datblygiad yn eithriad i ran gyntaf y prawf cyfiawnhad yn adran 6 NCT 15. Fodd bynnag, dylid rhoi ystyriaeth i dderbynioldeb canlyniadau'r prawf fel yr amlinellir yn adran 7.

Yn unol ag adran 7 y NCT, mae a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a oes modd rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw i lefel dderbyniol ar gyfer natur/math y datblygiad sy'n cael ei argymell, gan gynnwys ei effaith ar ddatblygiad sy'n bodoli'n barod.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad. Fodd bynnag maent wedi cynghori y dylai'r contractwr sicrhau bod cynllun gweithredu llifogydd / amgylcheddol priodol yn cael ei baratoi. Dylid paratoi mesurau osgoi rhesymol yn manylu ar sut y bydd y gwaith adeiladu'n cael ei reoli i warchod contractwyr a pheiriannau ynghyd â'r risgiau amgylcheddol petai llanw uchel y gwanwyn yn cyd-daro â stormydd ac yn creu llifogydd yn yr ardal waith.

Priffyrdd a Chompownd y Safle:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â diogelwch priffyrdd.
Ceir mynediad i'r gwaith arfaethedig o Safle Picnic Traeth Lleiniog, a leolir tua 200m i'r de-orllewin o safle'r cais. Defnyddir y maes parcio sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Lleol fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu. Fel rhan o'r caniatâd, gosodir amod Grampian i sicrhau bod y compownd yn weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar y datblygiad arfaethedig. Mae Llwybr Arfordir Cymru wedi'i leoli i'r gogledd o safle'r cais. Mae'r llwybr yn troi i mewn i'r tir yn union cyn safle'r cais ac felly ni fydd yn croesi'r safle ac ni fydd angen ei ddargyfeirio.

Casgliad

Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgyngoreion proffesiynol. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar ddynodiadau sensitif.

Argymhelliad

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gan gydymffurfio â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 9317-SK-04A**
- **Cynllun manwl yn dangos Ôl-troed gwaith parhaol mewn perthynas â ffin yr Ardal Gadwraeth Arbennig - EEL.7612.D03.001**
- **Cynllun Amddiffyn Wal Fôr - 9317-003 Rev P2**
- **Datganiad Dull Amlinellol - CSD-EWP-XX-ZZ-MS-Y-001**
- **Asesiad Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr**
- **Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu - EEL.76.R03.003**
- **Datganiad i Hysbysu Priodol o Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd - EEL.7612.R03.001**
- **Asesiad o Wasgfa Arfordirol - EEL.76.R03.002**

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

(03) Bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bydd y compownd y manylir arno yn y Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu ar gael i'w ddefnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd ac i warchod yr amgylchedd

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.

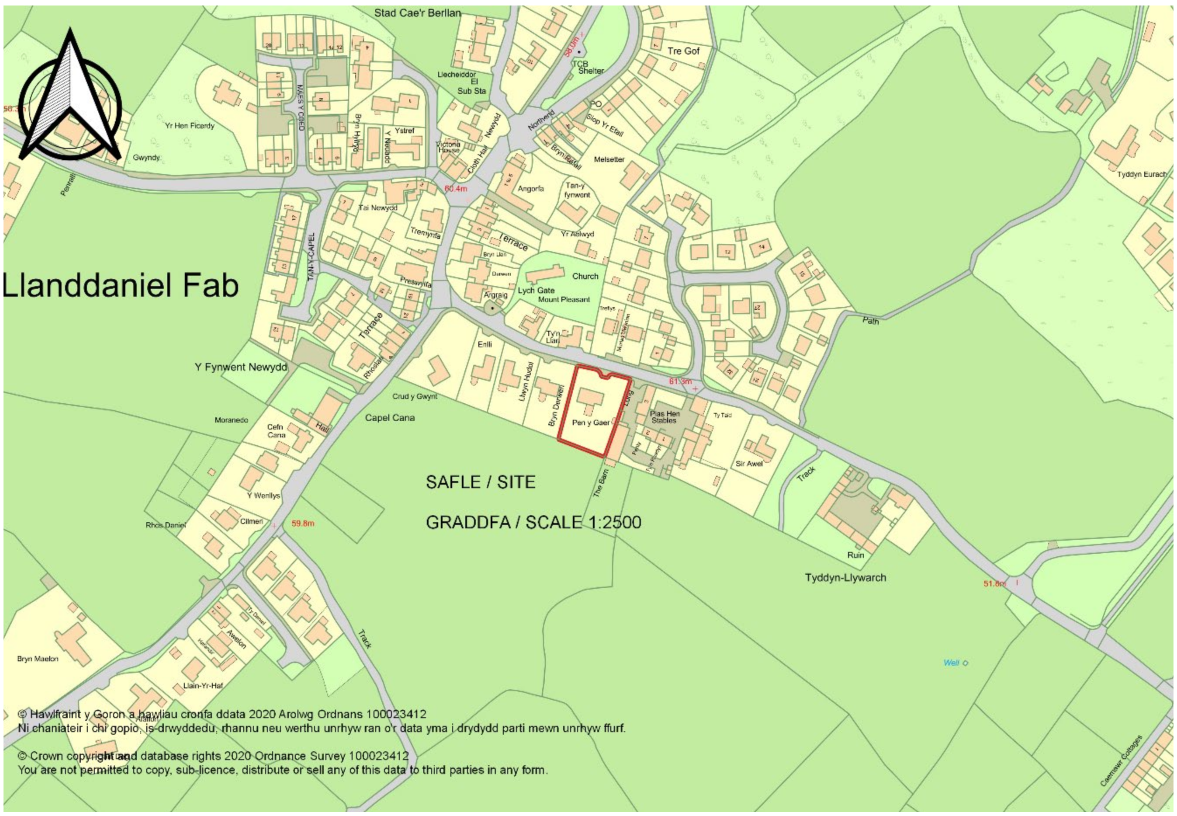
Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021 **13.1**

Rhif y Cais: HHP/2020/278

Ymgeisydd: Mr. Dafydd Yaxley

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi garej dwbl yn

Lleoliad: Pen y Gaer, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Nia Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

I adrodd er gwybodaeth bod y cais uchod wedi'i gyflwyno ar ran yr ymgeisydd gan ei asiant proffesiynol ond bod y cwestiwn ar y ffurflen safonol yn gofyn a yw'r ymgeisydd yn gyflogai neu'n aelod etholedig o'r Awdurdod neu'n gysylltiedig ag ef wedi'i dicio'n negyddol. Yn dilyn asesu'r cais ar ôl i ymgynghoriadau statudol a cyhoeddusrwydd ddod i ben, cymeradwywyd y cynnig o dan bwerau dirprwyedig ar 19 Ionawr 2021. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan feddianwyr cyfagos a chadarnhaodd y Cyngor Cymuned nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais.

Ym mis Mai 2021 tynnwyd sylw'r Awdurdod at y ffaith mai'r ymgeisydd yw priod un o gyflogeion yr Awdurdod a mab yng nghyfraith aelod etholedig. Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor,

(vi) ceisiadau gan gynnwys ceisiadau Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon a gyflwynir gan Aelodau sy'n gwasanaethu'r Cyngor neu swyddogion y Cyngor y gellir ystyried eu bod yn ymwneud â phrosesu a / neu

benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. staff a gyflogir yn y Gwasanaeth Cynllunio, Prif Weithredwr, Dirprwy Brif Weithredwr, Cyfarwyddwyr, Penaethiaid Gwasanaeth a swyddogion eraill sy'n cyfrannu'n rheolaidd at y system gynllunio – e.e. priffyrdd a draenio, cyfreithiol, iechyd yr amgylchedd, swyddogion tai, datblygu economaidd neu eu perthnasau agos (a ddiffinnir fel priod / partneriaid, rhieni, plant, brodyr a chwiorydd)(neu gyfaill agos i gynghorydd sy'n gwasanaethu neu swyddog o'r fath)).

Er nad yw gweithiwr yr Awdurdod yn yr achos hwn yn cael ei enwi fel yr ymgeisydd, ac nad yw ei hun yn ymwneud â phrosesu neu benderfynu ar geisiadau cynllunio, roedd yn fuddiolwr y caniatâd cynllunio a gan ei bod yn ferch i Aelod etholedig, a dylai'r cais fod wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu. Ni ddatgelodd y ffurflen gais y berthynas ac nid oedd y swyddogion cynllunio yn ymwybodol o'r berthynas wrth benderfynu ar y cais. Mae'r Dirprwy Swyddog Monitro wedi adolygu'r ffeil ac wedi cadarnhau bod y cais wedi'i benderfynu yn y modd arferol.

Mae'n ychwanegu na ellir rhoi bai wrth ddrws swyddogion cynllunio ac maen’t wedi gweithredu'n rhesymol yn y mater. Mae'n ymddangos bod camddealltwriaeth wedi bod ar eiriad paragraff (vi) uchod ond nid yw'r ymgeiswyr wedi cael unrhyw fantais yn y mater hwn ac mae'r cais, ym mhob ffordd arall, wedi'i brosesu yn y ffordd arferol. Mae'n cynghori bod paragraff (vi) yn cael ei aileirio i'w wneud yn gliriach a bod cyhoeddusrwydd yn cael ei roi i'r newid ymhlith aelodau a'r swyddogion y mae'n berthnasol iddynt.