# Dogfen ir Cyhoedd

Mrs Annwen Morgan
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygor - 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,<br>12 IONAWR 2022 am 1.00 o'r gloch yp** | **WEDNESDAY,<br>12 JANUARY, 2022 at 1.00 p.m.** |
| **CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW (AR HYN O BRYD NID OES MODD I'R CYHOEDD FYNYCHU'R CYFARFOD)** | **VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING (AT PRESENT MEMBERS OF THE PUBLIC AR UNABLE TO ATTEND THE MEETING)** |
| **Swyddog Pwyllgor     Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516** | **Committee Officer** |

**AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

**John Griffith**
**Glyn Haynes**
**T Ll Hughes MBE**
**K P Hughes**
**Vaughan Hughes**
**Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)**
**Eric W Jones**
**Dafydd Roberts**
**Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)**
**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 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 1 Rhagfyr, 2021.

**4 YMWELIAD SAFLEOEDD** (Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle rhithiol a gafwyd ar 15 Rhagfyr, 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 EI GOHIRIO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn

**7 CEISIADAU'N CODI** (Tudalennau 11 - 16)

7.1 - FPL/2021/136 – Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKf7JUAT/fpl2021136?language=cy

**8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**9 CESIADAU AM DY FFORDDIADWY**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**10 CEISIADAU'N GWYRO** (Tudalennau 17 - 22)

10.1 – VAR/2021/39 – Penmynydd, Llanfwrog
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKDAeUAP/var202139?language=cy

**11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**12 GWEDDILL Y CEISIADAU** (Tudalennau 23 - 102)

12.1 – VAR/2021/38 - Fferm Wynt Trysglwyn, Rhosybol
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKCetUAH/var202138?language=cy

12.2 – FPL/2021/298 - Lolfa Gymunedol St Seiriol, St Seiriols Close, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbIxOUAV/fpl2021298?language=cy

12.3 – FPL/2021/299 – Bryn Tirion, Biwmaris
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbIxTUAV/fpl2021299?language=cy

12.4 – FPL/2021/285 - Gerddi Stanley, Biwmaris
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Qb6n1UAB/fpl2021285?language=cy

12.5 – FPL/2021/297 - Lolfa Gymunedol Tre Rhosyr, Niwbwrch
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbIxJUAV/fpl2021297?language=cy

12.6 – MAO/2021/32 - Beaumaris Social Club, Steeple Lane, Biwmaris
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbvXGUAZ/mao202132?language=cy

12.7 – DIS/2021/101 - Beaumaris Social Club, Steeple Lane, Biwmaris
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbvSWUAZ/dis2021101?language=cy

12.8 – DIS/2021/102 - Beaumaris Social Club, Steeple Lane, Biwmares
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbvSbUAJ/dis2021102?language=cy

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

12.9 - TPO/2021/31 – Dingle, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QcDJxUAN/tpo202131?language=cy

12.10 – FPL/2021/276 - Burgess Agricultural Engineers, Stryd y Bont, Llangeni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O5hmVUAR/fpl2021276?language=cy

12.11 – ADV/2021/9 - Bloc E, Stad Diwydiannol Penrhos, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3WLFUA3/adv20219?language=cy

12.12 – FPL/2021/304 - The Lodge, Capel Bach, Rhosybol
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbNP3UAN/fpl2021304?language=cy

12.13 – FPL/2021/302 - Bunwerth, Bae Trearddur, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbN4uUAF/fpl2021302?language=cy

12.14 – VAR/2021/63 - Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3QycUAF/var202163?language=cy

12.15 – MAO/2021/31 – Fferm Wynt Rhyd y Groes, Cemaes
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbICdUAN/mao202131?language=cy

## 13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn rhithwr ar 1 Rhagfyr 2021

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Richard O. Jones (Is-gadeirydd)<br><br>Y Cynghorydd John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams.<br><br>Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (cais 7.1), Alun Roberts (cais 12.1) |
| **WRTH LAW:** | Prif Swyddog Cynllunio (DFJ)<br>Rheolwr Rheoli Datblygu (RLlJ)<br>Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (CR)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (JBR)<br>Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH)<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ)<br>Swyddog Pwyllgor (ATH) |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Y Cynghorwyr Vaughan Hughes a Robin Williams |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Y Cynghorydd Llinos Medi (Arweinydd y Cyngor), Rheolwr Systemau Busnes (EW), Mr Gareth Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol) |

---

### 1. YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel y'u rhestrir uchod.

### 2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen.

Datganodd Mr Dewi F. Jones, Prif Swyddog Cynllunio, ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.2 ar y rhaglen.

### 3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

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

### 4. YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd yr un ymweliad safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd 2021.

## 5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## 6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

## 7. CEISIADAU'N CODI

### 7.1 FPL/2021/106 – Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llain galed a llecyn parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a thirlunio cysylltiedig ar dir yn Neuadd, Cemaes.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais a chynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 20 Hydref 2020. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd 2021, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod, fel menter wledig, yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd y gymuned; oherwydd yr ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr AHNE ac ar yr amod bod unrhyw ganiatâd a roddir yn cyfyngu'r defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr adroddiad, yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, yn rhoi sylw i'r rhesymau a gyflwynwyd gan y Pwyllgor yn y cyfarfod blaenorol dros ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, a'i fod yn cadarnhau argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais oherwydd yr ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi gan nad yw'n elfen israddol o fusnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle; byddai'n arwain at ddatblygu uned fanwerthu ar ei phen ei hun yng nghefn gwlad nad yw'n dderbyniol ac nad oes cyfiawnhad iddi, ac o'r herwydd, ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE dynodedig.

Ailadroddodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, ei gefnogaeth i'r bwriad, gan ei fod yn ddatblygiad cymharol fach sy'n darparu gwasanaeth lleol a werthfawrogir ac, oherwydd nad yw ei faint yn sylweddol, ni fyddai yn ei farn ef yn cael unrhyw effaith niweidiol ar yr ardal o'i amgylch nac ar unrhyw amwynderau. Gofynnodd i'r Pwyllgor lynu at ei benderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Eric Jones bod nifer o gytiau pren wedi eu codi ar hyd a lled yr Ynys yn ystod y pandemig a'u bod yn cael eu defnyddio fel ystafell ardd, tŷ bach twt a den dynion ac nid oedd yn credu bod unrhyw wahaniaeth rhwng y bwriad a'r strwythurau hynny. Dywedodd bod y ddeiseb a llythyrau o gefnogaeth gan drigolion lleol yn dyst i gryfder y teimladau o blaid y bwriad yn y gymuned.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y Pwyllgor yn ail-gadarnhau ei benderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio, os oedd y Pwyllgor â'i fryd ar gadarnhau'r caniatâd a roddwyd i'r cais, yna byddai angen ystyried yr amodau i'w gosod ar y caniatâd. Wrth egluro ymhellach, dywedodd y Swyddog y byddai'r amodau yn rheoli'r datblygiad yn y ffordd arferol yn ogystal â chael eu teilwra i adlewyrchu rhesymau'r Pwyllgor dros ganiatáu'r cais, sef cyfyngu'r defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig; ystod y nwyddau i'w gwerthu ar y safle er mwyn sicrhau cysylltiad â'r prosiect arallgyfeirio a Fferm Nant y Frân, yn ogystal ag amodau

i liniaru effaith gweledol y datblygiad trwy gyfrwng tirlunio, goleuadau allanol, a gorffeniad y strwythur. Dywedodd y Swyddog, os oedd yr Aelodau'n fodlon gosod amodau o'r fath, yna byddai'n gofyn i'r Pwyllgor ddirprwyo awdurdod i Swyddogion osod yr amodau hynny ar y caniatâd, a hynny mewn ymgynghoriad â'r Cadeirydd a'r Is-gadeirydd.

Ar ôl ystyried y mater a derbyn cadarnhad pellach ynghylch pwrpas yr amodau, dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, fel y cynigiwr, ei fod yn fodlon dilyn arweiniad y Swyddog ynghylch yr amodau cynllunio; wrth gadarnhau ei fod yntau'n fodlon, dywedodd y Cynghorydd Eric Jones serch hynny ei bod yn bwysig sicrhau fod yr amodau'n deg ac nad ydynt yn gwneud unrhyw beth i lesteirio llwyddiant y fenter.

**Penderfynwyd ailgadarnhau'r caniatâd blaenorol a roddwyd i'r cais gan y Pwyllgor yn groes i argymhelliad y Swyddog ac i ddirprwyo awdurdod i Swyddogion osod amodau, mewn ymgynghoriad â'r Cadeirydd a'r Is-gadeirydd, yn unol â'r cyngor a roddwyd.**

## 8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

## 9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

## 10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

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

### 11.1 LUE/2021/19 – Cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol yr annedd a gymeradwywyd o dan 37C53A/DA yn groes i'w ganiatâd cynllunio a'i amodau cyn cychwyn ac amodau eraill yn Bodlawen, Llanidan, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr ymgeiswyr yn perthyn i Aelod Lleol.

*Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.*

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn cael ei gyflwyno o dan adran 191(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ar gyfer Tystystgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli. Mae'r cais yn ceisio sefydlu cyfreithlondeb annedd sydd yn groes i'r caniatad cynllunio a roddwyd a nifer o'r amodau a osodwyd ar y caniatâd materion a gadwyd yn ôl. Y prif fater yw a ydi'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, yn ôl pwysau tebygolrwydd, yn ddigonol ai peidio, a bod baich y prawf wedi'i gyflawni. Gyda cheisiadau o'r fath, nid yw polisïau cynllunio'n berthnasol i ganlyniad y cais ac felly dylid penderfynu ar y cais yn unol â'r dystiolaeth a gyflwynwyd. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd yn 1989 ac yn dilyn hynny rhoddwyd caniatâd gydag amodau i'r materion a gadwyd yn ôl yn 1990. Wedi asesu'r hanes cynllunio, nid ymddengys y cyflwynwyd gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgais i ryddhau'r amodau. Ystyrir hefyd na chafodd y datblygiad ei adeiladu yn unol â gofynion yr amodau. Honnir na chafodd y datblyigad ei adeiladu yn

unol â'r caniatâd a roddwyd a bod amodau 1, 2, 3, 7 ac 8 wedi cael eu torri am dros 10 mlynedd yn ddi-dor ac, o'r herwydd, bod gan yr ymgeiswyr hawl i dystysgrif gan nad oes modd gorfodi'r amodau mwyach. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn honni bod gwaith wedi cychwyn ym mis Tachwedd 1990 a bod yr eiddo wedi'i feddiannu gyntaf ym mis Hydref 2000. Mae adran Gyfreithiol yr Awdurdod, ar ôl ymgynghori â nhw ynghylch y cais, wedi dod i'r casgliad bod yr amodau, yn ôl pwysau tebygolrwydd, wedi cael eu torri am dros 20 mlynedd. Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gosod terfynau amser ar gyfer cymryd camau gorfodaeth ac mae'n golygu nad oes modd cymryd camau gorfodaeth ar ddiwedd cyfnod o 4 blynedd o'r dyddiad pan gwblhawyd y gwaith ac mewn perthynas ag unrhyw achos arall o dorri rheolaeth cynllunio (ac eithrio datblygiad gweithredol neu newid defnydd adeilad i annedd sengl), y terfyn amser yw diwedd cyfnod o 10 mlynedd o ddyddiad torri unrhyw reol cynllunio. Felly i gloi, ymddengys yn ôl pwysau tebygolrwydd na chafodd y datblygiad ei gyflawni yn unol â'r caniatâd a rhai amodau. Gan fod y datblyigad wedi'i gwblhau tua 20 mlynedd yn ôl, mae'n golygu na ellir cymryd unrhyw gamau gorfodaeth mewn perthynas â'r amodau yn awr a bod gan yr ymgeiswyr hawl i dderbyn tystysgrif yn cadarnhau cyfreithlondeb y datblygiad. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon ar gyfer Defnydd a Datblygiad sy'n Bodoli yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.**

**11.2 FPL/2021/136 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allan yn lety gwyliau ynghyd â'i addasu a'i ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

*Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd Mr Dewi F. Jones, Prif Swyddog Cynllunio, y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.*

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor bod y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, wedi cysylltu â hi i ofyn i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle, gan fod cefnogaeth i'r cais yn lleol, er mwyn caniatáu i aelodau weld safle'r cais yn ei gyd-destun drostynt eu hunain.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

**Penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.**

**11.3 FPL/2021/248 – Cais llawn ar gyfer gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig ar dir ger Parciau, Llanddaniel**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod dau o'r tri ymgeisydd yn arfer cael eu cyflogi gan yr Awdurdod, ond pan gyflwynwyd y cais roedd un yn cael ei gyflogi a'r llall wedi gadael cyflogaeth yr Awdurdod yn ddiweddar. Oherwydd yr amgylchiadau hyn, ystyriwyd y byddai'n ddoeth cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor benderfynu arno. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cynnig yn golygu gosod tanc septig a ffos gerrig ynghyd â phibellau cysylltiedig ar dir i'r gogledd

orllewin o Parciau. Y brif ystyriaeth yw a oes modd cwblhau'r gwaith ar safle'r cais heb gael effaith andwyol ar fwynderau lleol a'r amgylchedd yn ehangach. Mewn perthynas ag effaith weledol, er y gallai'r gwaith achosi mân effeithiau gweledol, oherwydd y lleoliad a'r sgrin naturiol bresennol nid yw'n debygol y bydd yn cael effaith ar breswylwyr gerllaw a pha un bynnag, ni fyddai ond yn cael effaith tymor byr. Ni fydd unrhyw effeithiau gweledol parhaol yn codi oherwydd y datblygiad arfaethedig. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn lleol na chan yr ymgyngoreion statudol ac ni ragwelir unrhyw effaith ar fwynderau lleol. Ystyrir bod y cynnig hwn yn dderbyniol yn nhermau polisi ac felly'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a gynhwysir ynddo.**

**11.4 MAH/2021/9 – Mân addasiadau i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2020/73 er mwyn addasu ffenestri'r anecs a gosod paneli solar yn Parciau, Llanddaniel**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod dau o'r tri ymgeisydd yn arfer cael eu cyflogi gan yr Awdurdod, ond pan gyflwynwyd y cais roedd un yn cael ei gyflogi a'r llall wedi gadael cyflogaeth yr Awdurdod yn ddiweddar. Oherwydd yr amgylchiadau hyn, ystyriwyd y byddai'n ddoeth cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor benderfynu arno. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cynnig ar gyfer addasu ffenestri'r estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn ogystal â gosod paneli solau ar do'r estyniad. Y prif ystyriaeth yw a ellir cyflawni'r gwaith ar safle'r cais heb gael effaith andwyol ar fwynderau lleol a'r amgylchedd yn ehangach. Mae'r newid arfaethedig i'r ffenestri yn cynnwys gosod ffenestr fwy a balconi ffug yn lle un o'r ffenestri ar y llawr cyntaf, ar ran de-ddwyreiniol drychiad blaen yr estyniad, ynghyd â chael gwared â ffenestr ar y llawr cyntaf ar ran yr estyniad sy'n wynebu'r de-orllewin. Gosodir y paneli solar ar arwynebau to yr estyniad sy'n wynebu ac yn estyn allan at y briffordd gyhoeddus a ni fyddant ond 35mm uwchlaw arwyneb y to. Ystyrir na fydd yr addasiadau i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol yn cael fawr ddim o effaith yn nhermau dylunio ac effaith weledol o ran eu heffaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r annedd agosaf dros 150m o safle'r cais ac mae'n cael ei guddio gan goed aeddfed a gwrychoedd. Felly, argymhellir caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a gynhwysir ynddo.**

## 12. GWEDDILL Y CEISIADAU

**12.1 LBC/2021/29 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio'r toiledau dynion a merched yn Uned Gerddi Haulfre, Haulfre, Llangoed**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â thir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cynnig ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i wneud gwaith addasu mewnol er mwyn adnewyddu'r toiledau dynion a merched yn Uned Gerddi Haulfre. Mae'r cynigion a ddisgrifir yn yr adroddiad wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddant yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig a

byddai'n bosib eu dadwneud yn rhwydd heb ddifrodi'r strwythur hanesyddol pe byddai amgylchiadau'n newid yn y dyfodol. Felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais, gydag amodau, ac yn amodol hefyd ar newid geiriad amod (02) i adlewyrchu'r ffaith fod y cais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig yn hytrach na chaniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei fod yn croesawu'r cynnig a'i fod ef a'r gymuned leol yn gobeithio y byddai'r addasiadau arfaethedig yn golygu bod mwy o ddefnydd a gwell defnydd yn cael ei wneud o Erddi Haulfre fel adnodd arwyddocaol a hanesyddol werthfawr.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda'r amodau a gynhwysir ynddo, ac i newid geiriad amod (02) fel yr amlinellwyd.**

**12.2 FPL/2021/196 – Cais llawn i godi strwythur newydd i ddarparu to dros y storfa dail bresennol yn Fron Heulog, Cemaes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais yn dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cynnig ar gyfer gwella'r system reoli slyri bresennol ar y fferm i gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Nid yw'r strwythur ar gyfer cynyddu niferoedd stoc. Ar ôl ystyried y cynnig yn erbyn polisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a amlinellir yn yr adroddiad, cadarnhaodd bod y swyddog o'r farn fod y cynnig yn dderbyniol o ran ei osodiad a'i ddyluniad ac nid ystyrir ei fod ar raddfa a fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal neu ar fwynderau meddianwyr preswyl gerllaw. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a gynhwysir ynddo.**

**12.3 FPL/2021/178 – Cais llawn ar gyfer codi 7 uned fusnes ynghyd â thirlunio a datblygiadau cysylltiedig yn Hen Safle Hofrenfa, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran yr Awdurdod.

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r cais yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad; effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol; ei effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a diogelwch y briffordd. Ar ôl asesu'r cynnig, barn y Swyddog yw bod egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â pholisi cynllunio cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau technegol ac ni fydd unrhyw niwed yn cael ei achosi i fwynderau'r ardal leol nac i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gerllaw. Felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Wrth siarad fel Aelod Lleol, croesawodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig fel un a allai ddod a swyddi ychwanegol i'r ardal a'i fod yn cyd-fynd â'r unedau o'i amgylch sydd i gyd o ansawdd uchel. Cynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a gynhwysir ynddo.**

## 13. MATERION ERAILL

### 13.1 DEM/2021/13 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdai yn Thomas Close, Beaumaris

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmyngion gan ei fod yn ymwneud â thir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer dymchwel rhes o 23 o fodurdai domestig i gerbydau sydd wedi dechrau dadfeilio ar stad breswyl Thomas Close ym Miwmares. Nid oes defnydd iddynt bellach ac oherwydd y dull adeiladu, nid ydynt yn addas i'w hailddatblygu. Bwriedir gadael y safle fel llecyn agored ar ôl dymchwel y modurdai. O dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau ar yr amod bod y datblygwr yn cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gyntaf i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw mewn perthynas â'r dull dymchwel ac unrhyw waith adfer arfaethedig ar y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddod i benderfyniad ac yn ystod y cyfnod hwnnw cadarnhawyd na fydd angen caniatâd ymlaen llaw. Mae'r dull dymchwel arfaethedig wedi'i nodi yn y ffurflen gais ac mae'n cael ei amlinellu yn yr adroddiad; rhagwelir y bydd hyn a gwaith adfer ar y safle wedi hynny'n cael eu hystyried yn dderbyniol. I gloi, mae'r Cyngor wedi ystyried y cais a phenderfynwyd nad oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan fod y gwaith yn cael ei ystyried fel datblygu a ganiateir o dan Ran 31 o Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais fel datblygu a ganiateir yn unol ag adroddiad y Swyddog a'r manylion a gyflwynir ynddo.**

### 13.2 DEM/2021/4 – Caniatâd ymlaen llaw ar gyfer y bwriad i ddymchwel dau fodurdy yn Hampton Way, Llanfaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â thir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer dymchwel rhes o ddau fodurdy domestig i gerbydau sydd wedi dechrau dadfeilio ar stad breswyl Hampton Way yn Llanfaes. Nid oes defnydd i'r modurdai mwyach ac oherwydd y dull adeiladu, nid ydynt yn addas i'w hailddatblygu. Bwriedir gadael y safle fel llecyn agored ar ôl dymchwel y modurdai. Yn yr un modd â'r cais blaenorol, o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau os yw'r datblygwr yn cyflwyno cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn penderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw mewn perthynas â'r dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddod i benderfyniad a chadarnhawyd yn ystod y cyfnod hwnnw na fydd angen caniatâd ymlaen llaw. Mae'r dull dymchwel arfaethedig wedi'i nodi yn y ffurflen gais ac mae'n cael ei amlinellu yn yr adroddiad; rhagwelir y bydd hyn, a gwaith adfer ar y safle wedi hynny, yn cael eu hystyried yn dderbyniol. I gloi, mae'r Cyngor wedi ystyried y cais ac mae wedi penderfynu nad oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan ei fod yn cael ei ystyried yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 o Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais fel datblygu a ganiateir yn unol ag adroddiad y Swyddog a'r manylion a gyflwynir ynddo.**

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

# YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

## Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 15 Rhagfyr, 2021

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)<br><br>Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes, MBE<br>Dafydd Roberts, Robin Williams. |
| **WRTH LAW**: | Uwch Swyddog Cynllunio (JR)<br>Peiriannydd Rheoli Datblygiadau (Priffyrdd) (WIH)<br>Swyddog Pwyllgor (ATH) |
| **YMDDIHEURIADAU**: | Cynghorwyr John Griffith ac Ieuan Williams |
| **HEFYD YN BRESENNOL**: | Aelod Lleol: Cynghorydd Margaret M. Roberts |

---

1. **FPL/2021/136 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn llety gwyliau ynghyd â'i addasu a'i ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech.**

Dangoswyd fideo i Aelodau o safle'r cais a oedd yn dangos yr adeilad allanol o dan sylw mewn perthynas ag annedd yr ymgeisydd, y fynedfa a'r ffordd yn arwain at y safle. Dangoswyd yr adeilad allanol presennol fel un oedd â tho ar oleddf ac estyniad ffrâm goed â tho gwastad ar ochr yr adeilad a thŷ allan bach â tho ar oleddf yng nghefn/ochr yr adeilad. Cyfeiriodd yr Uwch Swyddog Cynllunio at yr addasiadau a'r gwaith ehangu arfaethedig a'r hyn oedd yn ei olygu.

Dywedodd yr Aelod Lleol fod y cais yn cynnwys gwneud defnydd amgen o adeilad sydd angen ei drwsio a'i ailwampio a thynnodd sylw at y ffaith bod digon o le i drosi'r adeilad o fewn y gofod sydd ar gael.

Gofynnodd Aelodau am eglurhad mewn perthynas â materion yn ymwneud â mynediad, parcio a dichonoldeb strwythurol yr adeilad allanol presennol.

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

This page is intentionally left blank

**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **7.1**

**Rhif y Cais: FPL/2021/136**

**Ymgeisydd:** Mr Meirion Roberts

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

**Lleoliad:** Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech

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

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1af Rhagfyr 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 15 Rhagfyr 2021 a bydd aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned lety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghanolfan Gwasanaeth Lleol Benllech.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac yn dderbyniol o ran ei leoliad, ddyluniad a'i edrychiad a'i effaith ar fwynderau'r ardal a tai cyfagos.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Adeiladu Gwell Lleoedd: Gwneud Lle ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Vaughan Hughes | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Ieuan Williams | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Margaret Murley Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adrodddiad. |
| Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau/cyngor. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau. |

| | |
|---|---|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Sylwadau/amodau. |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Sylwadau/amod. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Sylwadau. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad/cyngor. |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/11/2021.

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

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Polisi PCYFF 1 y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion sydd tu mewn i Ffiniau Datblygu'n cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys,

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan y dylai cynigion gydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol i'r cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan y dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, yn cynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau sydd eisoes yn bodoli dim ond os ydynt yn dangos eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle bo hynny'n berthnasol.

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

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

Mae'r adeilad allanol presennol yn cynnwys adeilad un llawr â tho ar oleddf ac estyniad ffrâm goed â tho gwastad ar ochr yr adeilad a thŷ allan bach â tho ar oleddf yng nghefn/ochr yr adeilad.

Mae'r cynnig arfaethedig yn golygu trosi'r adeilad yn cynnwys cyflwyno ffenestri/drysau newydd, atgyweirio/adnewyddu'r rhan o'r adeilad sydd â ffrâm goed ac ymestyn y to gwastad tuag at gefn yr adeilad yn lle'r to presennol y tŷ allan i greu ystafell gawod newydd. Nid oes bwriad i gynyddu gofod llawr cyffredinol yr adeilad presennol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac ystyrir na fydd y cynnig, oherwydd ei faint, yn achosi unrhyw ardrawiad annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal na phreifatrwydd a mwynderau'r eiddo cyfagos yn unol â pholisïau PCYFF2 a PCYFF 3.

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

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

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

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

Maen prawf ii. Mynnir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw

Maen prawf iv. Mynnir 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.

Maen prawf v. Mynnir nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

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

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

O ran maen prawf (v) ym mholisi TWR 2, mae paragraff 6.3.67 yn y CDLIC yn datgan er mwyn barnu pa un ai a fydd y datblygiad yn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad y bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Nodir bod cynllun busnes wedi'i gyflwyno â'r cais cynllunio. Fodd bynnag nid yw'n darparu digon o fanylder i fodloni maen prawf (v) ym mholisi TWR2 ac er bod hyn wedi'i bwysleisio i'r asiant, ni dderbyniwyd ymateb yn y cyswllt hwn.

Hefyd, mae adran 4.6 yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac ym mharagraff 4.6.1 nodir y gall nifer uchel o lety gwyliau neu orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyol ar ffabrig cymdeithasol y cymunedau hynny.

Mae paragraff 4.6.5 yn datgan y dylid ystyried y canlynol wrth asesu pa un ai a oes g o lety gwyliau ai peidio:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;

- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.

- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.

- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.

- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.

- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.

Dengys y data Treth Cyngor diweddaraf bod 18.47% o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal cyngor cymuned Llanfair Mathafarn-Eithaf, sydd yn uwch na'r trothwy 15%. Cydnabyddir fod yno rai amgylchiadau eithriadol yn gallu codi ble fo yno fanteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes hefo nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi (tu hwnt i'r trothwy o 15%). Mae'r achosion eithriadol hyn yn cynnwys:

- Menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig.
- Bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol.

Does yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn ac felly ystyrir y bydda'r cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac o ganlyniad nid yw'n cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR 2 yn y CDLlC.

Mae Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig ac Asesiad Clwydfannau Ystlumod Cychwynnol ynghlwm â'r cais. Mae'r adroddiad yn cadarnhau n chanfuwyd ystlumod yn yr adeilad. Fodd bynnag mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â gwella, lliniaru a digolledu cynefinoedd ystlumod ac adar er mwyn bodloni'r ddyletswydd yn Adran 6 yn Neddf Amgylchedd Cymru 2016. Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu bod Garlleg Tri Chornel yn tyfu ar y safle a'i fod yn Rhywogaeth Estron Goresgynnol ac felly mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â mesurau bioddiogelwch i atal ei ledaeniad.

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 yn y CDLlC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac maent yn mynnu bod datblygiadau'n cael eu lleoli i leihau'r angen i deithio a ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Caiff yr egwyddorion hyn hefyd eu hailadrodd yn y ddogfen Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad gan Lywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac mae wedi'i leoli'n dda o ran cael mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus ac felly ystyrir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar geisiadau, lle bo hynny'n berthnasol. Cefnogir hyn ymhellach ym mharagraff 3.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad yw’r cais yn cyrraedd y trothwy ar gyfer Datganiad Iaith Gymraeg ac Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg, dylid dangos bod yr iaith Gymraeg wedi cael ei hystyried a chynnwys gwybodaeth ddigonol fel rhan o’r cais i fodloni gofynion y polisi

**Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod, bernir y byddai’r cais yn arwain at orddarpariaeth o lety o’r fath yn yr ardal yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a’r cyngor yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).

**Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

**(01) Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai’r cynnig yn arwain at ormodedd o lety gwyliau o fewn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021).**

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.

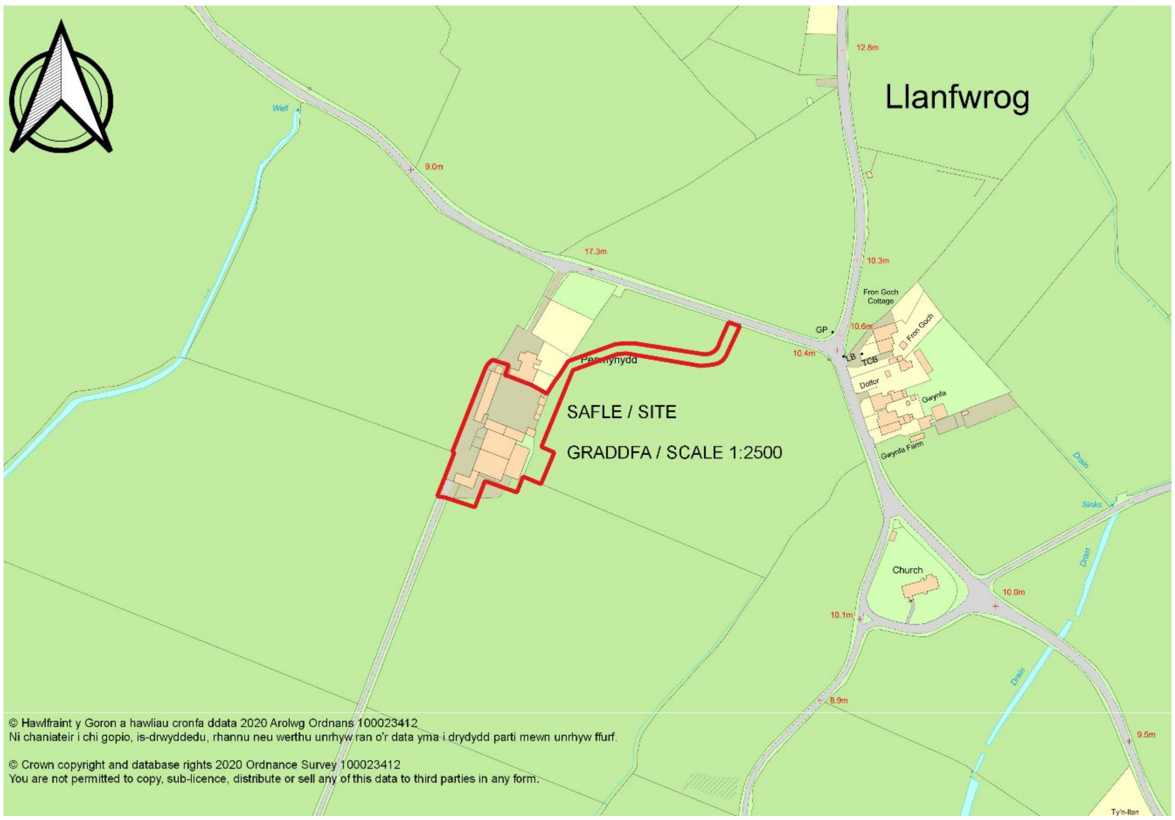
**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **10.1**

**Rhif y Cais: VAR/2021/39**

**Ymgeisydd:** Mr James Sayle

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (09)(Cynlluniau Caniatau) o caniatâd cynllunio rhif 29C39D (adnewyddu trosi adeiladau allanol yn 4 uned wyliau) er mwyn caniatáu lle teuluol ychwanegol i unedau yn

**Lleoliad:** Penmynydd, Llanfwrog, Caergybi




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais ar gyfer amrywio amod (09) (Cynlluniau Cymeradwy) o gais cynllunio cyfeirnod 29C39D (adnewyddu trosi adeiladau allanol yn 4 uned wyliau) er mwyn caniatáu lle teuluol ychwanegol i'r unedau wedi i'r fynedfa gerbydau gychwyn cael ei hadeiladu ar y safle.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr anheddau a ganiatawyd yn flaenorol a'r ardal gyfagos

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF4 – Dylunio a thirweddu
AMG1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd a harddwch naturiol eithriadol
TAI7 - Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd John Griffith | Dim sylwadau hyd yma |
| Cynghorydd Kenneth P. Hughes | Dim sylwadau hyd yma |
| Cynghorydd Llinos Medi Huws | Dim sylwadau hyd yma |
| Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council | Dim sylwadau hyd yma |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Ni fydd graddfa a natur y cynnig yn effeithio ar harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE na rhinweddau arbennig y dirwedd. Mae delweddau Google streetview (2010 isod) yn awgrymu y bydd rhai drychiadau'n weladwy o olygfeydd cyhoeddus. Nid yw'r cloddiau a fydd yn cael eu cadw ar hyd y ffin wedi'u nodi ar y cynllun bloc presennol. Mewn perthynas â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar ddylunio dylech ystyried a yw dyluniad yr ystafelloedd haul arfaethedig yn parchu'r canllawiau ar drosi adeiladau. |
| | |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Cyngor i'r ymgeisydd |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais hwn. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiadau. |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Nid oes gan yr uned unrhyw sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na pherygl llifogydd lleol. |
| Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer | Dim sylwadau hyd yma |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Nid oes unrhyw faterion ecolegol yn ymwneud â'r ystafelloedd haul arfaethedig. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiadau. |

Anfonwyd llythyrau hysbysu at berchnogion yr eiddo cyfagos, hysbyswyd y cais yn y papur newydd a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/11/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

29C39 Codi annedd ar rhan o O.S. 86200, ger Fferm Penmynydd, Llanfwrog.
CANIATAU 14/03/1990

29C39A – Codi annedd amaethyddol ar rhan o O.S. OOO2 ger Ffer Penmynydd, Llanfwrog.
Tynnwyd yn ôl 02/10/1991

29C39B - Newid defnydd yr adeiladau allanol i 4 uned gwyliau ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a gosod gorsaf breifat i drin carthion yn Penmynydd, Llanfwrog.
CANIATAU 08/04/2008

29C39C - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau amaethyddol presennol ynghyd â newid defnydd yr adeilad allanol i uned gwyliau yn Penmynydd, Llanfwrog Tynnwyd yn ôl 12/10/2012

29C39D - Cais llawn ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio 29C39B ar gyfer newid defnydd yr adeiladau allanol i 4 uned gwyliau ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a gosod gorsaf breifat i drin carthion ynghyd â diwygio amod (04) ar ganiatâd Cynllunio 29C39B i ganiatáu preswylio llawn amser y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol fel anheddau a newid defnydd yr adeilad allanol i annedd yn Penmynydd, Llanfwrog Caniatau 02/07/2013

29C39E/DIS - Cais i ryddhau amodau (07) (lleoliad y bocsys nythu/cwpanau nythu mewnol ac allanol) a (08) (manylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle) o ganiatâd cynllunio 29C39D yn Penmynydd, Llanfwrog. Amod wedi ei Ryddhau 13/08/2018

LUP/2020/7 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatâd 29C39D er mwyn diogelu'r caniatâd hwnnw ar dir yn Penmynydd, Llanfwrog, Caergybi/Holyhead. Caniatau 27/08/2020

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i gytuno o dan gais cynllunio cyfeirnod 29C39D pan roddwyd caniatâd i adnewyddu caniatâd cynllunio 29C39B i drosi adeiladau allanol yn 4 uned gwyliau ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a gosod gorsaf breifat i drin carthion ynghyd ag amrywio amod (04) o gais cynllunio 29C39B i ganiatáu preswylio llawn amser yn y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol fel anheddau a newid defnydd adeilad allanol i annedd ar 02/07/2013. Barnwyd bod y cais am dystysgrif cyfreithlondeb defnydd yn gyfreithiol a chadarnhaodd yr ymgeisydd bod y gwaith wedi cychwyn ar y safle ac felly mae cais cynllunio cyfeirnod 29C39D wedi'i ddiogelu.

**Canllawiau Cynllunio Atodol – Ailadeiladu a Throsi Anheddau yng Nghefn Gwlad**

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan y caniateir estyniadau i adeiladau allanol sydd wedi'u trosi cyn belled eu bod yn addas heb fod yn helaeth. Y mae hefyd yn datgan y gellir cyfiawnhau ychwanegiadau bach i adeiladau allanol gwreiddiol cyn belled eu bod wedi'u dylunio'n sensitif i gyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol a heb fod yn ychwanegid uchelgeisiol neu foethus i'r annedd.

**Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Mae Polisi TAI7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl at ddefnydd cyflogaeth yn unig, ac os nad yw hyn yn opsiwn, fe all y datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod y caniatâd cynllunio blaenorol wedi'u ddiogelu rhaid ystyried y canlynol:-

-  A yw'r caniatâd presennol yn debygol o gael ei gyflawni.
-  A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn gwella ac ategu at y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais cyfeirnod 29C39D ar 02/07/2013 ac y mae wedi'i ddiogelu gan fod y fynedfa newydd i gerbydau wedi dechrau cael ei hadeiladu. Cadarnhawyd bod y gwaith wedi cychwyn drwy dystysgrif defnydd arfaethedig cyfeirnod LUP/2020/7 a barnwyd bod y dystysgrif yn gyfreithiol.

Mae'r diwygiadau arfaethedig i'r cais cyfredol fel a ganlyn:-

-  Codi estyniad bach, 3m o hyd x 4m o led ac sy'n amrywio o 3.9m i 4.4m mewn uchder oherwydd y lefelau llawr amrywiol, i un o'r 4 uned.

Codir dau estyniad ar ddrychiad Gorllewinol yr adeiladau allanol a bydd y ddau arall ar ddrychiad Deheuol yr adeiladau allanol.

Mae lloriau'r ddau adeilad allanol presennol yn mesur cyfanswm o 462 metr sgwâr ac mae'r 4 estyniad yn mesur cyfanswm o 48 metr sgwâr sydd yn gynnydd o lai na 10%. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol gan nad oedd y caniatâd cynllunio'n cynnwys unrhyw estyniadau i'r adeiladau allanol.

Ystyrir bod yr ystafelloedd haul yn ychwanegiad rhesymol i'r adeiladau a fydd yn cael eu trosi ac ni fyddant yn niweidio cymeriad yr ardal na'r AHNE o'u cwmpas.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr estyniadau yn rhesymol gan fod onglau'r toeon a'r deunyddiau a ddewiswyd yn cyd-fynd â'r newidiadau i'r adeilad allanol a ganiatawyd yn flaenorol.

**Casgliad**

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae wedi'i ddiogelu gan fod y gwaith wedi cychwyn ar y safle a barnwyd bod y cais am dystysgrif defnydd yn gyfreithiol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r caniatâd blaenorol i drosi'r adeiladau drwy godi 4 estyniad bach yn rhesymol gan eu bod yn cyd-fynd â Pholisïau PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 ac AMG1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu a Throsi Anheddau yng Nghefn Gwlad.

**Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid cwblhau'r fynedfa a'r lleiniau cyn bod neb yn byw yn yr unedau a ganiateir yma oni bai iddo gael ei gytuno fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(02) Rhaid i'r holl fframiau ffenestri, drysau a fframiau, ffascia a soffitiau fod o goed wedi'u peintio.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(03) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(04) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar addasu'r adeiladau presennol rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod yr adeiladau wedi eu siecio gan ecolegydd cymwys am adar yn nythu gyda'r canlyniadau wedi eu rhoi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Lle gwelir bod adar yn nythu, ni chaniateir gwneud unrhyw waith hyd nes y bydd yr adar wedi hedfan y nyth.**

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir all fod yn bresennol ar y safle.

**(05) Rhaid i unrhyw newidiadau pellach i'r adeiladwaith y byddai angen eu gwneud i'r adeilad, ac a fyddai'n debyg o gael effaith ar ei olwg allanol, yn sgil gweithredu ar y caniatâd hwn, fod yn destun cais y bydd yn rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo cyn cychwyn gwaith ar newidiadau o'r fath.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(06) Dylid bwrw ymlaen â’r gwaith ym Mhenmynydd, Llanfwrog yn unol â’r Arolwg Adar sy’n Nythu: Adar y To a Gwenoliaid y Bondo – Enfys Ecology – Fersiwn 1 - Dyddiedig 29/05/2018 a gyflwynwyd â chais cynllunio cyfeirnod 29C39E/DIS.**

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig – ystlumod ac adar.

**(07) Dylid bwrw ymlaen â’r gwaith yn unol â manylion y ffensys, waliau a’r dulliau amgáu a phennu ffiniau eraill a nodwyd yn y Darluniau Arfaethedig - Cynllun Safle - Cyfeirnod: ERW/19.06.2018 - a dderbyniwyd ar 19/06/2018 gyda chais cynllunio 29C39E/DIS. Dylid eu codi wedi i’r adeiladau gael eu cwblhau neu ar ôl cwblhau’r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf.**

Rheswm: I amddiffyn amwynderau’r preswylwyr cyfagos.

**(08) 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 – ERW/09/03/13 – Derbyniwyd 11/03/2013 gyda chais cynllunio 29C39D**
- **System draenio dŵr budr ac arwyneb arfaethedig. Mannau parcio a lleiniau gweledydd yn unig i’w gweld ar y Darluniau Arfaethedig – Cynllun Safle– PL 01-02 – Dyddiedig 04/07/2012 – Derbyniwyd 11/03/2021 gyda chaniatâd cynllunio 29C39D**
- **Darluniau Arfaethedig– Adeiladau E/5 – PL 01-01 – Dyddiedig 22/12/2011 – Derbyniwyd 11/03/2013 gyda chais cynllunio 29C39D**
- **Cynllun Bloc Safle – A-00-02 – Dyddiedig 05/05/2021 – Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39**
- **Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig ar gyfer Unedau 1-2 – A-03-01 – Dyddiedig 26/04/2021 - Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39**
- **Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig ar gyfer Unedau 3-4 – A-03-02 – Dyddiedig 26/04/2021 - Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39**
- **Arolwg Strwythurol – *J McKernon and Co ltd* – Dyddiedig 28/01/2013 – Derbyniwyd â chais cynllunio 29C39D**
- **Arolwg Strwythurol – Datrys – Dyddiedig 22/07/2012 - Derbyniwyd â chais cynllunio 29C39D**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig – *Clwydian Ecology* – Dyddiedig 01/05/2013 - Derbyniwyd â chais cynllunio 29C39D**
- **Gwaith Lliniaru Ecolegol Parhaus ym Mhenmynydd, Llanfwrog, Ynys Môn – *Green Man Ecology* – Dyddiedig 08/09/2021 - Derbyniwyd â chais cynllunio VAR/2021/39**
- **Ffensys, waliau a dulliau amgáu arfaethedig eraill wedi’u dangos ar y Darluniau Arfaethedig yn unig – Cynllun Safle – Cyfeirnod: ERW/19.06.2018 – Derbyniwyd 19/06/2018 â chais cynllunio 29C39E/DIS**
- **Penmynydd, Llanfwrog, Ynys Môn – Arolwg Adar sy’n Nythu: Adroddiad Lliniaru Adar y To a Gwenoliaid y Bondo – *Enfys Ecology* - Fersiwn 1 – Dyddiedig 29/05/2018 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 29C39E/DIS**

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

**(09) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.**

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr a mwynderau gweledol.

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.

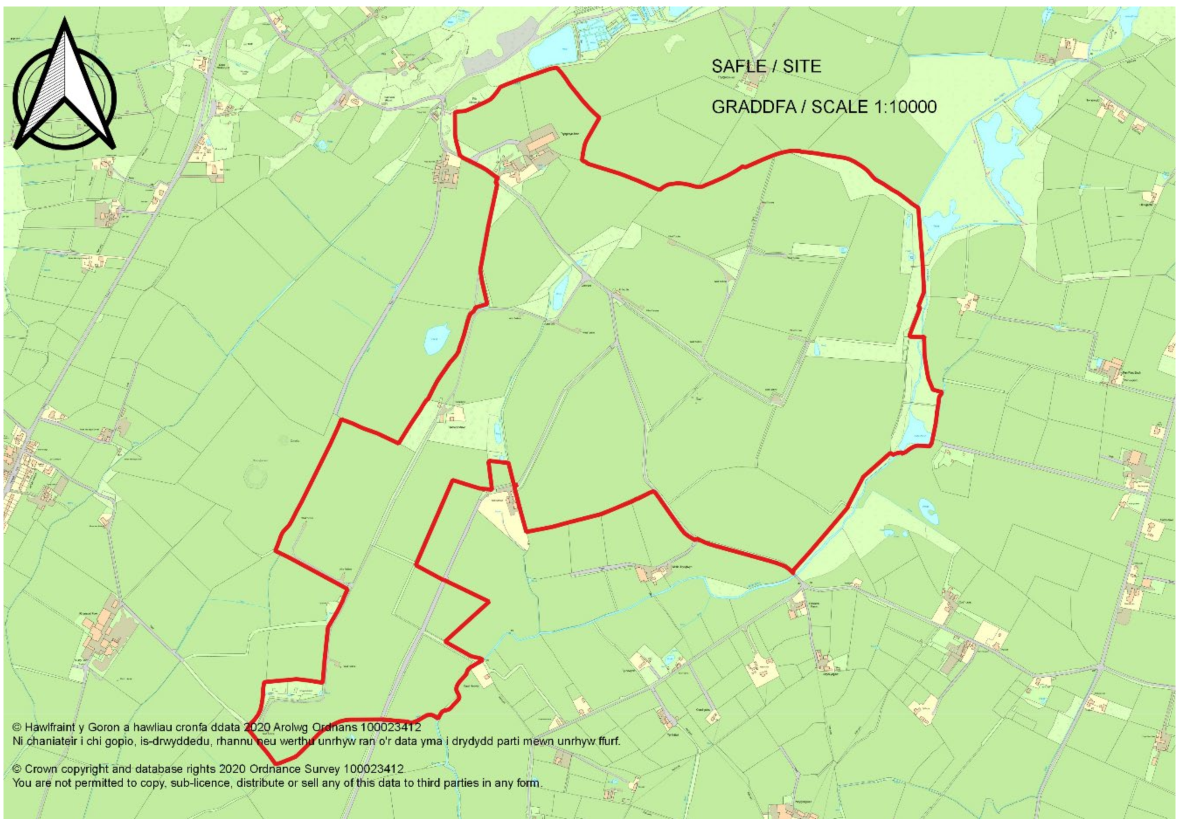
**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.1**

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

**Ymgeisydd:** Ventient Energy Limited

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau 15 a 16 o ganiatâd cynllunio rhif APP45-36 (caniatad ar apel) (adeiladu 15 twrbin gwynt ar dir yn Trysglwyn Fawr, Rhosybol) er mwyn ymestyn cyfnod gweithredol y 14 twrbin sydd wedi ei adeiladu ar y safle am gyfnod pellach o 10 mlynedd hyd at 29.6.31, ymestyn y cyfnod lle mae angen dadgomisiynu y fferm ynghyd ag ymestyn y cyfnod o orfod tynnu twrbin oddi ar y safle os ddim yn cynhyrchu trydan am gyfnod ir grid lleol yn

**Lleoliad:** Fferm Wynt Trysglwyn, Rhosybol




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Gan fod atodiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yn cyd-fynd â'r cais, fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.5(ii) o'r Cyfansoddiad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir y cais ar gyfer amrywio amodau 15 ac 16 o ganiatâd cynllunio APP45-36 a roddwyd ar apêl a roddodd ganiatâd i adeiladu 14 tyrbin gwynt ar dir yn Nhrysglwyn Fawr, Rhos-y-bol. Mae'r cais yn cynnig

ymestyn cyfnod gweithredol y tyrbinau am gyfnod pellach o 10 mlynedd hyd at 29.06.2031. Byddai'r cynnig hefyd yn ymestyn y cyfnod lle mae angen datgomisiynu'r fferm yn ogystal ag ymestyn y cyfnod lle mae angen datgymalu tyrbin os nad yw'n cynhyrchu trydan i'r grid lleol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli tua chornel gogledd-ddwyreiniol Ynys Môn, tua 5km i'r de o Amlwch. Nodweddir safle'r cais gan gaeau agored a defnydd amaethyddol a geir yno'n bennaf sef tir pori a thir âr. Mae patrwm gwasgaredig o bentrefi, clystyrau, tai sengl a ffermydd yn yr ardal.

Ar ôl cael caniatâd ar apêl yn 1993, daeth y fferm yn gwbl weithredol ar 30 Mehefin, 1996. Yr uchder hyd at flaen y llafn yn y 14 tyrbin yw 43.5 metr, uchder yr hwb yw 25 metr, mae diameter y rotor yn mesur 37 metr gyda chyfanswm capasiti ar ôl ei osod o 5.6 megawatt. Mae'r strwythurau wedi'u gwasgaru ar draws safle'r cais 3.5 cilometr², gyda'r mwyafrif wedi'u clystyru tua'r gogledd.

Paratowyd atodiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) yn unol â Rheoliadau AEA 2017 a'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r AEA yn darparu rhagor o wybodaeth i nodi'r effaith sylweddol bosibl a'r effeithiau cronnol o ganlyniad i ymestyn oes y datblygiad.

**Mater(ion) Allweddol**

P'un a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar unrhyw safleoedd dynodedig gerllaw, eiddo preswyl gerllaw a'r dirwedd gerllaw.

**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 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocad Rhanbarthol neu Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AT 3: Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u Dynodi sydd o Arwyddocad Lleol neu Ranbarthol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Richard Owain Jones | Dim Ymateb |
| Scottish Power Energy Networks | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Richard Griffiths | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Aled Morris Jones | Dim Ymateb |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith gymedrol ar leoliad Adeiladau Rhestredig ond yn annhebygol o gael effaith sylweddol. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim gwrthwynebiad. Cynigir amodau mewn perthynas â sŵn |
| Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding | Dim gwrthwynebiad |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Cynigir Mesurau Gwella a Lliniaru fel rhan o'r cais |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Ceir sylwadau polisi o fewn prif gorff yr adroddiad |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad y dirwedd o fewn radiws o 2 gilomedr o'r safle ac effeithiau gweledol andwyol sylweddol ar lwybrau troed, anheddiad a derbynyddion preswyl o fewn pellter o 1.6 cilometr. Nodir bod effeithiau ar yr ATA yn sylweddol ac yn effeithio ar nodweddion ATA a nodwyd. |
| Wales and West Utilities | Dim gwrthwynebiad |
| Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit | Dim Ymateb |
| Cadw Scheduled Monuments | Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith gymedrol, ond nid sylweddol ar leoliad henebion cofrestredig gerllaw. |
| GCAG / GAPS | Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith gymedrol, ond nid sylweddol ar leoliad henebion cofrestredig gerllaw. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Cynigir amodau i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a sicrhau bod y broses ddatgomisiynu yn cael ei chynnal yn ddigonol. |
| North Wales Wildlife Trust | Dim Ymateb |

| | |
|---|---|
| Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer | Dim Ymateb |
| North Wales Police Headquarters | Dim Ymateb |
| Arquiva Ltd | Dim Ymateb |
| Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service | Dim Sylwadau |
| RSPB Cymru / Wales | Dim Ymateb |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim Gwrthwynebiad |
| National Grid | Dim Ymateb |

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i breswylwyr eiddo gerllaw, ynghyd â hysbysiadau safle. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 04/06/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

44C110B Cais llawn ar gyfer codi 14 tyrbin gwynt sy’n mesur 43.5 metr at flaen y llafn, uchder yr hwb yn 25 metr a diamedr y rotor yn 37 metr gyda chyfanswm capasiti ar ôl ei osod o 5.6 MW yn Nhrysglwyn, Rhos-y-bol – Caniatawyd yr Apêl 10/12/1993

SCO/2020/3 - Barn gwmpasu ar gyfer ymestyn cyfnod y caniatâd cynllunio dros dro er mwyn ymestyn oes y datblygiad am gyfnod pellach o 10 mlynedd yn Trysglwyn, Rhos-y-bol - Darparwyd Cyngor 24/07/2020

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais yn ceisio ymestyn oes weithredol y fferm wynt o 10 mlynedd i 25 mlynedd, 35 mlynedd o'r pwynt cynhyrchu gyntaf a fydd yn dod i ben ar 29 Mehefin, 2031. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r cais mewn ymdrech i wneud y mwyaf o botensial cynhyrchu’r fferm gwynt. Er bod oes y datblygiad wedi'i phennu'n wreiddiol am 25 mlynedd, os caiff tyrbinau eu cynnal yn briodol gallant weithredu y tu hwnt i'w hoes ddylunio wreiddiol a chyfrannu at gyrraedd targedau a chyflenwi pŵer adnewyddadwy heb y gofyniad i gael eu hailbweru.

Mae Amod 15 o'r penderfyniad apêl yn ei gwneud yn ofynnol, os bydd unrhyw dyrbin gwynt yn methu â chynhyrchu trydan a gyflenwir i'r grid lleol am gyfnod parhaus o 6 mis, y bydd y tyrbin hwnnw ynghyd ag unrhyw offer ategol yn cael ei ddatgymalu i’r ddaear a'i dynnu o'r safle a bydd y safle'n cael ei adfer at ddefnydd amaethyddol o fewn 3 mis i weithredu hyn. Mae'r cais yn bwriadu cynyddu'r cyfnod cyn y bydd tyrbin gwynt yn cael ei ddatgomisiynu os yw'n methu â chynhyrchu trydan parhaus o 3 i 9 mis.

Mae amod 16 o'r penderfyniad apêl yn ei gwneud yn ofynnol i'r tyrbinau gael eu symud o'r safle o fewn 6 mis i'r tyrbinau gael eu datgomisiynu a rhoi’r gorau i’w defnyddio. Mae'r cais hefyd yn bwriadu ymestyn y cyfnod datgomisiynu o 6 i 12 mis, sy'n cyd-fynd â chaniatâd ailbweru tebyg diweddar ar Fferm Wynt Rhyd y Groes.

Nid oes unrhyw waith adeiladu ychwanegol yn cael ei gynnig gan fod modd ddefnyddio'r holl seilwaith presennol wrth ymestyn oes y datblygiad. Fodd bynnag, byddai ymestyn y caniatâd yn gofyn am waith cynnal a chadw parhaus ac o bosibl ychwanegol, wrth i'r cyfarpar fynd yn hŷn.

Roedd nifer o ddynodiadau ar waith cyn i'r cais am y fferm wynt bresennol gael caniatâd. Roedd y DA i gefnogi'r cais gwreiddiol yn asesu effaith debygol y cynigion ar y dynodiadau hyn. Mae atodiad DA wedi'i

gyflwyno gyda'r cais presennol ac yn mynd i'r afael â'r holl faterion hyd yma y cyfeiriwyd atynt yn y farn gwmpasu a gyhoeddwyd ar 24/07/2020.

Nod y DA yw diogelu'r amgylchedd a sicrhau bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yr holl wybodaeth angenrheidiol wrth benderfynu a ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd. Os bydd caniatâd yn cael ei roi, mae'r Awdurdod Lleol yn gwneud hynny gan wybod yn iawn am yr effeithiau sylweddol tebygol, ac yn ystyried hynny yn y broses o wneud penderfyniadau.

Yn sgil adolygu ac asesu'r atodiad DA a gyflwynwyd, ystyrir bod digon o Wybodaeth Amgylcheddol wedi'i darparu i gefnogi'r cais hwn a bod cynnwys y DA a ddarperir yn adlewyrchu'r Farn Gwmpasu. Wrth benderfynu ar y cais hwn, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yr holl wybodaeth sydd yn y cais a'i DA cysylltiedig mewn perthynas â gofynion Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

**Egwyddor datblygu a Pholisi Cynllunio:**

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu Cenedlaethol a Lleol yn rhoi arweiniad ar geisiadau o'r fath. Er bod pwyslais y dylid annog ynni adnewyddadwy, ni ddylai datblygiadau arfaethedig niweidio'r ardal gyfagos, safleoedd dynodedig ac eiddo presennol gerllaw'r safle.

**Polisi Cynllunio Cenedlaethol:**

Y brif ddogfen bolisi strategol ar gyfer ceisiadau yng Nghymru yw Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 11 (2021) (PCC), ynghyd â nifer o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN). Yn ogystal â hyn, ym mis Chwefror cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddogfen 'Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040' (Cymru'r Dyfodol) 2021 sydd bellach yn rhan o gynllun datblygu statudol Cymru ac sy'n ceisio llywio'r broses o wneud penderfyniadau ar lefel ranbarthol a lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu canllawiau ar gynigion ynni. Mae Adran 5.9.29 o Bolisi Cynllunio Cymru yn cynnig canllawiau ar ymestyn ac ailbweru'r seilwaith ynni adnewyddadwy presennol:-

“5.9.29 Mae estyn oes ac ailbweru seilwaith ynni adnewyddadwy yn bwysig ar gyfer cyrraedd targedau ynni adnewyddadwy a datgarboneiddio. Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi cynlluniau o'r fath ac ystyried y newidiadau a fu o ran technoleg a hyfywedd ynni adnewyddadwy. Gallai hynny olygu, er enghraifft, y bydd fformat fferm wynt sy'n cael ei hailbweru yn wahanol i'r cynllun gwreiddiol. Dylai awdurdodau cynllunio bennu meini prawf bras ar gyfer penderfynu ar geisiadau i estyn oes neu ailbweru, ar sail effeithiau
ychwanegol y cynllun newydd."

Mae Cymru'r Dyfodol yn cydnabod bod gan Gymru gyfleoedd niferus i gynhyrchu ynni adnewyddadwy a dywedir bod Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud y mwyaf o'r potensial hwn. Mae cynhyrchu ynni adnewyddadwy yn rhan allweddol o'u hymrwymiad i ddatgarboneiddio a mynd i'r afael â'r argyfwng hinsawdd ac mae'n cyfeirio at y targedau uchelgeisiol a bennwyd ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy.

Mae Adran Ynni Polisi Cynllunio Cymru yn cyd-fynd â Chymru'r Dyfodol drwy geisio gwneud y mwyaf o gynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel gan ddweud y dylai Awdurdodau Lleol hwyluso pob math o ddatblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel.
Mae'n nodi y dylai datblygiadau geisio ffyrdd addas o osgoi, lliniaru neu wneud iawn am effeithiau andwyol datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel.

Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl i bob prosiect ynni adnewyddadwy newydd yng Nghymru gynnwys o leiaf elfen o berchnogaeth leol, er mwyn cadw cyfoeth a darparu budd gwirioneddol i gymunedau. Mae cynhyrchu ynni mewn perchnogaeth leol yn rhoi cyfle cryf i gadw gwerth economaidd, gan gyfrannu at ffyniant.

Yn ogystal â'r fframwaith polisi cenedlaethol a lleol, wrth ystyried ceisiadau dylid cynnwys hefyd asesiad yn erbyn y fframwaith deddfwriaethol perthnasol yng Nghymru. Yn benodol, dylid rhoi sylw i Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol yng Nghymru feddwl am effaith hirdymor eu penderfyniadau, gweithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ac i atal problemau parhaus fel tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid hinsawdd. Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol sicrhau datblygu cynaliadwy ac mae'n gosod dyletswydd gyfreithiol arnynt i wneud hynny.

Mae Rhan 2 o'r Ddeddf yn diffinio datblygu cynaliadwy fel "y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, gan anelu at gyrraedd y nodau llesiant. Yn y cyd-destun hwn, mae'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn golygu bod yn rhaid i gyrff cyhoeddus weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hangen eu hunain".

Mae Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gorff statudol sy'n cyflawni swyddogaeth gynllunio arfer y swyddogaethau hynny yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy fel y'u nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015.

Mae'r polisïau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amodol ar ystyriaethau manwl. Bydd effaith cynlluniau datblygu ynni adnewyddadwy hefyd yn amrywio yn dibynnu ar eu lleoliad a'u graddfa ac mae angen ystyriaethau rheoli datblygu gwahanol arnynt.

**Polisi'r Cynllun Datblygu Lleol:**

Mae'r adran Technoleg Ynni Adnewyddadwy o fewn Pennod 6.2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a fabwysiadwyd. Roedd yn rhoi'r cyd-destun ar gyfer ynni adnewyddadwy ar yr adeg y paratowyd y Cynllun ac mae'n cynnwys polisïau cynllunio cadarnhaol ar gyfer ynni adnewyddadwy.

Mae Polisi ADY 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) yn ymdrin â chynigion ynni gwynt ar y tir, ond nid yw'r polisi'n cyfeirio'n benodol at geisiadau am ymestyn oes datblygiadau.

Mae'r polisi'n cyfeirio at deipoleg tyrbinau gwynt fel yr amlinellir yn nhabl 9 o'r esboniad i'r polisi. Byddai'r fferm wynt bresennol hon yn cael ei chategoreiddio fel fferm wynt ar Raddfa Fawr gan fod dros 10 tyrbin ar y fferm wynt.

Roedd y sail ar gyfer asesu teipoleg ffermydd gwynt sy'n dderbyniol o fewn ardal y Cynllun yn seiliedig ar yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd a gomisiynwyd ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri. Nododd yr astudiaeth hon y math o ddatblygiad y gellid ei ddarparu o bosibl mewn gwahanol ardaloedd penodol o'r dirwedd. Fodd bynnag, dylid nodi bod y fferm wynt benodol hon yn weithredol ar adeg yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd ac felly ni fyddai ymestyn ei hoes yn effeithio ar y gallu i ddarparu ar gyfer datblygiad pellach o fewn yr ardal benodol fel y nodwyd yn yr astudiaeth hon.

Yng ngoleuni'r uchod gellir ystyried addasrwydd y cynnig yn erbyn Polisi ADY 1 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r polisi'n nodi y dylai pob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

i. bod holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'i lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, yn eu gosodiadau yn cael eu diogelu neu eu gwella;

ii. ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith gan sŵn, taflu cysgod ac effaith ar iechyd cyhoeddus, ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau.
iii. ni fydd cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion gerllaw;
iv. ni fydd y cynnig yn arwain at effaith electromagnetig annerbyniol i gyfarpar
cyfathrebu, systemau rheoli radar neu draffig awyr, systemau cyfathrebu'r gwasanaethau brys neu systemau telegyfathrebu eraill;
v. ni fydd y datblygiad yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â thyrbinau gwynt presennol, a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
vi ar ddiwedd oes weithredol y fferm wynt, bydd tyrbinau gwynt a seilwaith cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir ac y cytunir arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r atodiad AEA a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn darparu gwybodaeth y mae arbenigwyr y Cyngor wedi'i gwerthuso i ganfod a yw'r cynnig yn bodloni'r materion hyn. Amlinellir y materion hyn yn yr adroddiad.

**Yr Iaith Gymraeg:**

Mae Polisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd yn sicrhau'r gofyniad i hyrwyddo a chefnogi'r iaith Gymraeg. Darperir canllawiau o fewn y polisi sy'n ymwneud â'r gofyniad i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg / Asesiad Effaith ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad.

Gan fod gan ôl troed y tyrbinau a'r adeiladau cysylltiedig arwynebedd o fwy na 1,000 metr sgwâr, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais.

Gan fod fferm wynt eisoes yn bodoli ar y safle, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr iaith Gymraeg. Yr effaith fwyaf ar y Gymraeg fydd y broses ddatgomisiynu unwaith y daw'r cyfnod gweithredol i ben. Bydd y gwaith hwn yn galw am weithwyr ychwanegol a allai o bosibl arwain at weithwyr di-Gymraeg yn mewnfudo dros dro.

Byddai Datganiad Dull Datgomisiynu yn cynnwys amodau fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth. Byddai'r datganiad yn gofyn am ystyriaeth gynhwysfawr o effeithiau datgomisiynu ar y Gymraeg gan ddefnyddio'r fethodoleg sydd wedi'i chynnwys yn y CCA - Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy.

**Y Dirwedd:**

Mae Pennod 8 o'r DA yn cynnwys Asesiad Manwl o'r Effaith Ar y Dirwedd (LVIA) a gynhaliwyd gan Benseiri Tirwedd Siartredig o Grŵp Pegasus. Ynghyd â'r LVIA ceir delweddau a fydd o gymorth i asesu'r cais.

Mae Fferm Wynt Trysglwyn eisoes wedi sefydlu ei hun fel rhan o'r dirwedd bresennol ac mae'n gweithredu fel llinell sylfaen weledol, gan ei bod wedi bod yn weithredol ers dros 24 mlynedd. Ni fydd ymestyn oes y datblygiad yn cynyddu uchder unrhyw un o'r strwythurau nac yn cyflwyno unrhyw elfennau newydd ychwanegol i'r dirwedd.

Aseswyd yr effaith ar y dirwedd fel rhan o'r penderfyniad apêl gwreiddiol. Daeth yr Arolygydd i'r casgliad .... yn gyffredinol, credaf, o ran lleoliad, na fyddai'r un o'r tai agosaf at y safle yn cael eu heffeithio'n ormodol gan bresenoldeb y Tyrbinau Gwynt arfaethedig oherwydd y pellteroedd dan sylw, natur y tir a nodweddion ynddo. Gyda'r holl bwyntiau uchod mewn golwg, credaf, o ran effaith weledol ac ar y dirwedd, y byddai'r fferm wynt arfaethedig yn fath derbyniol o ddatblygiad ar safle'r apêl ac na fyddai unrhyw niwed i'r ardal hon o gefn gwlad ac i amwynderau gweledol yr ardal yn sylweddol ac, beth bynnag, byddai'r manteision o ddatblygu'r math hwn o ynni adnewyddadwy yn fwy na hynny.

Er gwaethaf penderfyniad yr apêl, fel rhan o'r farn gwmpasu, gofynnodd yr Awdurdod Lleol i'r asesiad o effaith yr estyniad arfaethedig ar y dirwedd a'r golygfeydd gael ei gynnal yn erbyn senario 'llinell sylfaen yn y dyfodol' fel pe bai tyrbinau gwynt Trysglwyn eisoes wedi'u symud o'r safle ac yn cael eu hychwanegu

am 10 mlynedd arall. Mae ardal yr astudiaeth yn seiliedig ar radiws o 10 km a gytunwyd hefyd fel rhan o'r farn gwmpasu. Fodd bynnag, mae'r asesiad wedi canolbwyntio ar radiws o 5 km o ble mae effeithiau sylweddol yn fwyaf tebygol o ddigwydd.

Ystyriodd yr asesiad effeithiau'r estyniad arfaethedig ar gymeriad y dirwedd, y golygfeydd o un ar ddeg o olygfannau cynrychioliadol y cytunwyd arnynt fel rhan o'r farn gwmpasu. Mae'r asesiad hefyd yn ystyried yr effeithiau dros dro ychwanegol sy'n gysylltiedig â datgomisiynu'r estyniad arfaethedig yn y pen draw. Yn olaf, mae'r LVIA yn asesu effaith gronnol bosibl y datblygiad ar y cyd â datblygiadau eraill yn yr ardaloedd gerllaw. Ystyrir bod yr holl effeithiau a adroddir yn yr LVIA yn rhai hirdymor a dros dro.

Nid yw'r cynnig yn bwriadu gosod unrhyw gamau lliniaru yn ychwanegol at yr hyn a ymgorfforir yng nghynllun y cynllun presennol.

**Effaith ar Dirweddau Lleol:**

Ystyrir na fyddai unrhyw effeithiau newydd ar nodweddion tirwedd (coed, gwrychoedd, nodweddion topograffig) yn sgil y cynnig. Felly, mae'r asesiad yn canolbwyntio ar effeithiau cymeriad y dirwedd.

Mae ardal yr astudiaeth yn cynnwys 4 Ardal Cymeriad Tirwedd (LCAs). Lleolir y safle ar gyrion dwyreiniol LCA 8, Ardal Wledig Bae Dulas sy'n ymestyn i mewn i’r tir o fae Dulas ac sy'n cynnwys yr AHNE i'r gorllewin o'r A5025 a Mynydd Bodafon. Mae sawl tirffurf fel Mynydd Bodafon o fewn yr LCA neu ar ei ymyl, ac maent wedi'u cynnwys fel golygfannau yn yr asesiad gweledol.

Fel y nodwyd yn yr Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd (LSCA), mae sensitifrwydd i'r math hwn o ddatblygiad (ynni gwynt) yn lleihau i'r dwyrain o'r LCA, ond yn fwy sensitif i'r gorllewin sy'n cynnwys ardaloedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Er bod topograffeg yr LCA a sgrinio naturiol yn golygu bod gweledEdd damcaniaethol yn cael ei leihau ar y safle, a bod dylanwad yn lleihau i'r dwyrain o'r A5025, y fferm wynt hon fyddai’r amlycaf o fewn yr LCA a byddai’n fwy amlwg yn lleol yng ngorllewin yr LCA.  Byddai ffermydd gwynt eraill yn parhau i ddylanwadu ar yr LCA a rhai o'r golygfannau eang; ond yn lleihau maint y newid yn lleol.

Ystyrir bod yr effeithiau ar LCA 7 Mynydd Parys yn sylweddol o fewn y DA ac fe'u hystyrir ymhellach isod mewn perthynas â'r ATA. Mae'r fferm wynt yn effeithio ar olygfeydd o’r ATA o'r de-ddwyrain ac fe'i hystyrir yn yr asesiad o’r golygfannau. Mae'r tyrbinau wedi'u lleoli yn y dirwedd amaethyddol islaw Mynydd Parys ond maent yn amharu ar olygfeydd o'r llethrau, y gwaith hanesyddol a'r lliwiau llachar a wnaeth dirwedd yr ATA yn unigryw.

Nid ystyrir bod yr effeithiau ar yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig eraill yn ardal yr astudiaeth, sef ATA 5: Gogledd orllewin Ynys Môn ac ATA 6, Amlwch a’r Dalgylch yn sylweddol.

Ystyrir na fyddai effeithiau ar gymeriad y dirwedd yn ystod y gwaith comisiynu’n sylweddol. Byddai effeithiau cadarnhaol yn deillio ar ôl adfer y borfa lle mae’n rhaid symud seilwaith uwchben y ddaear fel rhan o ofynion datgomisiynu. Wrth i’r safle'n gael ei ddadgomisiynu'n raddol, byddai'r safle’n cael ei adfer gan gael gwared ar yr effaith sylweddol ar y mathau o gymeriad.

Mae'r safle'n gyfan gwbl o fewn Ardal Agwedd Weledol a Synhwyraidd LANDMAP: Drymlinoedd gyda ffermydd gwynt (YNSMNVS010) gyda thirwedd drymlinoedd wedi'i hisrannu yn LANDMAP i ardaloedd agweddol o ddrymlinoedd a drymlinoedd gyda ffermydd gwynt, lle mae'r elfen fferm wynt yn diffinio'r ardal agwedd. Fel y nodwyd yn y disgrifiad ATA, mae tyrbinau gwynt yn ffurfio elfennau ymwthiol iawn, gan leihau undod a chynyddu cymeriad. Adolygir ardaloedd agwedd LANDMAP ar gyfer newid o ran nodweddion. Felly, mae'n debygol, pe bai'r safle'n cael ei ddatgomisiynu yn 2022, y byddai ardaloedd agwedd LANDMAP yn newid yn y dyfodol i adlewyrchu’r newidiadau.

**Effeithiau ar Dirweddau Dynodedig:**

**AHNE Ynys Môn:**

Mae'r LVIA yn cynnwys asesiad byr o effeithiau ar yr AHNE sy'n gymesur â sylwadau'r Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y farn gwmpasu. Ceir golygfeydd mewndirol o'r safle sy'n edrych tua’r tir o'r AHNE yng nghyffiniau'r A5025 i'r dwyrain yn Nulas ychydig y tu allan i'r ardal 2km lle nodir effeithiau sylweddol ar gymeriad. Cipolwg a geir o’r golygfeydd hyn ac ni fyddent yn effeithio ar nodweddion arbennig yr AHNE fel Heddwch a Thawelwch neu Olygfeydd Eang. Ceir golygfeydd o lefel uchel ac eang o sawl golygfan o fewn yr LVIA ac ni fyddai effaith sylweddol ar nodweddion arbennig AHNE.

**Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd Parys**

Rhoddwyd caniatâd i’r fferm wynt mewn apêl yn 1993, cyn cynllun lleol Ynys Môn 1996 a oedd yn diffinio'r ynys gyfan y tu allan i'r AHNE fel Ardal Tirwedd Arbennig (ATA). Adolygwyd yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig eto yn 2012.

Mae'r disgrifiad ATA yn nodi bod tyrbinau gwynt yn agos dros ben at yr ATA a bod pwysau ar gyfer datblygu ynni gwynt sy'n bygwth lleoliad y dirwedd hanesyddol. Yn yr asesiad o’r golygfannau, nodir bod y fferm wynt yn amlwg yn yr olygfa o Fynydd Parys. Mae'r golygfeydd mewndirol yn cynnwys nodweddion eraill a wnaed gan ddyn fel y rhwydwaith Peilonau ac adeiladau amaethyddol. Mae nodweddion yr ATA o ran golygfeydd eang wedi'i gysylltu'n bennaf â'r arfordir a'r AHNE lle mae'n ymuno â ffin yr AHNE.

Mae VP3 o Olygfan ar ffin yr AHNE lle mae tyrbinau'n amharu ar y golygfeydd o lethrau’r ATA gan effeithio ar amlygrwydd y nodweddion adeiledig hanesyddol a nodweddion yr ATA fel nodwedd wahanol/anghysbell heb ddatblygiadau modern ar y cyfan. Defnyddir VP7 i asesu golygfeydd ar yr anheddiad a'r llwybr troed ond mae hefyd yn dangos effaith debyg ar olygfeydd o Fynydd Parys ond sy’n llai eu heffaith oherwydd y pellter a’r ffaith bod y rhwydwaith Peilonau yno.

**Tirwedd Hanesyddol:**

Mae'r dynodiad yn canolbwyntio ar y mwyngloddiau copr, ei weithfeydd diwydiannol a'i berthynas ag Amlwch a Phorth Amlwch. Ni nodir unrhyw effeithiau sy'n peri pryder gan ymgyngoreion eraill sy'n cynghori ynghylch y tirweddau hanesyddol neu ddiwylliannol.

**Effeithiau gweledol:**

Mae'r atodiad DA wedi cynnwys asesiad o amwynder gweledol preswyl (RVAA). Ystyriodd yr RVAA effaith weledol bosibl yr estyniad arfaethedig ar breswylwyr yr eiddo agosaf o fewn y pellteroedd dangosol o 400 metr fel yr amlinellir ym mholisi AC 1 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r RVAA yn nodi a fyddai cyfnod gweithredol yr estyniad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar unrhyw olygfa i unrhyw un o'r preswylwyr hyn, ac yn benodol manylir ar ba olygfeydd a fyddai'n cael eu heffeithio. Mae’r RVAA yn ystyried elfen weledol amwynder preswyl yn unig a'r effaith ar amodau byw trigolion gerllaw.

Cynhaliwyd asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynder gweledol preswyl gan Grŵp Pegasus o dan y canllawiau cyffredinol ar gyfer LVIA. Mae'r asesiadau'n cydnabod bod gan wahanol grwpiau derbynyddion wahanol raddau o sensitifrwydd o ran newid yn yr olygfa. Cydnabyddir bod preswylwyr yn gyffredinol yn cael eu hystyried yn fwy sensitif i newidiadau o ran yr olygfa o ystafelloedd penodol yn y tai ac ardaloedd o'u cwrtil. Er nad hwn yw’r unig ffactor, mae maint y newid gweledol ar eiddo preswyl yn debygol o fod yn nes at y tyrbinau.

Ystyrir bod preswylwyr y rhan fwyaf o anheddau yn gweld y dirwedd ehangach wrth fynd heibio'n rheolaidd. Byddai trigolion rhai eiddo a ystyrir yn yr RVAA yn fwyaf tebygol o gael golygfa o’r estyniad arfaethedig yn rheolaidd wrth iddynt adael a chyrraedd eu heiddo drwy'r dirwedd ehangach. Mae'r effeithiau a'r golygfeydd o'r anheddau eu hunain a'u cwrtil, gan fod yr effeithiau hyn yn debygol o gael y dylanwad mwyaf ar amodau byw.

O ran amwynder gweledol preswyl, mae penderfyniadau gan Arolygwyr Cynllunio wedi nodi'n aml mai maen prawf trothwy cyffredin a ddefnyddir o ran amwynder preswyl yw os byddai'r newid yn yr olygfa'n effeithio ar yr amodau byw sylfaenol. Defnyddir termau amrywiol i ddisgrifio'r trothwy hwn e.e. 'gormodol', 'llethol' 'sylweddol' neu 'ormesol'.

O'r pum eiddo o fewn y pellter dangosol o 400m ac a ddangosir, roedd dau eiddo yn wag (un ers adeg apêl 1993) gyda bes yn byw yn yr eiddo arall ar hyn o bryd. Dim ond mewn dau dŷ annedd yr oedd pobl yn byw gyda dim ond Taldrwst Bach heb ei effeithio. Mae'r effeithiau ar y tri yn sylweddol o'r eiddo, y cwrtil a mynediad. Mewn perthynas â Thaldrwst Bach, mae'r effaith fwyaf ar y mynediad ond mae cyfuniad o bellter ac uchder y tyrbinau'n arwain at gasgliad nad yw'n ormodol. Mae'r eiddo eraill yn nes, gyda rhywfaint o sgrinio ac ni ystyrir bod yr effeithiau'n ormodol.

Ers y penderfyniad apêl gwreiddiol, nid oes unrhyw anheddau newydd (ac eithrio annedd yn lle hen eiddo) wedi'u cymeradwyo yn y cyffiniau. Ystyrir nad oes unrhyw newid sylweddol wedi digwydd ers hynny ac felly ni fyddai'r cynnig yn cael effaith llethol neu sylweddol ar unrhyw eiddo i'r graddau y byddai'n cyfyngu ar ei ddefnydd neu'n effeithio ar eu mwynhad cyffredinol i'r fath raddau y byddai'n amharu ar y bobl sy'n byw ynddynt.

Mae'r asesiad hefyd yn cydnabod bod yr effeithiau ar yr anheddiad a'r eiddo i'r dwyrain o'r B5111 yn Rhos-y-bol yn sylweddol. Cynrychiolir golygfeydd o'r ardal hon gan olygfan gyda LVIA sy'n dangos y grŵp deheuol sy'n cynnwys pedwar tyrbin. Mae'r golygfeydd o'r gogledd o'r anheddiad a'r eiddo gwasgaredig i'r dwyrain a'r gorllewin o'r A5025 yn cynnwys y grŵp o 10 tyrbin i'r gogledd o'r fferm wynt. O ran y ffordd ar hyd tir uwch tuag at Fynydd Parys, byddai effeithiau'n debygol o fod yn sylweddol. Yn yr apêl wreiddiol, ystyriodd yr Arolygydd yr effaith ar yr olygfa o'r eiddo yma a'r olygfa ehangach. Nid yw'r asesiad presennol yn cynnwys yr eiddo yma; fodd bynnag, maent yn dod o fewn rhan o'r B511 lle rhagwelir y bydd effeithiau i ddefnyddwyr priffyrdd yn sylweddol.

Lleolir Penygraigwen tua 1km o'r safle ac mae ar safle uwch. Cymerir golygfan o PRoW yn yr ardal hon o bell lle ystyrir bod yr effeithiau'n sylweddol. Gellid disgwyl effeithiau tebyg i dderbynyddion preswyl.

Rhagwelwyd effeithiau sylweddol hefyd ar lwybrau troed hyd at 1.6km i'r gogledd fel y'u cynrychiolir gan olygfannau ac 1.4km i'r de.

Nodwyd effeithiau sylweddol ar y B5111 ar gyfer rhan o'r llwybr, amcangyfrifir eu bod tua 2km o hyd yma. Nid yw mân ffyrdd yn cael eu hystyried yn yr asesiad oherwydd y nifer sydd yn ardal yr astudiaeth. Lle mae golygfeydd yn bodoli o fewn radiws o 1.5km, mae'r rhain yn debygol o fod yn para'n fyr, yn gyson i draffig cerbydau, ac yn sylweddol o ran y pellter hwn.

Ni nodwyd unrhyw effeithiau sylweddol o ganlyniad i ddatgomisiynu. Byddai effeithiau datgomisiynu yr un fath â rhai'r caniatâd presennol oni bai bod angen (e.e. tynnu seilwaith neu ffyrdd mynediad) yn angenrheidiol neu fod newid sylweddol yn yr amser a gymerir i ddatgomisiynu.

**Effeithiau tirwedd cronnol:**

Mae pedair o ddelweddau *wireframe* cronnol wedi'u gwneud o sawl golygfan. Ers y caniatâd gwreiddiol mae tyrbinau Llyn Alaw ac Ysgellog wedi'u hadeiladu. Dylai Rhys y Groes a Wylfa fod wedi bod yn rhan o'r llinell sylfaen wreiddiol gyda chaniatâd ers hynny ar gyfer ailbweru yn Rhyd y Groes (dangosir yn y delweddau). Caniatâd nas gweithredwyd eraill a ystyrir yw fferm solar Rhyd y Groes. Nid yw dau Ddatblygiad o Arwyddocâd Cenedlaethol, Fferm Solar Alaw Môn a Fferm Solar Môn yn rhan o'r asesiad. Mae fferm wynt alltraeth arfaethedig Awel y Môr (estyniad Gwynt y Môr) y tu allan i ardal yr astudiaeth. Mae effeithiau Wylfa bellach wedi'u cyfyngu i ddatgomisiynu, sy'n ymestyn ymhell y tu hwnt i'r estyniad arfaethedig o oes y datblygiad. Nid yw Wylfa Newydd bellach yn berthnasol.

Mae'r prosiectau'n cynnwys dros nifer o Ardaloedd Cymeriad Tirwedd a'r prif fater cronnol a nodwyd lle gallai ffermydd gwynt / tyrbinau ychwanegol uno a'r golygfeydd a geir o sawl cyfeiriad. Mae'r asesiad yn

mynd i'r afael ag effeithiau cyfunol y cais gyda Llyn Alaw, Rhyd y groes ac Ysgellog. Er bod pob un yn cael effeithiau sylweddol yn lleol ar gymeriad y dirwedd, cytunir bod pob un ar wahân, ac felly nad oes unrhyw effeithiau sylweddol ychwanegol ar y cyd.

Asesir seilwaith ynni fel un elfen o gymeriad y dirwedd ond nid yn elfen ddiffiniol o'r dirwedd. Ni fyddai'r cais hwn, a fyddai'n cael ei ddatgomisiynu ar ôl 10 mlynedd pe bai'n cael caniatâd, yn troi'r fantol o ran seilwaith ynni yn dod yn elfen ddiffiniol. Fodd bynnag, mae ymestyn oes datblygiadau'n olynol a phrosiectau newydd yn gallu newid y dirwedd, fel ei fod yn dod yn elfen benodol o gymeriad y dirwedd ac yn berthnasol i ystyriaethau'r Polisi Cenedlaethol.

**Effeithiau Gweledol Cronnol:**

Cytunir na fyddai unrhyw effeithiau gweledol cronnol sylweddol ar y cyd neu ddilyniannol, h.y. yr effeithiau sylweddol i dderbynyddion a ragwelwyd yn gynharach, yn cael eu heffeithio gan brosiectau a ragwelir neu ganiatâd eraill y cytunwyd arnynt i fod yn rhan o'r asesiad. Byddai'r effeithiau (nid rhai sylweddol) yn gysylltiedig â'r ailbweru neu estyniadau posibl eraill i oes y datblygiad, sydd â chysylltiad agos â'r effeithiau cronnol a chynyddol ar newid i gymeriad y dirwedd.

**Asesu effeithiau mewn perthynas â pholisïau tirwedd ac effaith weledol:**

Mae sawl agwedd ar y cynnig yn groes i bolisïau penodol o fewn y CDLl ar y Cyd.

Yn nodedig, yn ôl adolygiad ATA 2012 roedd niwed i'r ATA yn sgil Ynni Gwynt ac roedd yn fygythiad i'r Dirwedd Hanesyddol ac ansawdd y golygfeydd (nodweddion ATA). Byddai ymestyn oes y datblygiad yn golygu bod y niwed hwn yn parhau i bob pwrpas ac ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella ei leoliad fel sy'n ofynnol ym mholisïau PS 7 ac ADN1. Yn ogystal â hyn, nodwyd niwed sylweddol i amwynder derbynyddion preswyl sydd hefyd yn ofyniad o dan y polisïau hyn.

Mae'r cynnig yn nodi effeithiau andwyol sylweddol ar gymeriad y dirwedd o fewn radiws o 2km i'r safle ac edrychiad yr ardal (effeithiau gweledol) o fewn ardal debyg ond llai sy'n cael ei hystyried yn groes i bolisi PCYFF 3 o'r CDLl ar y Cyd.

Byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar nodweddion ATA penodol sy'n gysylltiedig â golygfeydd o ran o'r safle sy'n groes i bolisïau PS 19 ac AMG2 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer nifer o nodweddion gyda golygfeydd yn un ohonynt.

Fodd bynnag, yn ôl yr asesiad nid yw'r effaith gronnol yn sylweddol ac mae'n cydymffurfio â gofynion ADN1. Yn ogystal â hyn, ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar nodweddion tirwedd ychwanegol ac ni ragwelir unrhyw effeithiau andwyol yn sgil datgomisiynu.

**Casgliad Tirwedd:**

Mae'r LVIA wedi nodi effeithiau andwyol sylweddol ar gymeriad y dirwedd o fewn radiws o 2 gilomedr o'r safle ac effeithiau gweledol andwyol sylweddol ar lwybrau troed, anheddiad a derbynyddion preswyl o fewn pellter o 1.6 cilometr. Nodir bod yr effeithiau ar yr ATA yn effeithio'n sylweddol ar nodweddion ATA a nodwyd.

**Ecoleg:**

Mae gwybodaeth fanwl am ecoleg ac adareg wedi'i chynnwys ym Mhennod 5 o'r Atodiad DA. Nid yw'r safle'r cais wedi'i leoli o fewn unrhyw ddynodiadau ecolegol neu adaregol. Serch hynny, mae effaith y datblygiad wedi'i hasesu gan swyddogion arbenigol o fewn yr Awdurdod ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru.

Mae'r safle'n gynefin amaethyddol yn bennaf, gyda'r rhan fwyaf o'r cynefin yn cael ei wella a'i ddefnyddio fel porfa ar gyfer stoc. Ceir hefyd flociau achlysurol o goetir, prysgwydd gwasgaredig a rhywogaethau. Er

bod amrywiaeth eang o gynefinoedd, mamaliaid, amffibiaid, ymlusgiaid, infertebratau ac adar fel arfer yn cael eu hasesu wrth ystyried datblygiad ar gyfer tyrbinau newydd, ni fydd yr estyniad i oes y datblygiad yn arwain at unrhyw newidiadau ffisegol tan y cam datgomisiynu. Ystyriwyd yr unig effeithiau a geir ar adar ac ystlumod yn sgil parhau i weithredu'r tyrbinau o fewn yr atodiad DA.

Cynhaliwyd arolygon ar y safle rhwng Gorffennaf 2020 a Mawrth 2021. Roedd yr arolygon yn cynnwys y canlynol:
• Asesiad o glwydfan ystlumod yn y coed o fewn ffin y safle
• Arolygon ystlumod statig gan ddefnyddio synwyryddion sbectrwm llawn yng nghyffiniau tyrbinau, gyda phedwar synhwyrydd yn cofnodi rhwng dyddiadau penodol
• Chwilio'n wythnosol am garcasau ystlumod ac adar ac effeithlonrwydd chwilio a threialon argaeledd carcasau
• Cyfrifi adar y gaeaf ddwywaith y mis
• Chwilio'n fisol am garcasau

Dadansoddwyd y data yn dilyn y technegau dadansoddi safonol. Mae'r canlyniadau'n awgrymu, nad yw'r estyniad arfaethedig i oes y datblygiad, yn ôl yr asesiad, yn cael unrhyw effeithiau sylweddol ar ecoleg neu adareg. Cynigir bod rheolaethau ychwanegol yn cael eu rhoi ar waith wrth weithredu a datgomisiynu drwy fesurau lliniaru, a chreu cynllun datgomisiynu safle-benodol a fydd yn cynnwys dulliau i sicrhau y bydd cynefinoedd a rhywogaethau'n cael eu diogelu.

Mae Adroddiad Monitro Gweithredol ar gyfer adar ac ystlumod hefyd wedi'i gynnwys gyda'r cais. Mae'r ddogfen hon wedi'i hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru, sydd wedi dod i'r casgliad y dylid gosod amod fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth a fyddai'n gofyn am fonitro ystlumod ac adar arbennig yn flynyddol am dair blynedd yn olynol. Byddai hyn yn galluogi'r Awdurdod i fonitro'r datblygiad mewn ymdrech i ddiogelu'r nodweddion SoDdGA gerllaw a Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop.

Yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) cyflwynwyd Cynllun Gweithredu Gwella Ecoleg fel rhan o'r cais i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella bioamrywiaeth. Mae'r mesurau gwella hyn yn cynnwys plannu coed a gwrychoedd cynhenid ynghyd â chyfnod o fonitro a rheoli.

**Treftadaeth Cwrtil:**

Mae asedau hanesyddol sy'n cynnwys safleoedd archeolegol, treftadaeth adeiledig a thirwedd hanesyddol, yn elfen benodol o'r amgylchedd hanesyddol. Mae asedau hanesyddol dynodedig yn cynnwys Henebion Cofrestredig, Adeiladau Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth a Llongddrylliadau Gwarchodedig.

Mae Pennod 7 o'r atodiad DA yn asesu'r effaith bosibl ar asedau hanesyddol sy'n deillio o'r estyniad arfaethedig i oes y datblygiad. Cynhaliwyd yr asesiad gan Ymgynghorwyr Treftadaeth, Grŵp Pegasus.

Oherwydd natur y datblygiad a'r ffaith na fyddai unrhyw darfu ychwanegol ar y tir yn deillio o'r estyniad arfaethedig, nid oedd yr ymgynghoriad ar archaeoleg o dan y ddaear wedi'i gynnwys yn yr asesiad. Cytunwyd ar gwmpas a methodoleg yr asesiad gyda'r ymgyngoreion statudol ymlaen llaw. Defnyddiwyd ardal astudio o 5 km i nodi asedau dynodedig ar gyfer y dirwedd hanesyddol gofrestredig a gafwyd gan CADW. Defnyddiwyd astudiaeth o 1 km i nodi asedau heb eu dynodi o Gofnod Amgylchedd Hanesyddol Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd (GAPS). Yn ogystal â hyn, defnyddiwyd y lluniad Parth Gwelededd Damcaniaethol (ZTW) a gynhyrchwyd ar gyfer y bennod LVIA fel adnodd i sefydlu gwelededd posibl y fferm wynt ac i ddileu asedau hanesyddol lle bo hynny'n bosibl.

Yn ôl y chwiliad sylfaenol roedd 13 o henebion cofrestredig, un Adeilad Rhestredig gradd I,11 o Adeiladau Rhestredig gradd II*, 81 o Adeiladau Rhestredig Gradd II, un dirwedd gofrestredig o werth hanesyddol eithriadol a dwy ardal gadwraeth. O fewn yr ardal chwilio 1km ar gyfer asedau heb eu dynodi, nodwyd 439. Ar ôl i'r ZTW yma gael ei gymhwyso, roedd nifer yr asedau wedi lleihau.

Daethpwyd i'r casgliad bod y rhan fwyaf o'r asedau a nodwyd wedi cael effeithiau gweddilliol niwtral tra bod effaith weddillol fach andwyol ar ddau ased. Aseswyd bod effaith Andwyol Gymedrol o bosibl ar ddau ased, sef Henebion Cofrestredig Cae Pen-y-Fynwent (AN124) a Chrug Pen-y-Fynwent (AN125).

Gellir ystyried effeithiau cymedrol fel rhai sylweddol neu ansylweddol, gan ddefnyddio barn broffesiynol, ystyrir na fyddai effaith annerbyniol o niweidiol ar leoliad y ddau ased, y ddwy heneb. Bydd newid o amgylch yr asedau gan gynnwys o fewn rhannau o'u lleoliad sy'n cyfrannu at eu harwyddocâd, fodd bynnag yn achos y ddau ased, dim ond ychydig o newid a fydd o safbwynt y gallu i ddeall, profi a gwerthfawrogi eu harwyddocâd. Ystyrir nad yw'r newid bach hwn yn agos at lefel a fyddai'n achosi effeithiau niweidiol annerbyniol. Felly, ni ystyriwyd bod yr effeithiau andwyol cymedrol hyn yn sylweddol.

Ystyriwyd effeithiau cronnol hefyd ym Mhennod Treftadaeth Ddiwylliannol yr atodiad DA. Ystyriaethau ar gyfer yr effeithiau cronnol ychwanegol posibl sy'n deillio o'r estyniad arfaethedig ar y cyd â chynlluniau datblygu eraill. Roedd y cynlluniau a gafodd eu cynnwys yn y senario llinell achos yn cynnwys Ailbweru Fferm Wynt Rhyd-y-Groes, Gorsaf Bŵer Wylfa Newydd ac Estyniad i Oes Fferm Wynt Llyn Alaw. Ni nodwyd unrhyw effeithiau cronnol sylweddol yn deillio o Fferm Wynt Trysglwyn ar y cyd ag unrhyw ddatblygiad arall ar unrhyw asedau hanesyddol.

Ymgynghorwyd â CADW, GAPS ynghyd ag Adran Dreftadaeth yr Awdurdod ynghylch y cais.

Mae GAPS a CADW wedi gwerthuso effaith y cynnig ar yr Henebion Cofrestredig gerllaw. Mae GAPS wedi cadarnhau bod yr asesiad a geir yn yr atodiad DA yn bodloni'r safonau proffesiynol perthnasol ar gyfer gwaith o'r fath ac yn unol â'r cwmpas y cytunwyd arno. Mae GAPS o'r farn bod yr asesiad yn drylwyr ac yn rhesymegol a chytunir yn gyffredinol â'i gasgliadau. Mae CADW hefyd wedi cytuno â'r atodiad DA ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Mae cynghorydd treftadaeth arbenigol yr Awdurdod hefyd wedi asesu'r cais, ac yn arbennig ei effaith ar Adeiladau Rhestredig gerllaw. O ystyried y pellteroedd cymharol bell a'r nodweddion tirweddm rhwng yr asedau treftadaeth a'r tyrbinau, mae'r cynnig yn debygol o gael effaith gymedrol ar leoliadau adeiladau rhestredig ond yn annhebygol o gael effaith sylweddol.

Cydnabyddir y byddai rhai effeithiau ar arwyddocâd asedau hanesyddol yn deillio o'r estyniad arfaethedig, Fodd bynnag, yng ngoleuni'r ffaith nad ystyrir bod yr effeithiau'n sylweddol, nac yn achosi effeithiau niweidiol annerbyniol yn nhermau'r Asesiad Effaith Amgylcheddol, ystyrir nad yw'r effaith a nodwyd ar leoliad yn ddigon mawr i argymell gwrthod y cyfnod ymestyn y gofynnwyd amdano. Fodd bynnag, ystyrir bod natur cyfnod penodol y datblygiad yn parhau i fod yn ffactor lliniaru pwysig.

**Amwynder eiddo gerllaw:**

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLl ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder preswylwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Mae isadran ii a iii o Bolisi AC 1 hefyd yn sicrhau na fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch nac amwynder derbynyddion sensitif ac nad yw'n arwain at niwed sylweddol i amwynderau gweledol preswyl trigolion gerllaw.

Ystyriwyd asesiad ar amwynderau preswyl eiddo gerllaw fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol. Ni ddaeth yr Arolygiaeth Gynllunio i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynder eiddo preswyl gerllaw.

Serch hynny, ymgynghorwyd â Gwarchod y Cyhoedd fel rhan o'r cais ac maent wedi asesu effaith y datblygiad ar eiddo preswyl mewn perthynas â materion fel sŵn a thaflu cysgod.
Aseswyd sŵn a'r effaith ar eiddo preswyl gerllaw fel rhan o'r penderfyniad apêl. Roedd yr Arolygydd o'r farn na fydd amodau cynllunio sy'n nodi na fydd lefel yr allyriadau sŵn sy'n deillio o'r effaith gyfunol ar gyfer y tyrbinau gwynt yn fwy na lefel benodol.

Ni chafodd sŵn ei gynnwys yn yr atodiad Datganiad Amgylcheddol. Mae cydymffurfio wedi bod yn cael ei fonitro’n gyson oddeutu bob 20 mis ers i'r datblygiad ddod yn weithredol. Mae'r gofynion cydymffurfio wedi bodloni'r terfynau sŵn yn gyson. Ni dderbyniwyd unrhyw gwynion gan yr Awdurdod Lleol yn ystod y cyfnod hwn.

Gan mai cais yw hwn i ymestyn oes weithredol y fferm wynt am 10 mlynedd arall, nid yw Gwarchod y Cyhoedd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais, ond mae wedi cadarnhau bod amodau rheoli sŵn a osodwyd fel rhan o'r cais gwreiddiol yn ddigonol ac y dylid eu trosglwyddo i unrhyw ganiatâd newydd. Mae'r rhain yn cynnwys amodau 18, 19, 20 a 21.
Nid yw'r Awdurdod Lleol na'r datblygwr wedi derbyn cwyn mewn perthynas â thaflu cysgod ers i'r datblygiad fod yn weithredol. Nid oes unrhyw newidiadau i ddyluniad y tyrbinau gan gynnwys y llafnau arfaethedig ac nid oes unrhyw dai annedd newydd (ac eithrio annedd yn lle hen eiddo) wedi'u codi neu wedi cael caniatâd cynllunio o fewn y cyffiniau ers rhoi caniatâd yn 1993.

Felly, daethpwyd i'r casgliad nad oes unrhyw newid sylweddol yn y sefyllfa ers rhoi'r caniatâd gwreiddiol. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch nac amwynder derbynyddion sensitif gan gynnwys effaith sŵn. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd er mwyn diogelu amwynder trigolion lleol.

**Traffig a Thrafnidiaeth:**

Gan fod y fferm wynt yn weithredol ni fydd angen unrhyw waith adeiladu na seilwaith ychwanegol i ymestyn ei hoes.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt wrthwynebiad. Bydd manylion am yr effaith ar y rhwydwaith priffyrdd yn ystod y cam datgomisiynu yn cynnwys amodau.

**Manteision Economaidd Cymdeithasol:**

Mae'r tyrbinau eisoes wedi'u codi ac felly ni fydd unrhyw gyfnod adeiladu. Fodd bynnag, drwy ymestyn oes y datblygiad, bydd swyddi a chontractau gweithredol a chynnal a chadw parhaus a fydd yn parhau i gyfrannu at yr economi lleol am y cyfnod o 10 mlynedd. Bydd rhenti hefyd yn daladwy i berchenogion tir yn ystod y cyfnod estynedig arfaethedig ynghyd â'r gofyniad i dalu ardrethi busnes.

Roedd cronfa budd cymunedol fel rhan o'r cais gwreiddiol. Cyfanswm y gronfa oedd dros £8,000 y flwyddyn (£1,430 y mynegai MW wedi'i gysylltu). Fel rhan o'r cynnig presennol, mae'r ymgeisydd yn bwriadu cynyddu'r gronfa ynni cymunedol i £3,000 dros MW o'r adeg y daw'r caniatâd presennol i ben. Darperir yr arian i Gyngor Cymuned Rhos-y-bol a fydd wedyn yn gyfrifol am weinyddu'r arian.

Drwy ymestyn oes weithredol y fferm wynt, ystyrir y bydd cyfraniad economaidd cynyddol lleol yn parhau am 10 mlynedd ychwanegol.

**Materion eraill:**

Mae Polisi ADN1 yn nodi na fydd y cynnig yn arwain at effaith electromagnetig annerbyniol i osodiadau cyfathrebu, systemau rheoli traffig radar neu awyr, cyfathrebu gwasanaethau brys neu systemau telathrebu eraill. Fel rhan o'r broses ymgynghori, mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn ynghyd ag Arquvia Ltd wedi cael gwybod am y cais ac nid oes ganddynt wrthwynebiad.

Mae'r polisi hefyd yn nodi y bydd tyrbinau a seilwaith cysylltiedig, ar ddiwedd oes weithredol y fferm, yn cael eu symud yn unol â chynllun adfer ac ôl-ofal a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac y cytunwyd arno.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu mesurau dangosol ynghylch datgomisiynu fel rhan o'r cyflwyniad. Awgrymir y byddai cynllun o'r fath yn dilyn y canllawiau ar gyfer adfer a datgomisiynu ffermydd gwynt

ynghyd â chynllun datgomisiynu a ddrafftiwyd i'w gytuno. Bydd y ddogfen yn cynnwys mesurau i ddiogelu cynefinoedd a rhywogaethau a manylion camau adfer i'w rhoi ar waith ar ôl symud seilwaith y fferm gwynt.

Bydd unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod sy'n gofyn am gyflwyno cynllun datgomisiynu ac adfer safle heb fod yn hwyrach na 12 mis cyn y dyddiad y daw'r caniatâd i ben.

**Casgliad**

Er bod Polisi ADN1 o'r CDLl ar y Cyd yn ymwneud â thyrbinau gwynt ar y môr, nid oes polisi penodol sy'n ymwneud ag estyn oes datblygiadau. Fodd bynnag, mae rhagdybiaeth gref yn y CDLl ar y Cyd o blaid ynni adnewyddadwy. Mae polisi cenedlaethol hefyd yn annog ymestyn oes ffermydd gwynt presennol ar yr amod bod yr effaith amgylcheddol a thirwedd yn dderbyniol.

Mae'r atodiad DA wedi darparu gwybodaeth werthfawr am effeithiau sylweddol tebygol yr estyniad arfaethedig i oes y datblygiad. Daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i dderbynyddion sensitif lleol fel treftadaeth, cwrtil a bioamrywiaeth yn amodol ar gynnwys amodau wedi'u geirio'n ddigonol. Daethpwyd i'r casgliad hefyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynder preswyl.

Ni ellir byth integreiddio tyrbinau gwynt yn llawn i'r dirwedd wledig oherwydd eu ffurf a'u dyluniad, a byddant bob amser yn wrthgyferbyniad dramatig i'r elfennau naturiol hynny sy'n ffurfio'r dirwedd. Er na fydd ymestyn oes y datblygiad yn cynyddu uchder unrhyw un o'r strwythurau nac yn cyflwyno unrhyw elfennau newydd ychwanegol i'r dirwedd, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad y dirwedd.

Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod bod Fferm Wynt Trysglwyn eisoes yn rhan o'r dirwedd bresennol ac mae'n gweithredu fel llinell sylfaen weledol, ar ôl bod yn weithredol ers dros 24 mlynedd.

Yr ystyriaeth allweddol wrth roi caniatâd ar gyfrer y cynllun hwn yw cydbwyso'r manteision cynhyrchu ynni adnewyddadwy â'r effaith a geid ar dderbynyddion sensitif gan gynnwys yr effeithiau ar y dirwedd.

Ar y cyfan, ystyrir bod manteision ynni adnewyddadwy yn fwy na'r effaith ar y dirwedd. Bydd y datblygiad arfaethedig yn dod ag elfen economaidd-gymdeithasol well y bydd y gymuned leol yn elwa arni drwy ddarparu ynni adnewyddadwy. Bydd caniatâd cynllunio yn amodol ar gynnwys amodau wedi'u geirio'n ddigonol i sicrhau y caiff y tyrbin ei ddatgomisiynu er mwyn sicrhau bod y tir yn cael ei adfer yn foddhaol yn dilyn yr estyniad o 10 mlynedd.

**Argymhelliad**

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

**(01) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd:**

**Datganiad Cynllunio - Mai 2021**
**Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 1 o 3 Datganiad Ysgrifenedig ac Atodiadau – Mai 2021**
**Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 2 o 3 Ffigurau a Delweddau Ategol – Mai 2021**
**Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 3 o 3 Crynodeb Anhechnegol – Mai 2021**
**Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 1 Atodiad**
**Cynllun Gweithredu Gwella Ecolegol – 23/09/2021 - 1257494/D**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

**(02) Bydd y tyrbinau a ganiateir drwy hyn yn rhai ag echel lorweddol 3 llafn gyda thŵr solet o uchder i lefel hwb o 25 metr a diamedr rotor heb fod yn fwy na 37 metr.**

Rheswm: Diffinio cwmpas y caniatâd.

**(03) Bydd gorffeniad allanol tyrau'r tyrbinau a ganiateir yn ddur galfanedig llwyd heb eu peintio, a bydd lliw gorffenedig arwynebau allanol anfetelig y tyrbinau yn llwyd golau. Bydd holl arwynebau allanol y tyrbinau o orffeniad di-sglein.**

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y tyrbinau’n foddhaol.

**(04) Bydd pob un o lafnau'r tyrbinau a ganiateir drwy hyn yn cylchdroi i gyfeiriad clocwedd.**

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal.

**(05) Bydd yr holl geblau ar y safle rhwng y tyrbinau a'r is-orsaf o dan y ddaear**

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal.

**(06) Os bydd unrhyw dyrbin gwynt a ganiateir drwy hyn yn methu â chynhyrchu trydan a gyflenwir i'r grid lleol am gyfnod parhaus o 9 mis yna, oni chytunir yn ysgrifenedig fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, bydd y tyrbin hwnnw ynghyd ag unrhyw offer ategol yn cael ei ddatgymalu i’r ddaear a'i symud o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer at ddefnydd amaethyddol o fewn 3 mis i'r broses o'i symud**

Rheswm: Er budd amwynderau’r ardal

**(07) Bydd y caniatâd a roddir drwy hyn yn parhau am gyfnod o 35 mlynedd o ddyddiad yr allforio cyntaf, sef 30/06/1996. Felly, daw i ben ar 29/06/2031.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

**(08) Dim llai na 12 mis cyn i'r caniatâd cynllunio hwn ddod i ben, bydd cynllun datgomisiynu ac adfer yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd cynllun o'r fath yn cynnwys:**
**• Manylion am y dull y caiff y tyrbinau eu tynnu i lawr i’r ddaear, ynghyd ag adfer y tir;**
**• Cadarnhad o reolaeth ac amseriad dangosol y gwaith**
**• Y mesurau i'w defnyddio wrth ddatgomisiynu i leihau effaith amgylcheddol y gwaith (gan ystyried mesurau atal llygredd a tharfu posibl).**
**• Manylion y gwaith adfer ar gyfer yr ardaloedd y mae datgomisiynu'n tarfu arnynt.**
**• Datganiad dull o effaith y datgomisiynu ar y Gymraeg yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Creu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy'**
**• Cynllun rheoli traffig i roi sylw llawn i faterion priffyrdd ar gyfer llwythi annormal yn ystod cyfnod y gwaith datgomisiynu; a**
**• Gwaith adfer ac ôl-ofal arall, y cytunwyd arno rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r datblygwr i fod yn rhesymol ac yn angenrheidiol**

**Bydd y cynllun yn cael ei weithredu fel y'i cymeradwywyd a'i gwblhau o fewn 12 mis i’r dyddiad y daw'r caniatâd hwn i ben neu ddyddiad yr allforio diwethaf, pa un bynnag a ddaw gyntaf.**

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal leol ac i ddiffinio'r caniatâd gan roi sylw i effaith asesedig y datblygiad.

**(09) Ni fydd lefel yr allyriadau sŵn sy'n deillio o effaith gyfunol y tyrbinau gwynt a gymeradwywyd drwy hyn fel y'u mesurir yn unrhyw annedd presennol ar ddyddiad y caniatâd hwn, ac eithrio**

**Trysglwyn Fawr a Thaldrwst Mawr, yn fwy na 40 dB(A) LAeq (5 munud) ar gyflymder gwynt mesuredig ar y safle o 5 metr yr eiliad ar uchder yr hwb**

Rheswm: Diogelu amwynder preswyl

**(10) Bydd lefel yr allyriadau sŵn, y cyfeirir atynt yn amod 08, yn cael eu mesur yn unol â'r Sefydliad Acwsteg - Canllaw Arfer Da ar Gymhwyso ETSU-R-97 ar gyfer Asesu a Mesur Sŵn Tyrbinau Gwynt, Mai 2013 neu unrhyw ddogfen wedi'i diweddaru wedi hynny.**

Rheswm: Diogelu amwynder preswyl

**(11) Os bydd sŵn tonyddol o unrhyw un o'r tyrbinau a ganiateir drwy hyn, pan gaiff ei fesur yn unol ag amod 10, yn fwy na'r trothwy clywadwy o fwy nag 8 dB(A) yna bydd lefel yr allyriad sŵn a ganiateir y cyfeirir ato yn amod 08 yn cael ei leihau o 5 dB(A)**

Rheswm: Diogelu amwynder preswyl

**(12) Bydd lefel y sŵn a allyrrir gan effaith gyfunol y tyrbinau a ganiateir drwy hyn yn cael ei dangos ar gais yr awdurdod cynllunio lleol yn unol ag amod 10.**

Rheswm: Diogelu amwynder preswyl

**(13) Bydd gwaith monitro gweithredol ar gyfer rhywogaethau adar ac ystlumod yn cael ei wneud am dair blynedd yn olynol (2020-2022) yn unol â'r dulliau a ddefnyddiwyd yn flaenorol yn 2020. Bydd adroddiadau monitro blynyddol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w hadolygu. Ar ôl tair blynedd, oni bai bod y canlyniadau'n pennu bod angen adolygiad cyn y cyfnod hwn, caiff y cynllun monitro ei adolygu ac os ystyrir bod angen mesurau lliniaru pellach, cytunir yn ysgrifenedig ar hyn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis i ddyddiad y cynllun monitro diwethaf. Bydd y mesurau lliniaru yn cael eu cyflawni'n llawn wedi hynny o fewn 9 mis i ddyddiad y cynllun monitro diwethaf.**

Rheswm: Diogelu rhywogaethau a warchodir.

**(14) Heb fod yn hwyrach na 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y lefelau trothwy ar gyfer gweithredu mesurau lliniaru ystlumod ac adar yn cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig gan yr ymgeiswyr a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cyfyngir ar rywogaethau adar sydd i'w hystyried i'r rhai a restrir yn Atodiad 1 y Gyfarwyddeb Adar a/neu a nodir fel nodweddion SoDdGA Llyn Alaw. Bydd yr ymgeisydd, yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chyfoeth Naturiol Cymru yn cynnal adolygiad o drothwyon yn dilyn pob adroddiad monitro fel sy'n ofynnol gan Amod 13 a gellir diwygio'r trothwyon hyn os yw'n ofynnol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Diogelu rhywogaethau a warchodir a SoDdGA dynodedig.

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:** 12/01/2022 **12.2**

**Rhif y Cais: FPL/2021/298**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaeth - Adran Tai

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd Lolfa Gymunedol i fod yn fflat preswyl llawr gwaelod ynghyd ag addasiadau a gosod paneli solar yn

**Lleoliad:** Lolfa Gymunedol St Seiriol, St Seiriols Close, Caergybi

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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi eu wneud gen Pennaeth Gwasanaeth (Tai).

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi ei leioli ofewn ffin datblygu canolfan gwasanaeth trefol Caergybi.

Mae'r eiddo yn cael ei ddefnyddio fel lolfa cymunedol yn bresennol ar stad St Seiriols Close sydd yn stad o bungalos Awdurdod Lleol ar gyfer yr henoed.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw os mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol o'r cynllun datblygu lleol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 1: Tai Mewn Gwasanaeth Trefol Caergybi.
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Marchnad Lleol (Mawrth 2019)

**Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Jeff M. Evans | Dim ymateb |
| Cynghorydd Glyn Haynes | Dim ymateb |
| Cynghorydd Robert Llewelyn Jones | Cefnogi |
| Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council | Dim gwrthwynebiad |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim ymateb |

Cafodd tai cyfagos ei rhybuddio drwy llythur. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 15ed o Rhagfur 2021. Ar yr amser o ysgrifennu yr adroddiad hwn toedd ddim llythyrau wedi ei dderbyn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynir y cais gan Bennaeth y Gwasanaeth Tai i newid defnydd y lolfa gymunedol bresennol i annedd un ystafell wely.

Mae safle’r cais o fewn ffiniau canolfan gwasanaeth trefol Caergybi.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlD yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae’n nodi y caniateir cynigion y tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae safle’r cais wedi’i leoli y tu mewn i’r ffin datblygu ac felly mae’n cyd-fynd â pholisi PCYFF1.

Ystyrir ei fod hefyd yn cyd-fynd â’r darpariaethau ym mholisi PCYFF 2 yn y CDLIC sy’n ymwneud â meini prawf datblygu ac ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau’r ardal na’r anheddau lleol presennol.

Mae polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yn ymwneud a Dylunio a Siapio Lle. Mae’r cynnig yn ymwneud yn bennaf â newidiadau mewnol i'r adeilad i ddarparu llety byw, ynghyd â mân newidiadau i du allan yr adeilad yn cynnwys altro’r drysau a ffenestri.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad ac felly’n cyd-fynd â’r darpariaethau ym mholisi PCYFF 3.
Mae Polisi TAI 1 yn y CDLIC yn ymwneud â Thai yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol ac mae’n cefnogi cynigion o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a nodir yn y polisi. Y ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Caergybi ar hyd oes y Cynllun yw 833 o unedau (sy’n cynnwys ‘lwfans llithriad’ o 10%, sy’n golygu bod y dull o gyfrifo’r ffigwr wedi ystyried yr amgylchiadau posib anrhagweledig a all effeithio ar y ddarpariaeth dai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd 381 o unedau yng Nghaergybi (130 ar safleoedd dynodedig a 251 ar safleoedd ar hap). 61 uned oedd y ffigwr banc tir ar gyfer safleoedd dynodedig. Yn Ebrill 2021 roedd pedwar safle wedi’u dynodi ar gyfer tai yng Nghaergybi heb ganiatâd cynllunio. At ei gilydd, mae’r CDLIC yn amcangyfrif y gellir darparu 237 o unedau ar y safleoedd hyn. Golyga hyn bod capasiti ar gyfer y datblygiad o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Caergybi ac felly ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 1.

Gan na fydd y cynnig yn mynd tu hwnt i’r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Caergybi o ystyried cyfanswm yr unedau a gwblhawyd ers cyflwyno’r CDLIC a’r unedau yn y banc tir, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â’r gofynion ym maen prawf 1b ym Mholisi PS1 (‘Iaith Gymraeg a Diwylliant’

**Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nad yw’r datblygiad yn debygol o achosi niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau’r ardal ddynodedig na’r preswylwyr gerllaw.

**Argymhelliad**

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad / 0008 S1 P02**
- **Gosodiad Cyffredinol Bwriedig / 0008 S1 P02**

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: PS 1, PS 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TAI 1.

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.3**

**Rhif y Cais: FPL/2021/299**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaethau Tai

**Bwriad:** Cais llawn am newid defnydd o lolfa gymunedol i greu eiddo preswyl ynghyd a gwaith cysylltiedig

**Lleoliad:** Bryn Tirion Biwmares

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais gan Bennaeth y Gwasanaeth Tai.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Biwmares.

Mae'r eiddo dan sylw yn ystafell gymunedol yn Ystâd Breswyl Bryn Tirion.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yn p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Leol
Polisi AMG 1: Maes Cynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Tai Marchnad Lleol (Mawrth 2019)

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

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Cynghorydd Gary Pritchard | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Carwyn Jones | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Alun Roberts | Dim Ymateb |
| Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council | Dim Ymateb |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim Ymateb |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Dim Ymateb |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Rhoddir Cyngor |

Hysbyswyd eiddo cyfagos trwy lythyr. Y dyddiad dod i ben ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 15fed Rhagfyr 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd dau sylw ar y we. Y pryderon oedd - lleoliad paneli Solar PV, cynlluniau anghywir, colli ystafell ymolchi gymunedol a chael gwared ar ddrws allanfa dân a grisiau allanol.

Anfonwyd y sylwadau hyn at asiant a derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn cynnal yr allanfa dân bresennol a derbyniwyd cynlluniau cywir. Paneli Solar i wella cynaliadwyedd ar y safle.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

12LPA1032/CC - Cais llawn ar gyfer anewyddu allanol i'r tai, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghhyd a chreu manylion parcio o fewn y safle yn 1-17 Bryn Tirion, Biwmares - Caniatáu 27/04/2017

12LPA1032A/CC/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 12LPA1032/CC er mwyn gostwng manau parcio ynghyd a lleihau ardal tarmac yn Bryn Tirion, Biwmares Caniatáu 18/08/2017

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynir y cais gan Bennaeth y Gwasanaeth Tai ar gyfer newid defnydd y lolfa gymunedol bresennol i annedd preswyl.

Mae safle’r cais o fewn ffiniau datblygu canolfan gwasanaethau lleol Biwmares ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLID yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae’n nodi y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae safle’r cais wedi’i leoli y tu mewn i’r ffin datblygu ac felly mae’n cyd-fynd â pholisi PCYFF1.

Ystyrir ei fod hefyd yn cyd-fynd â’r darpariaethau ym mholisi PCYFF 2 yn y CDLIC sy’n ymwneud â meini prawf datblygu ac ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau’r ardal na’r anheddau lleol presennol.

Mae polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yn ymwneud a Dylunio a Siapio Lle. Mae’r cynnig yn ymwneud yn bennaf â newidiadau mewnol i'r adeilad i ddarparu llety byw, ynghyd â mân newidiadau i du allan yr adeilad yn cynnwys altro’r drysau a ffenestri.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad ac felly’n cyd-fynd â’r darpariaethau ym mholisi PCYFF 3.

Mae safle’r cais wedi’i leoli y tu mewn i’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae polisi AMG1 yn nodi bod angen i gynigion sydd o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i’r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar Harddwch Naturiol, nodweddion yr AHNE nac ar rinweddau arbennig y dirwedd ac felly mae’n cyd-fynd â pholisi AMG 1.

Mae polisi TAI 5 yn y CDLIC yn ymwneud â’r Farchnad Dai Leol ac mae’n cefnogi cynigion o fewn y ffin datblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a nodir yn y polisi.

Y ddarpariaeth dai dangosol ar gyfer Biwmares ar hyd oes y Cynllun (2011-26) yw 96 uned (sy’n cynnwys ‘lwfans llithriad’ o 10% h.y. mae’r dull o gyfrifo’r ffigwr wedi ystyried yr amgylchiadau posib nas rhagwelwyd a all effeithio ar y ddarpariaeth dai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Mae’r Cynllun yn nodi y darperir yr unedau hyn ar safleoedd ar hap. Rhwng 2022-21, cwblhawyd 11 o unedau ym Miwmares. Yn Ebrill 2021 44 uned oedd y ffigwr banc tir ar gyfer y safleoedd ar hap sydd yn debygol o gael eu datblygu yn ystod oes y Cynllun h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio (roedd hyn yn cynnwys 35 uned ar safle dynodiad tai T13 - Casita).

Yn seiliedig ar yr wybodaeth, mae cynnig ar y raddfa hon yn dderbyniol o ystyried y sefyllfa o ran y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Biwmares.

Gan na fydd y cynnig yn mynd tu hwnt i’r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Biwmares o ystyried cyfanswm yr unedau a gwblhawyd ers cyflwyno’r CDLIC a’r unedau yn y banc tir, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â’r gofynion ym maen prawf 1b ym Mholisi PS1 (‘Iaith Gymraeg a Diwylliant’).

Yn unol â Pholisi TAI 5, rhaid i unrhyw unedau tai newydd ym Miwmares fod yn unedau marchnad leol a bydd rhaid i ddeiliaid yr unedau gydymffurfio â’r diffiniad ym mharagraff 6.4.30 yn y CDLIC. Fel arall bydd rhaid i’r annedd fod yn annedd fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn achos Biwmares mae’r angen am dai fforddiadwy yn berthnasol i Ynys Môn yn ei chyfanrwydd).

Mae paragraff 4.13 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Marchnad Lleol yn nodi nad oes rhaid i’r sawl sydd yn cyflwyno’r cais cynllunio fod yn gymwys i fyw yn yr eiddo, fodd bynnag, bydd yn rhaid sicrhau bod y sawl sydd yn byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny. O ganlyniad, bydd amodau priodol ynghlwm â’r cais i sicrhau bod y sawl sy’n byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny.

Mewn perthynas â Biwmares, diffinnir 'lleol' fel un aelod o'r cartref â chysylltiad gyda'r ward ( ward ystadegol h.y. y ward etholiadol cyn 2013) ble lleolir yr anheddle h.y. ward Biwmares neu unrhyw ward sydd yn ffinio yn union â hi (Cwm Cadnant, Llangoed a Phentraeth). Yn Atodiad 1 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Marchnad Lleol ceir map sy'n nodi'r ardal 'leol' ddiffiniedig ar gyfer ceisiadau yn ardal Biwmares.

Mae polisi TAI 5 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn diffinio 'cysylltiad gyda'r ward' fel a ganlyn:

*- Unigolyn sydd ar hyn o bryd yn byw oddi mewn i'r ward perthnasol ac sydd wedi byw yn barhaol yno am 5 mlynedd neu fwy;*
*- Pobl nad sydd ar hyn o bryd yn byw yn y ward perthnasol ond sydd â chysylltiad cryf a hir-sefydlog gyda'r gymuned leol gan gynnwys byw yn yr ardal am gyfnod o 5 mlynedd neu fwy yn y gorffennol;*
*- Pobl sydd ag angen hanfodol i symud i fyw yn agos i berthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw yn ward perthnasol ag sydd wedi byw yno am o leiaf y 5 mlynedd flaenorol neu fwy ac sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid;*
*- Pobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yn byw ar hyn o bryd yn y ward perthnasol ac sydd wedi byw yno am y 5 mlynedd flaenorol neu fwy.*

Mae maen prawf 1 ym mholisi TAI 5 yn mynnu bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir. Mae hyn er mwyn sicrhau bod y polisi'n cwrdd â'i amcanion. Trwy reoli uchafswm maint unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau'n fwy cydnaws gydag amcan y polisi i greu cymunedau cynaliadwy.

Mae'r uned arfaethedig yn fflat 1 ystafell wely, sydd heb ei nodi yn y tabl yn y Polisi (Tabl 18- paragraff 6.4.29) nac yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Tabl 1 – paragraff 4.22). Maint arfaethedig mewnol yr uned yw tua 53 metr sgwâr. O'i gymharu â'r ffigurau a nodir ar gyfer uchafswm maint anheddau unllawr, credir bod maint yr ardal fewnol a nodwyd yn dderbyniol mewn perthynas â sicrhau cydnawsedd ag amcanion y polisi.

**Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nad yw'r datblygiad yn debygol o achosi niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal ddynodedig na'r preswylwyr gerllaw.

**Argymhelliad**

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

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

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

**(02) Ni fydd y datblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun ar gyfer darpariaeth o un ai tŷ marchnad leol neu dŷ fforddiadwy ar gyfer y datblygiad hwn wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y tŷ marchnad leol / tŷ fforddiadwy yn cael ei ddarparu yn unol â'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo ac un ai'n bodloni'r diffiniad o annedd marchnad leol o dan Bolisi TAI 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd neu dai fforddiadwy ym Mholisi TAI15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau sy'n eu disodli yn y dyfodol.**

**Bydd y cynllun yn cynnwys:**

- **Y meini prawf i'w defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd deiliaid yr uned marchnad leol / uned fforddiadwy a'r dull y bydd y meini prawf hynny yn cael eu gorfodi.**
- **amseriad y gwaith adeiladu a meddiannaeth ddilynol yr farchnad leol / uned fforddiadwy;**
- **Y trefniadau ar gyfer sicrhau bod yr uned yn parhau i gael ei meddiannu gan unigolion cymwys o ran y deiliaid cyntaf ac unrhyw ddeiliaid wedi hynny.**
- **Y trefniant o ran y mecanwaith ar gyfer marchnata'r uned marchnad leol / fforddiadwy.**
- **O ran uned fforddiadwy, y trefniadau ar gyfer rheoli'r uned a'r trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r uned i ddarparwr tai fforddiadwy (os nad oes RSL ynghlwm â'r cynllun).**

**Lle bo hynny'n berthnasol, rhaid i'r wybodaeth a ddarperir gydymffurfio â'r cynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Marchnad Leol neu'r Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu un ai uned marchnad leol neu uned fforddiadwy yn unol â'r polisi datblygu cynllunio.

**(03) 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: 021021 CCE ZZ ZZ 40:40:01 C 15 0006 S1 P01**
- **Trefniant Cyffredinol Arfaethedig: 021021 CCE ZZ ZZ 40:40:01 C 20 0006 S1 P04**

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: PS 5, PS 19, PS 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 1, TAI 5, AMG 1

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.4**

**Rhif y Cais: FPL/2021/285**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaethau Tai

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr lolfa gymunedol bresennol i fewn i uned preswyl yn

**Lleoliad:** Gerddi Stanley, Biwmares

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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Pennaeth Gwasanaeth (Tai).

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Biwmares.

Mae'r eiddo y mae wnelo'r cais hwn ag o ar hyn o bryd yn ystafell gymunedol sydd wedi'i lleoli ar stad Gerddi Stanley, sef stad o fyngalos ar gyfer yr henoed y mae'r Awdurdod Lleol yn berchen arnynt.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw a ydi'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol y cynllun datblygu.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Marchnad Lleol (Mawrth 2019)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Gary Pritchard | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Carwyn Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Alun Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Mae'r newidiadau arfaethedig yn annhebygol o niweidio cymeriad ac ymddangosiad yr AC neu olygfeydd i mewn neu allan o'r ardal ddynodedig. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Dim sylwadau. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Trawsolwg o'r polisiau perthnasol. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol ac iechyd a diogelwch cyffredinol. |
| Strategol Tai / Housing Strategy | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim gwrthwynebiad. |

Rhoddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiadau cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15 Rhagfyr, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynwyd y cais gan y Pennaeth Gwasanaeth (Tai) ar gyfer newid defnydd lolfa gymunedol sy'n bodoli eisoes yn annedd un ystafell wely.

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu canolfan gwasanaeth lleol Biwmares o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y caniateir cynigion tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Lleolir safle'r cais tu mewn i'r ffin ddatblygu ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1.

Ystyrir hefyd ei fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi PCYFF2 y CDLlC, sy'n ymwneud â meini prawf datblygu, ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal neu eiddo preswyl lleol.

Mae Polisi PCYFF3 y CDLlC yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle. Mae'r cynnig yn ymwneud yn bennaf ag addasiadau mewnol i ddarparu llety byw ynghyd â mân addasiadau i'r tu allan, sef addasu'r drysau a'r ffenestri.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran dylunio ac felly ei fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi PCYFF3.

Lleolir safle'r cais tu fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae polisi AMG1 yn nodi bod angen, ble'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

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

Mae Polisi TAI 5 y CDLlC yn ymwneud â Thai Marchnad Leol ac mae'n cefnogi cynigion tu mewn i'r ffin ddatblygu, ar sail y ddarpariaeth ddangosol a nodir yn y polisi.

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Biwmares yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 96 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi rhoi ystyriaeth i amgylchiadau posib na ragwelwyd a allai godi ac a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Mae'r Cynllun yn nodi y bydd pob un o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap. Yn ystod y cyfnod 2011-21, cwblhawyd cyfanswm o 11 uned ym Miwmares. Ym mis Ebrill 2021, roedd y banc tir o safleoedd ar hap sy'n debygol o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn cynnwys 44 uned (sy'n cynnwys 35 uned ar safle dyraniad tai T31 - Casita).

Ar sail y wybodaeth hon, mae cynnig ar y raddfa hon yn dderbyniol wrth ystyried y sefyllfa bresennol o ran y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Biwmares.

Gan na fyddai'r cynnig yn mynd tu hwnt i'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Biwmares, wrth ystyried cyfanswm yr unedau a gwblhawyd ers dyddiad sylfaen y CDLlC a'r unedau yn y banc tir, ni fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â gofynion maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig').

Yn unol â Pholisi TAI 5, bydd rhaid i unrhyw unedau tai newydd ym Miwmares fod yn unedau marchnad lleol a bydd rhaid i'r sawl sy'n byw yn yr uned gydymffurfio â'r diffiniad a nodir ym mharagraff 6.4.30 y

CDLIC. Neu, gallai'r uned fod yn annedd fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn achos Biwmares, mae'r angen fforddiadwy hwn yn ymwneud ag Ynys Môn yn ei gyfanrwydd).

Mae paragraff 4.13 y Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Marchnad Lleol yn nodi nad oes rhaid i'r sawl sy'n cyflwyno'r cais fod yn gymwys i fyw yn yr eiddo. Serch hynny, rhaid sicrhau bod y sawl sy'n byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny. O'r herwydd, gosodir amodau priodol ar y cais i sicrhau bod y sawl a fydd yn byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny.

Mewn perthynas â Biwmares, diffinnir 'lleol' fel bod o leiaf un aelod o'r aelwyd â chysylltiad â'r ward (ward ystadegol h.y. y ward etholiadol cyn 2013) ble lleolir yr anheddle h.y. ward Biwmares, neu unrhyw ward sydd yn ffinio yn union â hi (Cwm Cadnant, Llangoed a Phentraeth). Mae Atodiad 1 y CCA Tai Marchnad Lleol yn cynnwys map sydd yn nodi'r ardal 'leol' ddiffiniedig ar gyfer cais ym Miwmares.

Mae Polisi TAI 5 a'r CCA yn diffinio'r hyn a olygir gan 'cysylltiad â'r ward:

*- Unigolyn sydd ar hyn o bryd yn byw oddi mewn i'r ward perthnasol ac sydd wedi byw yn barhaol yno am 5 mlynedd neu fwy;*
*- Pobl nad ydynt ar hyn o bryd yn byw yn y ward berthnasol ond sydd â chysylltiad cryf a hirsefydlog gyda'r gymuned leol, gan gynnwys byw yn yr ardal am gyfnod o 5 mlynedd neu fwy yn y gorffennol;*
*- Pobl sydd ag angen hanfodol i symud i fyw yn agos i berthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw yn y ward berthnasol ac sydd wedi byw yno yn ystod y 5 mlynedd ddiwethaf, neu fwy, ac sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid;*
*- Pobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yn byw ar hyn o bryd yn y ward perthnasol ac sydd wedi byw yno am y 5 mlynedd flaenorol neu fwy.*

Mae maen prawf 1 polisi TAI 5 yn nodi bod rhaid i faint yr unedau gydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir. Mae hyn er mwyn sicrhau fod y polisi'n bodloni ei amcanion. Trwy reoli uchafswm maint unedau marchnad lleol, bydd gwerth yr unedau'n fwy cydnaws ag amcan y polisi o gynnal cymunedau cynaliadwy.

Mae'r uned arfaethedig yn fflat un ystafell wely, ac nid yw'n cael ei nodi yn y tabl yn y Polisi (Tabl 18 – paragraff 6.4.29) nac yn y CCA (Tabl 1 – Paragraff 4.22). Mae arwynebedd mewnol yr uned arfaethedig oddeutu 53 metr sgwâr. Wrth gymharu'r ffigyrau a nodir ar gyfer uchafswm maint anheddau un llawr, credir bod yr arwynebedd mewnol a nodir yn dderbyniol o ran sicrhau ei fod yn gydnaws ag amcanion y polisi.

**Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nid ystyrir bod y datblygiad yn arwain at unrhyw effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a mwynderau'r ardal ddynodedig neu feddianwyr eiddo preswyl gerllaw.

**Argymhelliad**

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

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

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

**(02) Ni fydd y datblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun ar gyfer darpariaeth o un ai tŷ marchnad leol neu dŷ fforddiadwy ar gyfer y datblygiad hwn wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y tŷ marchnad leol / tŷ fforddiadwy yn cael ei ddarparu yn unol â'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo ac un ai'n bodloni'r diffiniad o annedd**

**marchnad leol o dan Bolisi TAI 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd neu dai fforddiadwy ym Mholisi TAI15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau sy'n eu disodli yn y dyfodol.**

**Bydd y cynllun yn cynnwys:**

- **Y meini prawf i'w defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd deiliaid yr uned marchnad leol / uned fforddiadwy a'r dull y bydd y meini prawf hynny yn cael eu gorfodi.**
**- amseriad y gwaith adeiladu a meddiannaeth ddilynol yr farchnad leol / uned fforddiadwy;**
- **Y trefniadau ar gyfer sicrhau bod yr uned yn parhau i gael ei meddiannu gan unigolion cymwys o ran y deiliaid cyntaf ac unrhyw ddeiliaid wedi hynny.**
- **Y trefniant o ran y mecanwaith ar gyfer marchnata'r uned marchnad leol / fforddiadwy.**
- **O ran uned fforddiadwy, y trefniadau ar gyfer rheoli'r uned a'r trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r uned i ddarparwr tai fforddiadwy (os nad oes RSL ynghlwm â'r cynllun).**

**Lle bo hynny'n berthnasol, rhaid i'r wybodaeth a ddarperir gydymffurfio â'r cynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Marchnad Leol neu'r Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu un ai uned marchnad leol neu uned fforddiadwy yn unol â'r polisi datblygu cynllunio.

**(03) 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: 021021 CCE ZZ ZZ 40:40:01 C 15 0001 S1 P01**
- **Trefniant Cyffredinol Arfaethedig: 021021 CCE ZZ ZZ 40:40:01 C 20 0005 S1 P02**

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, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI5, AMG1.

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.

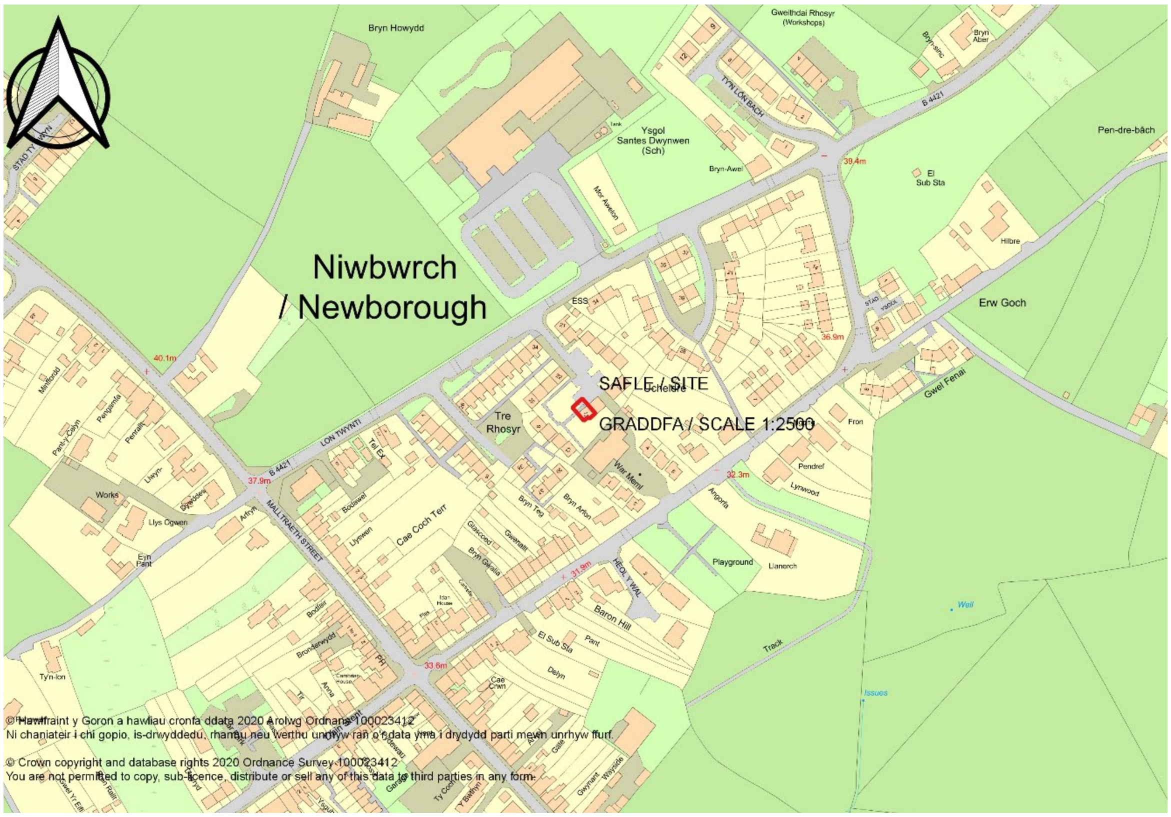
**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.5**

**Rhif y Cais: FPL/2021/297**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaethau Tai

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr lolfa gymunedol bresennol i fewn i uned preswyl newydd yn

**Lleoliad:** Lolfa Gymunedol Tre Rhosyr, Niwbwrch




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi eu wneud gen Pennaeth Gwasanaeth (Tai).

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi ei leioli ofewn ffin datblygu pentref gwasanaeth Niwbwrch.

Mae'r eiddo yn cael ei ddefnyddio fel lolfa cymunedol yn bresennol ar stad Tre Rhosyr sydd yn stad o bungalos Awdurdod Lleol ar gyfer yr henoed.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw os mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol o'r cynllun datblygu lleol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim ymateb |
| Cynghorydd Peter Rogers | Dim ymateb |
| Cynghorydd Bryan Owen | Dim ymateb |
| Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council | Dim ymateb |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Cadarnhau mai TAI 3 sydd yn berthnasol a nad oes angen Datganiad Iaith Cymraeg |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim ymateb |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Dim effaith ar yr Adeilad Rhestredig |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Nodyn ar gyfer adeiladu |
| Housing Development Manager | Dim ymateb |

Cafodd tai cyfagos ei rhybuddio drwy llythur. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 15ed o Rhagfur 2021. Ar yr amser o ysgrifennu yr adroddiad hwn toedd ddim llythyrau wedi ei dderbyn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynir y cais gan Bennaeth y Gwasanaeth Tai i newid defnydd y lolfa gymunedol bresennol i annedd un ystafell wely.

Mae safle'r cais o fewn ffiniau datblygu pentref gwasanaeth Niwbwrch.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlD yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n nodi y caniateir cynigion y tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i'r ffin datblygu ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi PCYFF1.

Ystyrir ei fod hefyd yn cyd-fynd â'r darpariaethau ym mholisi PCYFF 2 yn y CDLlC sy'n ymwneud â meini prawf datblygu ac ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal na'r anheddau lleol presennol.

Mae polisi PCYFF 3 yn y CDLlC yn ymwneud a Dylunio a Siapio Lle. Mae'r cynnig yn ymwneud yn bennaf â newidiadau mewnol i'r adeilad i ddarparu llety byw, ynghyd â mân newidiadau i du allan yr adeilad yn cynnwys altro'r drysau a ffenestri.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad ac felly'n cyd-fynd â'r darpariaethau ym mholisi PCYFF 3.

Mae Polisi TAI 3 yn y CDLlC yn ymwneud â Thai mewn Pentrefi Gwasanaeth ac mae'n cefnogi cynigion o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a nodir yn y polisi. Y ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Niwbwrch ar hyd oes y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried yr amgylchiadau posib anrhagweledig a all effeithio ar y ddarpariaeth dai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd 17 o unedau (4 ar safleoedd dynodedig a 13 ar safleoedd ar hap) yn Niwbwrch. Yn Ebrill 2021 4 uned oedd y ffigwr banc tir ar gyfer safleoedd ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, sydd yn debygol o gael eu datblygu yn ystod oes y Cynllun. Golyga hyn bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer anheddle Niwbwrch ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 3.

Gan na fydd y cynnig yn mynd tu hwnt i'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Niwbwrch o ystyried cyfanswm yr unedau a gwblhawyd ers cyflwyno'r CDLlC a'r unedau yn y banc tir, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â'r gofynion ym maen prawf 1b ym Mholisi PS1 ('Iaith Gymraeg a Diwylliant').

**Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nad yw'r datblygiad yn debygol o achosi niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal ddynodedig na'r preswylwyr gerllaw.

**Argymhelliad**

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

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

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

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

- **CYnllun Lleoliad ac Cynllun Bloc / 0008 S1 P02**
- **Gosodiad Cyffredinol Bwriedig / 0007 S1 P02**

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: PS 1, PS 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TAI 3.

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.6**

**Rhif y Cais: MAO/2021/32**

**Ymgeisydd:** Mr Mike Banks

**Bwriad:** Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2019/258 er mwyn diwygio gorffeniad rendr allanol o arw i llyfnyn

**Lleoliad:** Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares

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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae hwn yn gais cynllunio gan Gyngor Sir Ynys Môn ac o'r herwydd mae'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei ystyried.

**Y Cynnig a'r Safle**

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais FPL/2019/258 ar 08/01/2020 i ddymchwel yr adeilad sy'n bodoli eisoes ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares.

Mae hwn yn gais am ddiwygiad ansylweddol i newid gorffeniad allanol yr adeilad o blastr garw i blastr llyfn yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a ydi'r newid o blastr garw i blastr llyfn yn dderbyniol ac yn gydnaws â'r ardal.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Bodlon â'r diwygiadau i blastr allanol yr adeilad. |

Nid oedd gofyniad i hysbysu cymdogion fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

CAC/2019/3 – Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely yn ei le – Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares – Caniatawyd 18/11/2019

FPL/2019/258 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely yn ei le – Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares – Caniatáu 08/01/2020

SCR/2019/55 – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat (un ystafell wely) yn ei le – Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Beaumaris – Dim angen asesiad o'r effaith amgylcheddol 15/10/2019

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes" sydd o gymorth wrth nodi'r "man cychwyn" ar gyfer penderfynu beth ellir ei bennu yn "ansylweddol". Mae'n datgan:

26. Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael; ac,
(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu

(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

27. Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol, gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Y diwygiad yw newid y plastr allanol o blastr garw i blastr llyfn.

Ystyrir bod y diwygiadau yn ddiwygiadau ansylweddol.

Ar ôl ystyried yr uchod a phob ystyriaeth faterol arall, bernir bod y cais yn ansylweddol ac felly'n cael ei ganiatáu o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**Casgliad**

Cymeradwywyd o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

**Cyngor**

Dylid darllen y penderfyniad hon ochr yn ochr â'r amodau gweddilliol ar ganiatâd cynllunio FPL/2019/258.

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:** 12/01/2022 **12.7**

**Rhif y Cais: DIS/2021/101**

**Ymgeisydd:** Mr Mike Banks

**Bwriad:** Cais i ryddhau amod (04) (Manyleb rhaglen o waith archeolegol ) o ganiatâd cynllunio CAC/2019/3: Cais Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech fflat un ystafell wely yn ei le yn

**Lleoliad:** Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)**

**Argymhelliad:** Amod wedi'i Ryddhau yn Rhannol

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynwyd y cais cynllunio gan Gyngor Sir Ynys Môn ac felly mae'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae hwn yn gynnig i ryddhau amod (04) (Manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol fesul cam) o ganiatâd cynllunio CAC/2019/3: Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely.

**Mater(ion) Allweddol**

Prif fater y cais yw a ydi'r wybodaeth a gyflwynwyd yn foddhaol ac a ellir rhyddhau'r amod.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service | Dim gwrthwynebiad |

Dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau: 13/12/2021.

Sylwadau: mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn argymell rhyddhau amod (04) sy'n ymwneud â Manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol fesul cam.

Nid oedd yn ofynnol hysbysu cymdogion fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

CAC/2019/3 - Cais Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech fflat un ystafell wely yn ei le yn Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares – Caniatáu 18/11/2019

FPL/2019/258 - Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech fflat un ystafell wely yn ei le yn - Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares Caniatáu 08/01/2020

SCR/2019/55 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech fflat (un ystafell wely) yn ei le yn - Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares - Dim Angen AEA 15/10/2019

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio CAC/2019/3 ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi chwe fflat un ystafell wely yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Biwmares.

Amod (04) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys dymchwel, clirio safle, agor pyllau prawf, tynnu uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd oni bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol fesul cam wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

**Casgliad**

Mae'r rhaglen o waith archeolegol a'r Briff Gwylio a gyflwynwyd wedi cael eu paratoi gan ddarparwyr gwasanaeth arbenigol profiadol a chymwys.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn argymell bod amod (04), sy'n ymwneud â Manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol fesul cam, yn cael ei ryddhau.

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer amod (04) yn dderbyniol ac y gellir rhyddhau'r amod.

**Argymhelliad**

Bod yr amod yn cael ei ryddhau yn rhannol

**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.8**

**Rhif y Cais: DIS/2021/102**

**Ymgeisydd:** Mr Mike Banks

**Bwriad:** Cais i ryddhau amodau (03) (draenio dwr budr), (05) (Cynllun Rheoli Traffic Adeiladu), (07) (manylion gwaith dymchwel), (08) (manylion ffenestri) ac (11) (cynllun tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/258 (dymchwel yr adeilad presennol a chodi chwech fflat un ystafell wely) yn

**Lleoliad:** Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares

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

**Argymhelliad:** Amod wedi'i Ryddhau yn Rhannol

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais gan Gyngor Sir Ynys Môn ac felly fe'i cyflwynir i'w ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y Cynnig a'r Safle**

Dyma gais i ryddhau amodau (03) (draenio dŵr budr), (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (07) (dull dymchwel), (08) (manylion ffenestri) a (11) (cynllun tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/258 (dymchwel yr adeilad presennol a chodi chwe fflat un ystafell wely) yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yw p'un ai a ydi'r wybodaeth a gyflwynwyd yn foddhaol a p'un ai y gellir rhyddhau'r amodau.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Strategol Tai / Housing Strategy | Dim ymateb |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Hapus i'r amod cael ei ryddhau |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Sylwadau |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim sylwadau. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Dim sylwadau |
| Dwr Cymru Welsh Water | Fwy o fanylion ei angen ar y draen presennol. |

Doedd dim rheidrwydd i hysbysu'r cymdogion fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

CAC/2019/3 – Caniatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi chwe fflat un ystafell wely yn ei le yn – Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares - Caniatáu 18/11/2019

FPL/2019/258 - Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely yn ei le yn - Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares - Caniatáu 08/01/2020

SCR/2019/55 - Barn sgrinio ar ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat (un ystafell wely) yn ei le yn - Clwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares -Asesiad Effaith Amgylcheddol ddim yn ofynnol 15/10/2019

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/258 i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi chwe fflat un ystafell wely yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Biwmares.
Fel rhan o'r cais gwreiddiol a chyn cychwyn ar y gwaith, roedd rhaid cyflwyno rhagor o fanylion fel rhan o amodau (03), (05), (07), (08) ac (11).

**Amod (03) (draenio dŵr budr)**

Roedd amod (03) yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu manylion am gynllun draenio dŵr budr y datblygiad i sicrhau na fyddai'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei gorlwytho. Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Gofynnir i'r aelodau gytuno i ganiatáu i swyddogion barhau i weithio â'r pwerau a ddirprwywyd iddynt tra byddant aros am wybodaeth bellach gan yr asiant a dod i benderfyniad unwaith y bydd Dŵr Cymru'n fodlon gyda'r wybodaeth draenio.

**Amod (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu)**

Darparwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth ac y gellir rhyddhau'r amod.

**Amod (07) (Dull Dymchwel)**

Mae'r amod hon yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu manylion ynglŷn â'r dull dymchwel. Mae'r dull dymchwel wedi'i gyflwyno ac ystyrir ei fod yn dderbyniol.

**Amod (08) (Manylion Ffenestri)**

Mae amod (08) yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu darluniau ar raddfa fawr o'r holl ffenestri arfaethedig. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi gofyn am ragor o fanylion ynglŷn â'r ffenestri. Gofynnir i'r aelodau gytuno i ganiatáu i'r swyddogion barhau i drafod y ffenestri gyda'r ymgeisydd a dirprwyo'r pŵer iddynt ryddhau'r amod unwaith y bydd y Swyddog Treftadaeth yn fodlon â'r wybodaeth a ddarperir.

**Amod (11) (Cynllun Tai Fforddiadwy)**

Roedd amod (11) o'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol yn gofyn am ragor o fanylion am ddarpariaeth y farchnad dai leol a thai fforddiadwy fel rhan i'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y chwe fflat yn 100% fforddiadwy ac y byddant yn cael eu gosod ar rent lefel canolradd. Bydd tenantiaid cyntaf yr unedau fforddiadwy, a phob tenant wedi hynny, ar y Gofrestr Tai Teg. Ar ôl eu cwblhau bydd yr unedau'n cael eu trosglwyddo i Wasanaeth Dai Cyngor Sir Ynys Môn i'w rheoli ganddo a byddant yn cael eu hychwanegu i stoc dai cyffredinol y Cyngor. Bydd y Cyngor hefyd yn sicrhau bod deiliaid y fflatiau yn lleol i'r ward yn unol â'r diffiniad yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai Marchnad Leol.

**Casgliad**

Ystyrir bod yr wybodaeth a ddarparwyd ar gyfer amodau (05), (07) a (11) yn dderbyniol a bod modd eu rhyddhau'n rhannol.

Mae'r trafodaethau'n parhau rhwng yr asiant a'r Swyddog Treftadaeth mewn perthynas ag amod (08) ac argymhellir bod Aelodau'r Pwyllgor yn cytuno i ddirprwyo pwerau i'r swyddogion fel y gallant barhau i drafod i sicrhau bod manylion y ffenestri'n dderbyniol cyn rhoi caniatâd. Mae'r swyddogion hefyd yn aros am ymateb gan Ddŵr Cymru mewn perthynas ag amod (03) ac argymhellir bod Aelodau'r Pwyllgor yn cytuno i ddirprwyo pwerau i'r swyddogion tra byddant yn aros am wybodaeth bellach gan yr asiant i fodloni gofynion Dŵr Cymru a dod i benderfyniad unwaith y byddant wedi derbyn cadarnhad bod Dŵr Cymru yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd.

**Argymhelliad**

Bod yr amodau yn cael eu rhyddhau yn rhannol

**Rhif y Cais: TPO/2021/31**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Economaidd

**Bwriad:** Cais i wneud gwaith ar coed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn

**Lleoliad:** Dingle, Llangefni

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Edward Henderson)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae hwn yn gais a gyflwynwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn ac oherwydd hynny mae'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei ystyried.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae coetir Nant y Pandy (*Dingle*) yn safle 10 hectar ar ddyffryn llethrog o amgylch yr Afon Cefni ac mae'n berchen i'r Cyngor Sir. Mae'r coetir yn warchodfa natur leol, ac mae'n bwysig i fywyd gwyllt lleol, megis y wiwer goch, ac mae wedi'i gynnwys yn rhestr Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) o safleoedd Coetir Hynafol. Mae'n cynnwys cymysgedd o goetir naturiol a choed wedi'u plannu sy'n cynnwys derwen ddigoes, onnen, ceirios du, sycamorwydden, castan ber, ffawydden a phinwydden yr Alban. Mae'n safle amwynder lleol gwerthfawr hefyd ac mae'n bwysig ar gyfer gweithgareddau hamdden lleol, gan ddarparu llwybr cerdded a beicio rhwng cronfa ddŵr Cefni a Llangefni.

Mae stad Brig y Nant ar ffin dde orllewin y coetir ac mae gerddi cefn nifer o eiddo yn terfynu â Nant y Pandy. Mae gan rif 16 Brig y Nant derfyn hir gyda choetir Nant y Pandy ac onnen aeddfed a sycamorwydden ieuengach yw'r coed sy'n destun y cais hwn. Maent ar derfyn yr iard gefn a'r ardd ochr ac maent yn hongian drosodd i'r iard gefn a'r ardd ochr. O derfyn cefn yr eiddo, mae'r coetir ar lethr sy'n mynd i lawr at yr Afon Cefni ac mae'n cuddio golygfeydd i mewn ac allan o Nant y Pandy. O edrych arnynt o stad Brig y Nant, mae'r coed yn creu cefnlen ddeniadol ac yn creu cymeriad coediog i'r ardal gerllaw.

Mae'r gwaith yn cael ei argymell ar ôl i berchnogion rhif 16 Brig y Nant godi pryderon y gallai'r coed achosi niwed a'u bod yn cael effaith ar eu defnydd o'r ardd.

Ar sail y pryderon hyn, bwriedir torri un o frigau isaf yr onnen (T2) sydd yn hongian drosodd i'r iard gefn, a thorri un sycamorwydden (T1) i lawr, sydd hefyd yn hongian drosodd i'r ardd.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yw effaith tebygol y gwaith arfaethedig ar amwynder cyhoeddus, ac a oes cyfiawnhad dros y gwaith, ar ôl ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i gefnogi'r gwaith.

T1: Mae'r sycamorwydden yn un o res o goed sy'n tresmasu ar yr ardd. Mae coed eraill yn atal twf T1 ac o'r herwydd mae'r brigau'n tyfu dros y terfyn i'r ardd ac nid oes fawr o le clir uwchben yr ardd. Oherwydd ei ffurf, nid yw'r goeden yn addas ar gyfer ei thocio, ac argymhellir ei thorri i lawr.

T2: Er yr ystyriwyd yn wreiddiol, mewn cais cynharach a dynnwyd yn ôl, bod yr onnen yn dioddef o glefyd coed ynn datblygedig, dangosodd arolwg pellach yn 2021 bod y goeden yn dangos arwyddion cynnar iawn o glefyd y coed ynn datblygedig yn unig (llai na 25%) ac nid oedd unrhyw waith yn cael ei argymell ar y sail honno. Fodd bynnag, mae'n goeden aeddfed ac mae llai na 5m rhyngddi â ffenestr cromen yr annedd, ac mae'r canopi yn tresmasu ymhellach ar yr iard. Mae'n goeden fawreddog pan edrychir arni o'r eiddo a bydd y gwaith arfaethedig yn lleihau'r tresmasu hwn tra'n ysgafnhau pwysau'r goeden ar ochr yr annedd.

**Polisïau**

Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Nicola Roberts | Dim ymateb |
| Cynghorydd Dylan Rees | Dim ymateb |
| Cynghorydd Bob Parry | Dim ymateb |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | Dim ymateb |

Nid oes angen rhoi cyhoeddusrwydd i geisiadau Gorchymyn Diogelu Coed. O ystyried mai gwaith ar raddfa fach sydd dan sylw, ni roddwyd unrhyw gyhoeddusrwydd i'r cais.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

TPO/2021/5 - Cais i wneud gwaith ar coed sydd wedi ei gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn / 16 Brig y Nant, Llangefni - Tynnwyd yn ôl 02/07/2021

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Byddai modd gweld safle’r sycamorwydden fyddai’n cael ei thorri i lawr o olygfannau cyhoeddus. Fodd bynnag, gan fod twf y goeden yn cael ei atal gan goed eraill, ni fyddai’n addasu’r canopi cyffredinol neu fás y coed. Dim ond o’r eiddo y byddai’r gwaith ar yr onnen i’w weld, ac ni fyddai’n cael effaith ar amwynder cyhoeddus ehangach. Ni fyddai uchder nac amlygrwydd cyffredinol y goeden yn newid. Nid yw’r dynodiad coetir yn mynnu bod rhaid plannu coed newydd yn lle’r rhai hynny sy’n cael eu torri, gan y tybir y gall adfywio naturiol (hunan-hadu) lenwi unrhyw fylchau yn y coetir o ganlyniad i wneud gwaith ar goed.

**Casgliad**

Ni fydd y gwaith yn cael fawr o effaith niweidiol ar amwynder ac mae cyfiawnhad priodol dros wneud y gwaith ac argymhellir cymeradwyo’r cais.

Bydd amodau yn nodi bod rhaid gwneud y gwaith yn unol â’r Safon Brydeinig ar gyfer gwaith coed yn cael eu gosod fel rhan o’r caniatâd.

**Argymhelliad**

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

**(01) Bydd y gwaith arfaethedig yn cael ei wneud i Safon Brydeinig 3998:2010 – Gwaith ar Goed – Argymhellion**

Rheswm: Er lles mwynderau.

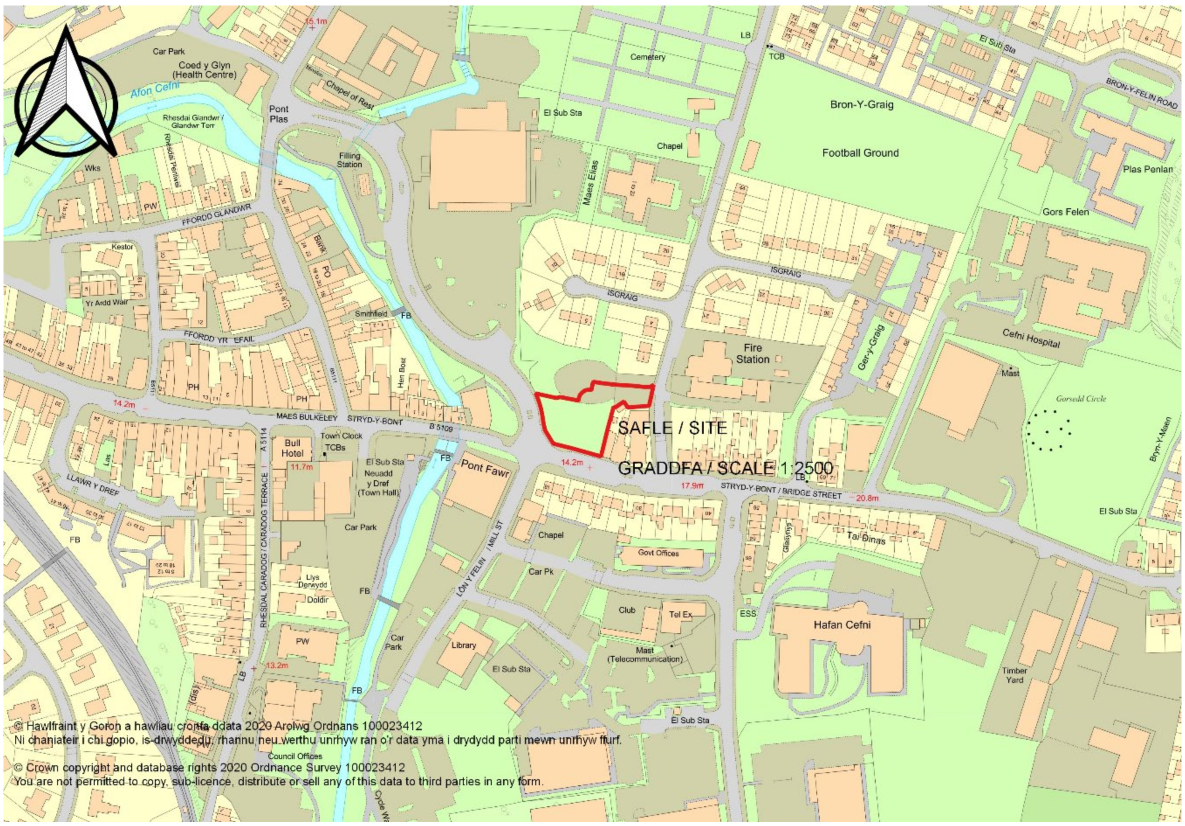
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**Rhif y Cais: FPL/2021/276**

**Ymgeisydd:** Mrs K Parry

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 6 ty ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn

**Lleoliad:** Burgess Agricultural Engineers, Stryd y Bont, Llangeni




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon yn lleol.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais cynllunio'n gais llawn ar gyfer codi 6 annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir ar yr hen Safle Burgess yn Llangefni.

Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i godi anheddau preswyl ar ran o'r safle o dan gais cynllunio rhif FPL/2020/150. Cyflwynwyd cais adran 73 i ddiwygio'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol a rhaid aros am gytundeb S106 mewn perthynas ag 1 annedd fforddiadwy.

Mae’r cais ar gyfer datblygu gweddill y safle.

**Mater(ion) Allweddol**

P’un ai a oes modd cyfiawnhau’r cynnig yn y lleoliad hwn, p’un ai a ydi’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol a p’un ai a ydi’r cynnig yn mynd i effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal, yr Ardal Gadwraeth a diogelwch y briffordd.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
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
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 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

**Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd**

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Dwr Cymru Welsh Water | Sylwadau Safonol |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Caniatâd Amodol yng nghyswllt halogiad tir. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Dim ymateb |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb |

| | |
|---|---|
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Caniatâd Amodol yng nghyswllt halogiad tir |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Sylwadau yng nghyswllt safonau parcio a Chynllun Draenio Trefol Cynaliadwy |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Mae'r Uned Bolisi wedi darparu sylwadau safonol mewn perthynas â'r polisïau perthnasol ac maent wedi cadarnhau bod y gymysgedd o dai yn dderbyniol. |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service | Sylwadau: Gan fod gwerthusiad archeolegol wedi'i chynnal yn yr ardal hon eisoes a bod y tebygolrwydd o ddod o hyd i weddillion ôl-ganoloesol yn isel, nid oes argymhelliad i gymryd camau lliniaru yn yr achos hwn. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Sylwadau safonol yng nghyswllt cyflwyno cais SAB i'w gymeradwyo |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Dim angen cyfraniad gan y gwasanaeth addysg |
| Strategol Tai / Housing Strategy | Dim ymateb |
| Cynghorydd Nicola Roberts | Gofynnodd ar i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno i'w ystyried gan y pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon yn lleol |
| Cynghorydd Dylan Rees | Dim ymateb |
| Cynghorydd Bob Parry | Dim ymateb |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | Dim gwrthwynebiad |

Hysbysebwyd y cynnig drwy bostio hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/11/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 1 llythyr o gefnogaeth wedi'i dderbyn. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

Hen bryd i'r safle cyfan gael ei ddatblygu gan ei fod yn ddolur llygaid yng nghanol y dref. Bydd hefyd yn braf i bobl gael cyfle i fyw ar ystâd lai yn hytrach na chodi ychwaneg o dai ar rai o'r safleoedd eraill yn Llangefni sydd eisoes yn orlawn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C614/ECON – Cais amlinellol i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad aml ddefnydd yn cynnwys defnydd A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn safle Burgess Ltd, Llangefni - Cymeradwywyd 6/9/2011

34C614A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad aml ddefnydd yn cynnwys defnydd A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn safle Burgess Ltd, Llangefni – Asesiad Effaith Amgylcheddol ddim yn ofynnol 6/9/2011

34C614B – Newid defnydd y tir yn Burgess Ltd, Llangefni i ddarparu lle parcio ceir dros dro – Cais wedi'i dynnu'n ôl 11/10/2012

FPL/2020/150 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar yr hen safle Burgess, Llangefni – Cymeradwywyd 11/6/21 – S106

VAR/2021/69 - Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (cynlluniau a ganiatawyd) a (06) (tirwedd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2020/150 (codi 9 annedd ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig) i leihau nifer

yr anheddau ar y safle, diwygio cynllun y safle, tirweddu a diwygio dyluniad yr anheddau yn hen safle Burgess, Llangefni - Cymeradwywyd yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 106

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Yn y CDLlC mae Llangefni wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan bolisi TAI 1 (Tai yn y Canolfannau Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol). Mae'r polisi'n nodi y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy safleoedd addas heb eu dynodi o fewn y ffin datblygu, cyn belled ag y bo maint, graddfa a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddle.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), cymeradwyir cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle o fewn ffin datblygu Llangefni fel y nodir yn y CDLlC. Felly gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun.

**Ystyriaethau Tai:**

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%) sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau na ellir eu rhagweld a all ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). (485 ar safleoedd dynodedig a 188 ar safleoedd ar hap). Rhwng 2011 a 2021 cwblhawyd 162 o unedau yn Llangefni (95 ar safleoedd dynodedig a 67 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill 2021 roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac yn debygol o gael eu datblygu yn cynnwys 51 o unedau. Roedd y safleoedd banc tir dynodedig yn cynnwys 268 uned. Golyga hyn bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ddangosol bresennol ar gyfer anheddle Llangefni. Yn sgil y ffigurau uchod o dan faen prawf (1b) ym mholisi PS 1 nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ar yr adeg hon. Bydd rhaid ystyried y cais a pha un ai a yw'n mynd i'r afael â'r angen a'r galw am dai yn unol â'r dystiolaeth yn yr Asesiad Marchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth eraill perthnasol. Os ddim yna bydd rhaid cwblhau datganiad iaith Gymraeg yn unol â maen prawf (1c) ym mholisi PS 1.

**Cymysgedd o Dai**

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Astudiaeth Marchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, rhagolygon aelwydydd 2014 ac ati wrth asesu'r gymysgedd o dai o ran y math a deiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni'r anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 18) yn datgan y dylid cyflwyno datganiad tai gyda cheisiadau ar gyfer 5 neu fwy o unedau preswyl i gefnogi'r cais cynllunio. Mae'r cais ar gyfer 6 annedd 3 ystafell wely.

**Tai Fforddiadwy**

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy. Mae'r polisi'n nodi trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Llangefni. Gan fod y datblygiad yn cynnig cynnydd o 6 uned, mae'n cwrdd â'r trothwy ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod tref Llangefni wedi'i lleoli o fewn ardal pris tai "Llangefni" yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn ddichonadwy. Gan fod cynnydd o 6 uned yn cael ei gynnig golyga hyn y bydd rhaid i gyfanswm o 0.6 o'r unedau fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd Plot 5 yn annedd fforddiadwy ac y bydd yn amodol i gytundeb Adran 106.

**Darpariaeth Addysg:**

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac os na chaiff ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Ar gyfer y math hwn o ddatblygiad yn benodol rhaid ystyried capasiti'r ysgolion lleol i leoli'r nifer ddisgwyliedig o blant ar y safle. Y mae hefyd yn

bwysig ystyried effaith y datblygiad a gynigir ar gapasiti'r ysgolion yn nalgylch y datblygiad wrth asesu p'un ai y dylid gwneud cyfraniad addysgol. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'r cais a chadarnhau nad oes angen cyfraniad addysgol yn yr achos hwn.

**Ardal Gadwraeth:**

Mae safle'r cais ar dir llwyd sydd yn wag ar hyn o bryd ac mae'n cael ei ystyried yn dipyn o ddolur llygaid yng Nghanol Llangefni a'r Ardal Gadwraeth ddynodedig gerllaw. Mae'r safle wedi'i adael heb ei ddatblygu am gyfnod maith ac mae llystyfiant i'w weld yn gordyfu dros y ffens sy'n amgylchynu'r safle. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o adeiladau o amgylch y safle yn cynnwys ystâd dai breswyl.

Oherwydd y pellter oddi wrth yr Ardal Gadwraeth a'r olygfa tu hwnt i safle'r cais, bernir na fydd y cynnig, yn enwedig yr anheddau arfaethedig, yn cael effaith andwyol ar y golygfeydd pwysig o'r Ardal Gadwraeth.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:**

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn benodol ar fwynderau'r defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLlC. Dylid ystyried maen prawf 6 yn benodol sy'n nodi y dylid gwrthod y datblygiad arfaethedig os yw'n debygol o gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall.

Ystyriwyd yr effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos o ganlyniad i edrych dros / golli preifatrwydd a golygfeydd. Fel y nodwyd yn flaenorol, gwasanaethir y datblygiad i'r dwyrain o Lôn Newydd.

Bernir na fydd yr unedau preswyl newydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

**Effaith ar Ddeiliaid yr Eiddo yn y Dyfodol:**

Cyflwynwyd Asesiad Effaith Sŵn sydd yn nodi'r prif ffynonellau sŵn o amgylch y safle a phennu'r effaith y bydd sŵn a achosir gan bob ffynhonnell sŵn yn ei gael ar y safle. Mae'r ffynonellau sŵn amrywiol yn cynnwys mesuriadau sŵn traffig a sŵn o'r archfarchnad gyfagos. Daeth yr Asesiad Sŵn i'r casgliad nad oes angen mesurau lliniaru i sicrhau nad yw'r lefelau sŵn mewnol ac allanol cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo yn y dyfodol.

Oherwydd y defnydd a waned o'r safle yn y gorffennol, mae Adroddiad Halogiad Cam 1 a Cham 2 hefyd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn argymell bod gwaith ymwthiol pellach yn cael ei gwblhau a bod amodau'n cael eu pennu yn unol â hynny. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Adain Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon i amodau gael eu pennu.

**Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Gwasanaethir y tai annedd arfaethedig drwy ddarparu gwell mynediad i'r gogledd oddi ar Lôn Newydd. Er yr ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad tra chynaliadwy, darperir 2 le parcio ar gyfer pob annedd (cyfanswm o 12). Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am gyfanswm o 18 o lefydd dim parcio; fodd bynnag, gan fod y safle wedi'i leoli mewn lleoliad tra chynaliadwy / yng nghanol y drefn ystyrir bod trefniadau parcio digonol yn agos at y safle. Mae'r holl lefydd parcio yn cydymffurfio â'r meintiau parcio safonol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod yr ardal droi cerbydau sydd i'w gweld ar gynllun y safle wedi'i dylunio i'r safonau mabwysiedig ac y bydd lle i gerbydau mwy ar y safle yn ogystal (lori bin, injan dân ac ati)).

**Tirwedd a Bioamrywiaeth:**

Mae cynllun tirweddu manwl ynghyd â mesurau lliniaru megis gosod blychau soffit ar gyfer ystlumod ac adar y to wedi'u cynnwys fel rhan o'r cais. Ystyrir eu bod yn gwella cyflwr presennol y safle.

**Casgliad**

Bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac y bydd yn daprau datblygiad preswyl mewn lleoliad tra chynaliadwy yn Llangefni. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle i ailddatblygu tir gwag sydd yn dipyn o ddolur llygaid yng nghanol Llangefni.

**Argymhelliad**

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad 2765:21:P2:1**
    - **Cynllun Safle Arfaethedig – 2765:21:P2:3b**
    - **Drychiad Stryd Arfaethedig – 2765:21:P2:7**
    - **Cynigion Tirweddu Meddal – 20/31/PP/02**
    - **Drychiadau'r Plotiau Arfaethedig 1,2,5 & 6 – 2765:21:P2:5a**
    - **Cynllun Llawr y Plotiau Arfaethedig 1,2,5 & 6 – 2765:21:P2:4**
    - **Cynllun Llawr a Drychiadau'r Plotiau Arfaethedig 3 & 4 – 2765:21:P2:6a**
    - **Asesiad Sŵn - *Martec Environmental Consultants Ltd* – Diwygiwyd 16/12/21**
    - **Astudiaeth Desg ac Asesiad Risg Halogiad Tir Cychwynnol – dyddiedig Hydref 2020**
    - **Manylion Deunyddiau Adeiladu'r Anheddau – Hydref 2021**
    - **Asesiad Ecolegol - *Clwydian Ecology* – dyddiedig 7 Mehefin 2020**
    - **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – dyddiedig Hydref 2021**
    - **Trefniadau Draenio - AMP/AO/SP1C**

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

**(03) Caniateir gweithredu offer a pheiriannau ar y safle, cludo gwastraff a gynhyrchir oddi ar y safle a derbyn neu anfon danfoniadau'n gysylltiedig â'r gwaith dymchwel dim ond rhwng 08:00 o'r gloch – 18:00 o'r gloch Dydd Llun i Ddydd Gwener a rhwng 08:00 o'r gloch – 13:00 o'r gloch ar Ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar Ddydd Sul, Gwyliau Banc neu Wyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau lleol, yn enwedig i'r bobl sy'n byw a / neu weithio gerllaw.

**(04) Dylid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn yr Adroddiad Ymchwilio Halogiad Tir Cam 1 a Cham 2. Er gwaetha'r adroddiad, os canfyddir halogiad ar y safle dylid paratoi Strategaeth Adfer ar gyfer y safle. Dylid cyflwyno'r Strategaeth Adfer i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Adfer wedi hynny.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau deiliaid yr eiddo yn y dyfodol.

**(05) Dylid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r argymhellion sydd wedi'u nodi yn yr Asesiad Sŵn gan Martec Environmental Consultant Ltd wedi ei adolygu 16/12/21.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau deiliaid yr eiddo yn y dyfodol.

**(06) Er gwaetha’r dull amgáu a gyflwynwyd fel rhan o gais cynllunio rhif FPL/2021/276 dylid cynnwys manylion y dulliau amgáu yng ngerddi cefn y safle i’r Awdurdod Cynllunio lleol i’w cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Dylid codi’r dulliau amgáu yn unol â’r manylion a gymeradwyir a’u cynnal ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: I sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion yr asesiad sŵn.

(**07) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.**

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

**(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(09) Ni chaniateir i wal derfyn / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod fwy nag 1 metr yn uwch na lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd ffin gyfan y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim sy'n uwch na hynny o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd**.

Rheswm: Darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(**10) Rhaid cwblhau'r mynediad gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.**

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

(**11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn unol â'r manylion a gymeradwyir drwy hyn cyn y bydd neb yn byw yn yr anheddau ac wedi hynny bydd raid eu cadw at y dibenion hynny yn unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau barcio, dod oddi ar y lôn a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(12) Rhaid i ffyrdd y stad a'r mynediad iddi gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais yr awdurdod cynllunio lleol).**

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

**(13) Rhaid bod cwrb ar ffordd (ffyrdd) y stad a bydd raid sicrhau bod wyneb derfynol ar y troedffyrdd a'u bod wedi eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.**

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

**(14) Dylid cwblhau’r gwaith adeiladu yn unol â’r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu dyddiedig 08/12/2020.**

Rheswm: I sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd ac i ddiogelu mwynderau'r eiddo cyfagos.

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:** 12/01/2022 **12.11**

**Rhif y Cais: ADV/2021/9**

**Ymgeisydd:** Mr G Goodsir

**Bwriad:** Cais i lleoli 2 arwydd heb eu goleuo ar dir yn

**Lleoliad:** Bloc E, Stad Diwydiannol Penrhos, Caergybi

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r arwyddion hysbysebu wedi eu lleoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn un ar gyfer cadw dau arwydd o fath baner sydd heb eu goleuo. Mae'r baneri wedi eu lleoli ar ffens ddiogelwch y tir cyfagos ac ar y ffens sy'n amgáu tir yr ymgeisydd.

Roedd y safle yn arfer bod yn ddepo bysiau sydd yn ddiweddar wedi derbyn caniatâd cynllunio i newid ei ddefnydd i fod yn barc loriau ynghyd â lleoli adeilad llesiant a bloc toiledau/cawodydd ar y safle. Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion tref Caergybi ac wedi'i leoli ar Stad Ddiwydiannol Penrhos.

**Mater(ion) Allweddol**

Materion allweddol y cais yw;

i. Cydymffurfiaeth â Pholisi
ii. Effaith ar yr ardal leol
iii. Diogelwch y Brifffordd

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

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

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad |
| Cynghorydd Jeff M. Evans | Dim ymateb |
| Cynghorydd Glyn Haynes | Dim ymateb |
| Cynghorydd Robert Llewelyn Jones | Dim gwrthwynebiad |
| Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council | Dim gwrthwynebiad |

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol er mwyn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 03/11/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

19C1028 – Cais llawn i greu depo bws ynghyd a chdoi adeilad cysylltiol ar dir yn
Stadd Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi – Caniatau 16/02/09

FPL/2021/236 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr iard cadw bysiau a'r adeilad swyddfa presennol i fod yn iard dros dro lle gall loriau stopio ynghyd â lleoli uned cyfleusterau llesiant dros dro a bloc toiledau/cawodydd yn Bloc E, Stad Diwydiannol Penrhos, Caergybi - Caniatau 17/12/2021

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**i. Cydymffurfiaeth â Pholisi** – Mae Polisi PSI o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn nodi:

*Bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy:*

*Ofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes;*

Mae'r cais sydd o dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn cynnwys cadw un faner adnabod ac un faner gyfeiriadol nad ydynt wedi eu goleuo. Mae';r wybodaeth sydd wedi ei chynnwys ar y baneri yn cynnwys enw'r cwmni a saeth er mwyn cyfeirio pobl at y safle. Does dim arwyddion gweithredol fel rhan o'r cynllun lle mae gofyn am arwyddion dwyieithog. Wedi asesu'r cais mewn perthynas â'r uchod, ni ystyrir fod manylion yr arwyddion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol yn tynnu'n groes i'r amcanion ym Mholisi PS1.

**ii. Effaith ar yr Ardal Leol** – Mae rhan ogleddol y safle wedi'i leoli o fewn yr AHNE dynodedig i'r de o goetir sy'n sgrinio'r safle o olygfeydd o'r A5. Mae golygfeydd sy'n weddill yn lleol i'r safle ac mae wedi'i amgylchynu gan ddatblygiad cynaliadwy arall o fannau gweld eraill yn lleol ac o fewn yr AHNE. Nid yw'r ddwy faner wedi eu goleuo ac maent wedi eu lleoli ar y ffens ddiogelwch sy'n ffinio'r safle a'r tir cyfagos. Mae maint a dyluniad y baneri yn debyg i'r hyn y gellir ei ddarganfod yn yr ardal. Ni fyddai cadw'r ddwy faner yn cael effaith weledol andwyol ar yr ardal leol.

**iii. Diogelwch y Brifffordd** - Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi eu hymgynghori â nhw ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

**Casgliad**

**Crynodeb a Chasgliad** – Mae'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac ni fydd eu cadw yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol na diogelwch y brifffordd.

**Argymhelliad**

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

**(01) Mae caniatâd yn cael ei rhoi am gyfnod o 3 MLYNEDD yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion ) 1992.

**(02) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(03) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw brifffordd.**

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

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

**2927:21:1a - Cynllun Lleoliad**
**2927:21:2 - Cynllun Safle Presennol**
**2927:21:5 - Lleoliadau Arwyddion**
**2927:21:6 - Arwyddion Arfaethedig**

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,PCYFF2, PCYFF3.

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:** 12/01/2022 **12.12**

**Rhif y Cais: FPL/2021/304**

**Ymgeisydd:** Mr. G Jones

**Bwriad:** Cais ol-weithredol ar gyfer defnyddio carafán statig ar gyfer defnydd gwyliau yn

**Lleoliad:** The Lodge, Capel Bach, Rhosybol

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

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Aled Morris Jones.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar gyrion pentref Rhosybol mewn cefn gwlad agored.

Mae'r bwriad yn ymwneud â defnyddio'r garafán sefydlog bresennol ar gyfer defnydd gwyliau.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar y mwynderau o'i amgylch.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi 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 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Richard Griffiths | Dim ymateb |
| Cynghorydd Aled Morris Jones | Galw cais i fewn i Pwyllgor Cynllunio |
| Cynghorydd Richard Owain Jones | Dim ymateb |
| Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council | Dim ymateb |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad |
| Dwr Cymru Welsh Water | Sylwadau |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17/12/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un sylw.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

FPL/2019/111 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned gwyliau hunan-gynhwysol yn - Capel Bach, Rhosybol - Caniatáu 29/07/2019

44C28C - Cais llawn ar gyfer newid defnydd storfa (Defnydd B8) i siop trin gwallt (Defnydd A1) ynghyd a chreu mynedfa newydd yn t Capel Bach, Rhosybol – Caniatáu 28/03/2018

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae hwn yn gais i newid defnydd carafán sefydlog bresennol a ddefnyddir yn ategol i'r annedd yn llety gwyliau yn Capel Bach, Rhosybol.

Lleoli'r safle'r cais yn y cefn gwlad agored, tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig neu glwstwr dynodedig.

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n 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 hwnnw neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

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

Mae polisi PCYFF2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan bod rhaid i gynnig gydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

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

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

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

Mae Polisi TWR 3 y CDLlC yn ymwneud â Safleoedd Carafanau Sefydlog a Sialé a Llety Gwersylla Amgen ac mae'n datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd, safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:
i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth yn cefnogi'r polisi uchod.

Mae paragraff 5.2.1 y CCA Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn datgan nad ystyrir bod ceisiadau am garafanau neu sialé sengl ar wahân a leolir mewn cae neu o fewn cwrtil annedd breswyl heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly nid ydynt yn alinio â Pholisi TWR 3. Nid

yw’r mathau hyn o ddatblygiadau yn cyfoethogi math ac ansawdd y cynnig twristiaeth yn ardal y cynllun ac fe all effeithiau cronnus y fath ddatblygiadau gael effaith negyddol ar y dirwedd.

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y bwriad yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 3 y CDLlC

**Casgliad**

O ystyried yr uchod, ystyrir nad yw’r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â’r polisïau cynllunio perthnasol a’r argymhelliad yw gwrthod y cais.

**Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

**(01) Nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynnig am garafán wyliau sefydlog sengl ar wahân yn y cefn gwlad agored yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly mae’n groes i ofynion polisïau PCYFF1 a TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a’r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).**

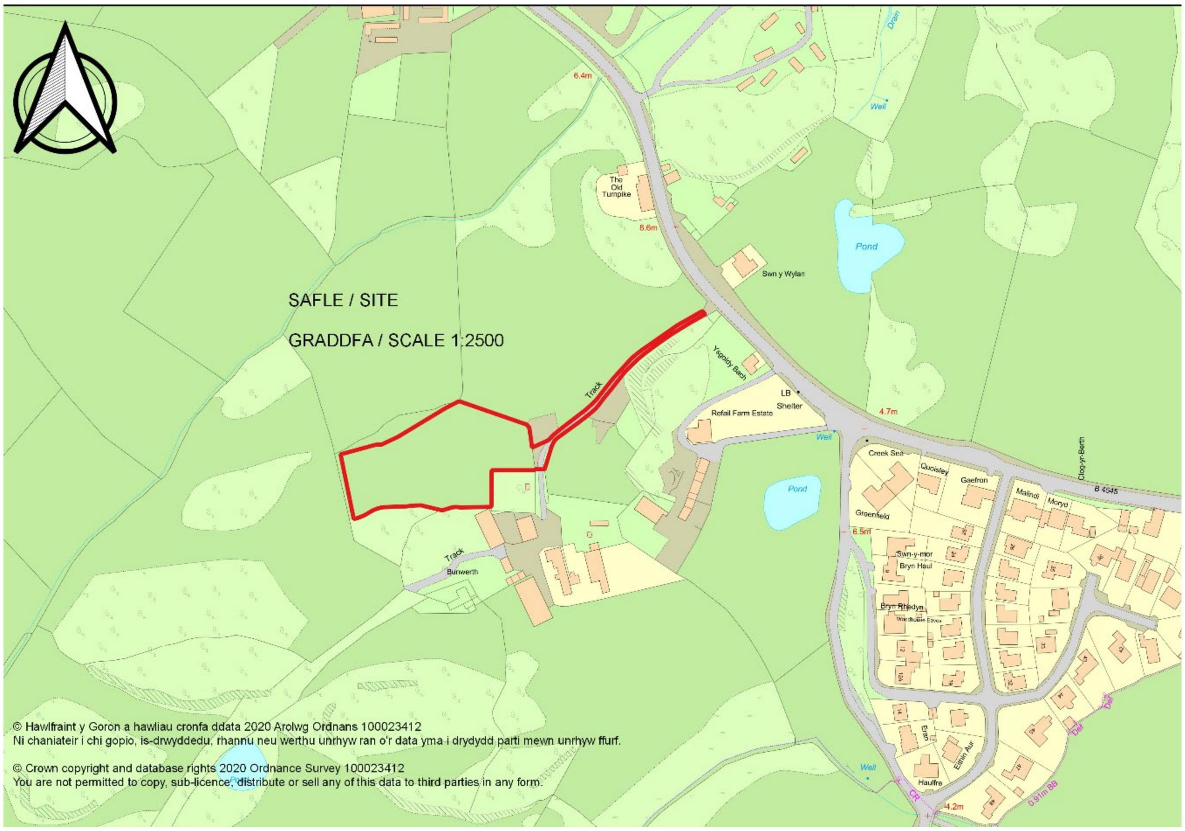
**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.13**

**Rhif y Cais: FPL/2021/302**

**Ymgeisydd:** Mr Iwan Jones

**Bwriad:** Cais llawn am newid defnydd tir o dir amaethyddol ar gyfer safle i 10 o Garafannau teithiol yn /

**Lleoliad:** Bunwerth, Bae Trearddur, Caergybi




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

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod dau aelod lleol wedi galw'r cais i mewn er mwyn i'r pwyllgor ei ystyried.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i safle ar gyfer 10 o garafanau teithiol yn Bunwerth, Trearddur.

Mae'r safle yn yr AHNE ac wedi'i leoli mewn cae amaethyddol bychan i'r de o'r B4545 ar y lôn i Drearddur.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a yw'r datblygiad yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac a fyddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr AHNE.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)

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

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad |
| GCAG / GAPS | Dim sylwadau |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau Safonol |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Sylwadau Safonol |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Pryderon ar yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Sylwadau |
| Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas | Dim ymateb |
| Cynghorydd John Arwel Roberts | Yn gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei gysidro. |
| Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes | Yn gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad. |
| Cyngor Cymuned Trearddur Community Council | Dim ymateb |

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/11/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cyflwyno sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

FPL/2020/99 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i safle ar gyfer 10 o garafanau teithiol yn – Bunwerth, Trearddur, Caergybi – 18/12/20 Gwrthodwyd

SCR/2020/24 – Barn sgrinio ar gyfer FPL/2020/99: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i safle ar gyfer 10 o garafanau teithiol yn – Bunwerth, Trearddur – Nid oes angen asesiad o'r effaith amgylcheddol 15/07/2020

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Y Cynnig ac Ystyriaethau Cyffredinol**

Fel cyd-destun, mae'r cais hwn yn cynnwys tir amaethyddol oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol 'AHNE'. Lleolir y cais mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored ychydig y tu allan o Drearddur.

**Egwyddor y Datblygiad**

Mae Polisi TWR5 yn caniatáu safleoedd teithiol, gwersylla neu lety gwersylla amgen dros dro yn amodol ar y meini prawf a restrir, er bod yna bolisïau mwy cyffredinol hefyd, megis PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4, yr ystyrir eu bod yn berthnasol wrth ystyried perthynas y cynnig â'r hyn sydd o'i gwmpas.

Mae'r polisïau hyn, ac yn enwedig maen prawf 1 TWR5, yn datgan bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae'r testun ategol i bolisi TWR5 ym mharagraff 6.3.82 yn datgan y bydd lleoliad unrhyw dirlunio, gosodiad y safle a sgrinio'n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion ac, ym mhob achos, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirweddu.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Cyfleusterau a Llety Twristiaeth. Mae'n rhaid i ddatblygiadau fod o ansawdd uchel ac mae'r CCA yn cyfeirio at ansawdd y datblygiad o ran ystyriaethau defnydd tir ac nid unrhyw gynllun graddio cydnabyddedig a weithredir gan y diwydiant twristiaeth. Yn ogystal ag unrhyw ofynion polisi lleol, mae canllawiau polisi cenedlaethol yn datgan y dylai datblygiad mewn ardaloedd gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwy, a chydbwyso'r angen i gefnogi'r economi leol wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig (Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 13, paragraff 3.11).

Mae paragraff 3.1.2 y CCA yn datgan y dylai'r holl ddatblygiadau twristiaeth arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Bydd ansawdd cyffredinol y 'cynllun' yn brif ystyriaeth, a bydd yn cael ei fesur yn erbyn gofynion polisïau rheoli datblygu'r cynllun.

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

· Safleoedd wedi'u lleoli mewn lleoliad cynaliadwy, h.y. agos at aneddiadau cyfredol ble y gellir cynnwys datblygiadau newydd orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a thirwedd a safleoedd nad ydynt fel arfer wedi'u lleoli mewn cefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn am hyn;
· Safleoedd sy'n agos i'r prif rwydwaith priffyrdd ac sydd â chysylltiadau da i ddulliau cludiant amrywiol;

· Safleoedd nad ydynt yn amharu'n weledol ar y dirwedd, sydd wedi'u sgrinio'n dda ac nad ydynt yn achosi niwed andwyol i dirweddau gwarchodedig (e.e. yr AHNE a'r ATA) nac i asedau treftadaeth (e.e. Safle Treftadaeth y Byd neu Henebion Cofrestredig);
· Safleoedd sydd ddim o fewn parth C fel y diffinnir gan fapiau cyngor datblygu (TAN15);
· Safleoedd sydd o faint addas i gyd-fynd â'r hyn sydd o'u hamgylch;
· Safleoedd sydd â gorchudd tirwedd gyfredol a dim effaith weledol fawr;
· Amddiffyn yr arfordir sydd heb ei ddatblygu;
· Amddiffyn a hyrwyddo buddion bioamrywiaeth;
· Parch tuag at yr amgylchedd hanesyddol a naturiol;
· Cynorthwyo i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth gyfredol a gwneud gwell defnydd o dir drwy atgyfnerthu ardaloedd o weithgarwch twristiaeth cyfredol (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati);
· Cyfoethogi tir addas a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd);
· Rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol a chefnogi'r economi wledig.

Gan fod y sgrin bresennol ar y safle yn fylchog neu'n isel o ran uchder, rhan gogledd ddwyrain y safle fyddai fwyaf gweledol mewn golygfeydd o ddarn byr o'r briffordd.

Gan fod y cynnig ar gyfer carafanau teithiol, sydd yn wyn, asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod golygfeydd o'r safle yn tueddu i fod yn ymwthiol, hyd yn oed pe na byddai'r holl garafanau teithiol i'w gweld. Mae siawns y byddai modd gweld rhan o bob un ohonynt ac mae hynny'n dangos ehangder y datblygiad arfaethedig.

Darparwyd cynllun tirlunio gyda'r cais cynllunio. Byddai'r cynllun tirlunio'n atgyfnerthu'r sgrin sy'n bodoli eisoes ac mae'r asesiad yn darogan y byddai'n cymryd rhwng 5 a 10 mlynedd cyn y byddai'n cael effaith sylweddol. Mae hyn yn asesiad realistig ac nid anghytunir â'r casgliad y byddai ychydig o effaith niweidiol. Mae'r manylion tirlunio a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio'n datgan bod y safle'n cael ei guddio'n dda iawn ar hyn o bryd, ond nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y safle presennol yn cael ei guddio'n dda iawn. Felly, byddai'n groes i faen prawf 1 Polisi TWR5 sydd yn datgan y dylid lleoli datblygiad mewn lleoliad anymwthiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Nid yw e-bost yr Asiant, dyddiedig 19 Tachwedd, ynglŷn â'r cais cynllunio blaenorol, FPL/2020/99, yn cynnwys y cyfeiriad at effeithiau 'niweidiol' ac mae'n rhagweld y byddai'r tirlunio'n cael effaith fuddiol yn fwy cyflym (effaith dibwys) ac yn darogan mai'r ardal hamdden yn bennaf a fyddai i'w gweld mewn golygfeydd. Er mai dyma'r ardal fwyaf weledol, byddai golygfeydd tymhorol o'r unedau i'r cefn a'r de orllewin o hyn.

O ystyried yr uchod, nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion polisi a ddisgrifiwyd uchod; mae ystyriaethau'n ymwneud â'r AHNE yn cael eu hasesu isod.

Mae'r safle yn yr AHNE ac wedi'i leoli mewn cae amaethyddol bychan i'r de o'r B4545 ar y ffordd i Drearddur. Mae'r safle i'r gorllewin o ardaloedd twristiaeth mwy dwys i'r gorllewin ar yr arfordir, ac mae wedi'i leoli i'r gogledd o'r cerrig brig sy'n ymestyn i'r de tuag at Roscolyn ar yr arfordir. Mae dau safle twristiaeth wedi'u lleoli gerllaw, i'r gogledd o'r B4545, ac mae yna adeiladau amaethyddol union gerllaw'r safle. Mae'r golygfeydd mwyaf sensitif o'r safle ar y ffordd allan o Drearddur, lle gellir gweld y safle ar gyrion y dirwedd greigiog i'r de sydd yn codi ychydig yng nghefn y safle. Ceir cipolygon i mewn i'r safle o ochr y ffordd ger y fynedfa lle mae'r dopograffeg yn torri ar draws y cipolygon hyn ac mae gwrychoedd drain gwyn ac eithin yn cuddio ychydig ar y safle.

Effaith ar yr AHNE. Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru'n datgan mai prif amcan dynodi'r AHNEau yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygiad ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd yn briodol hefyd ystyried lles economaidd a chymdeithasol ardaloedd. Hefyd, mae'n ofyn statudol i ystyried darpariaethau Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyngor ystyried diben yr AHNE o warchod a gwella harddwch naturiol wrth gyflawni ei swyddogaethau. Mae Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Sir Ynys Môn yn

cynnwys polisi CCC 3.2 sy'n datgan y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Mae'r safle oddi mewn i ardal agwedd YNSMNVS007 Ynys Cybi y LANDMAP sy'n cael ei disgrifio fel a ganlyn: 'Mae'n cynnwys tair rhan, wedi eu gwahanu gan ardaloedd o ddatblygiad, sydd yn ffurfio'r mwyafrif o'r ynys...Mae'n dir isel gyda phatrwm o gefnau creigiog isel a gwaelodion corsiog...Mae'r lonydd bychan hefyd yn dilyn yr aliniadau hyn ar hyd ochrau'r cefnau, ac yn gwasanaethu'r tai a ffermydd gwasgaredig ac yn rhoi mynediad i draethau poblogaidd yr arfordir gorllewinol... Mae yna gaeau bychain gyda defaid, waliau cerrig a gwrychoedd eithinog... Mae'r ychydig goed wedi cael eu tocio gan y gwynt... Mae datblygiad twristiaeth yn gyfyngedig, gydag ychydig o safleoedd carafán/campio, ond mae'n parhau i fod yn ardal heb ei difetha, gyda golygfeydd da i'r arfordir a Mynydd Twr, gyda theimlad o agoredrwydd morwrol... Yn gyffredinol mae gan yr ardal gymeriad a theimlad tebyg i'r rhan fwyaf o ardaloedd ar benrhyn mwyaf gogleddol Prydain, gan gynnwys rhan orllewinol Llŷn... Mae awyrgylch tawel y dirwedd hon yn cael ei ddryllio ar ddyddiau'r wythnos gan awyrennau jet o Lu Awyr Brenhinol y Fali gerllaw...'

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

Mae'r safle oddi mewn i Ardal Cymeriad Tirwedd 2: Ynys Cybi a disgrifir yr ardal gerllaw fel 'I'r de o'r lôn, unwaith eto ceir ardaloedd garw, creigiog. Fodd bynnag, o amgylch Rhoscolyn ceir ardal o dir mwy tonnog, lle mae gorchudd clai rhewlifol yn fwy helaeth, gyda cherrig brig ar wahân ac ardaloedd o lifwaddod arfordirol ac aberol'.

Mae disgrifiad yr Ardal Cymeriad Tirwedd yn nodi bod Trearddur yn enghraifft dda o'r dylanwad y gall twristiaeth ei gael ar ardal sy'n effeithio ar ei chymeriad. Mae'r gwestai, yr ail gartrefi, y safleoedd campio a charafanau ynghyd â'r cwrs golff oll yn cyfrannu at hyn. Serch hynny, mae'r Ardal Cymeriad Tirwedd yn cynrychioli cymeriad tirwedd sydd yn hollol nodedig – gwledig, gwyllt, agored, arfordirol – a'r hyn sy'n tynnu oddi arno fwyaf yw sŵn awyrennau o faes awyr Llu Awyr y Fali gerllaw'.

Y prif faterion a nodwyd ar gyfer y Dirwedd Arfordirol a datblygiad hamdden a thwristiaeth yw:
• Effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol ar dirweddau arfordirol.
• Effaith weledol ar ganfyddiadau pobl o'r arfordir, ei gymeriad a'i nodweddion.
• Ystyried y Cynllun Rheoli AHNE.

**Cynaliadwyedd**

Mae Polisi PS5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy, pan fo hynny'n briodol, a dylai datblygiad:

"Leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4;" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)

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

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

Ystyrir bod y polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran ei agwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) yn datgan,

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

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

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso’r angen i hyrwyddo’r economi wledig tra’n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli’r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy’n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”

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

Ystyrir bod safle’r cais o fewn cyrraedd Trearddur ar droed, ac mae ystod o gyfleusterau ar gael yn y pentref. Felly, ystyrir bod safle’r cais mewn lleoliad cynaliadwy.

**Effaith ar eiddo preswyl cyfagos**

Mae Polisi PCYFF2 (maen prawf 7) yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Oherwydd y pellter oddi wrth yr eiddo preswyl agosaf, nid ystyrir y byddai’r cynnig yn cael effaith negyddol ar eu mwynderau.

**Casgliad**

Nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal sy’n ffurfio rhan o’r AHNE.

**Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

**(01) Nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol I gymeriad a golwg yr ardal sy’n rhan o’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai hyn yn groes I ddarpariaethau polisiau TWR5, PCYFF3, AMG1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Mon a Gwynedd (2017), Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) (Chwefror 2021), Canllawiau Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (Medi 2007) a Chanllawiau Cynllunio Atodol – Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mawrth 2021).**

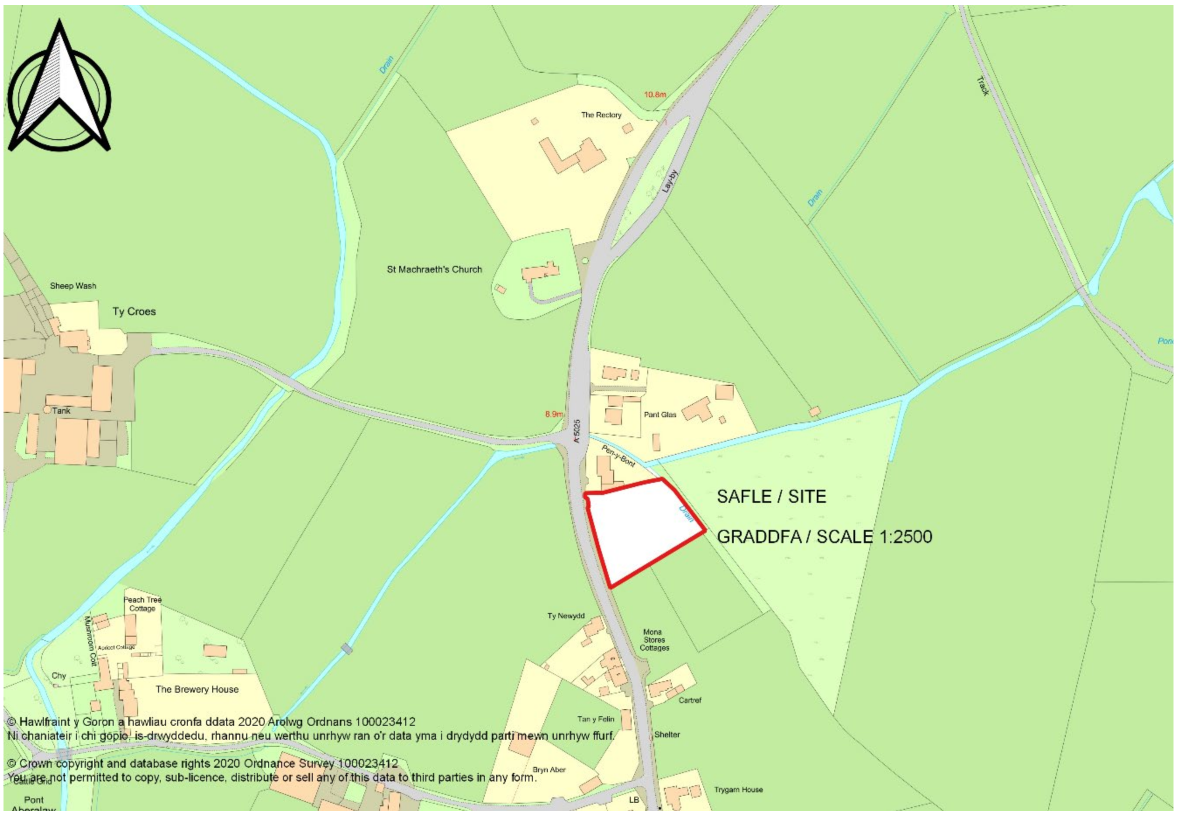
**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.14**

**Rhif y Cais: VAR/2021/63**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaeth (Tai) Head of Service (Tai)

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02)(Cynlluniau Cymeradwy) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/278(Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau ysgol presennol a codi 8 annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn) er mwyn diwydio dyluniadau allanol yn

**Lleoliad:** Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r safle ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais ar gyfer diwygio amod (02) (Cynlluniau Cymaradwy) o gais cynllunio rhif FPL/2019/278 (Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau'r ysgol gynradd bresennol a chodi 8 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar y tir) er mwyn newid y deunydd cerrig a ddewiswyd ar gyfer drychiad allanol yr anheddau.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cladin cerrig newydd yn debygol o gael effaith negyddol ar yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a'r ardal o'u hamgylch.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PS 5 – Datblygu Cynaliadwy
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF4 – Dylunio a thirweddu
TAI 4 – Tai mewn pentref lleol, gweldig ac arfordirol

Lawrlwytho: Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn cyngor technegol (TAN) 12: Dylunio (2016).

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

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim sylwadau hyd yma |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Dim gwrthwynebiad |
| Strategol Tai / Housing Strategy | Dim sylwadau hyd yma |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Dywedodd fod polisïau PS5, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF 4 yn cael eu hystyried. |
| Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage) | Dim sylwadau hyd yma |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Mae cynlluniau newydd yn dangos blychau ystlumod ac adar mewn swyddi fel y cytunwyd ar gyfer yr achos cynharach. Mae hyn yn iawn (a dylid gosod y rhain fel y dangosir). |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Heb unrhyw sylw i'w wneud. |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Dim sylwadau hyd yma |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Mae hwn yn newid dylunio bach a dylai'r swyddog sy'n penderfynu ei ystyried. |
| Cynghorydd John Griffith | Dim sylwadau hyd yma |
| Cynghorydd Kenneth P. Hughes | Dim sylwadau hyd yma |
| Cynghorydd Llinos Medi Huws | Dim sylwadau hyd yma |
| Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council | Dim gwrthwynebiad. Argymhellir bod y garreg arfaethedig yn garreg leol a fyddai'n cymysgu â'r ardal, fel llwyd 'Pre-Cambrian' tebyg i furiau'r caeau. |

Anfonwyd llythyrau hysbysu at berchnogion yr eiddo cyfagos a’r dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 14/10/2021. Cyflwynwyd cynlluniau a manylion y deunyddiau diwygiedig ar 25/11/2021 ac fe anfonwyd llythyrau hysbysu newydd at berchnogion yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31/12/2021. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi’u derbyn a oedd yn mynegi pryder.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

DIS/2021/4 - Cais i ryddhau amod (06)( Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu 'CEMP'), (07)(Cynllun draenio dŵr budr), (09)(Cynllun Tai Fforddiadwy), (10)(Arolwg ffotograffig), (15)( Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu 'CTMP'), (16)(Cynllun draenio llawn), (17)(Cynlluniau ychwanegol) and (20)(Cynnal a chadw’r fynedfa a ffyrdd ystâd) o ganiatâd Cynllunio FPL/2019/278 ar dir yn Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol 08/04/2021

FPL/2019/278 - Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau ysgol presennol a chodi 8 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth - Caniatáu 19/02/2020

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae’r egwyddor i ddatblygu’r safle eisoes wedi’i gadarnhau yng nghais cynllunio rhif FPL/2019/278 pan roddwyd caniatâd i ddymchwel adeiladau’r ysgol gynradd a chodi 8 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar 19/02/2020. Mae’r gwaith datblygu wedi cychwyn ar y safle ac felly mae caniatâd cynllunio rhif FPL/20219/278 wedi’i ddiogelu.

**Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Mae polisi TAI4 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â darparu tai marchnad agored mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol ac mae’n nodi y caniateir cynigion cyn belled bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle a bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle. Fodd bynnag, mae’r safle yr ymwna’r cais ag o wedi’i ddiogelu gan fod y gwaith datblygu wedi cychwyn mewn perthynas â chais cynllunio rhif FPL/2019/278 ac felly rhaid ystyried y canlynol:

- A oes modd defnyddio’r caniatâd presennol
- A fydd y diwygiadau’n gwella neu’n ategu at y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cynigir y newidiadau canlynol i’r cais:-

- Newid y math o garreg a ddewiswyd ar gyfer y byngalos teras o ‘Garreg Galch Chwarel Aber, Moelfre’ i gladin ‘Celtaidd Cymysg’.
- Newid y rendrad gwyn a chladin pren i gladin ‘Celtaidd Cymysg’ ar ddrychiad blaen yr anheddau lled ar wahân.

Mae’r byngalos teras a gymeradwywyd yn flaenorol wedi’u lleoli gerllaw’r A5205 drwy Lanfachraeth. Bydd drychiad blaen (tuag at y ffordd) ac ochr y byngalos arfaethedig wedi’u gorchuddio’n rhannol â chladin charreg. Bydd y tai lled ar wahân wedi’u lleoli ar ochr Ddwyreiniol y safle a bydd ffordd breifat a byngalos rhyngont hwy â ffordd yr A5205. Bydd drychiad blaen yr anheddau wedi eu gorchuddio’n rhannol â’r cladin arfaethedig a bydd gweddill y waliau wedi’u gorchuddio â rendrad.

Ystyrir bod lliw a haenau’r cladin ‘Celtaidd Cymysg’ arfaethedig yn ddewis rhesymol ac na fydd yn cael effaith negyddol ar yr anheddau a gymeradwywyd yn flaenorol, yr eiddo cyfagos na’r ardal o’u cwmpas i’r fath raddau y dylid gwrthod y cais dim ond i’r penderfyniad gael ei wrthdroi yn dilyn apêl.

**Casgliad**

Mae'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol wedi'i ddiogelu oherwydd bod y gwaith wedi cychwyn ar y safle. Ystyrir bod diwygio'r anheddau a gymeradwywyd yn flaenorol drwy newid y cladin carreg ar y byngalos a newid y cladin coed a rendrad i gladin carreg ar y tai lled ar wahân yn newid rhesymol ac yn cyd-fynd â Pholisïau PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Argymhelliad**

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

**(01) 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 2542:17:PLa – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Drychiadau Presennol 2542:18:5 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Cynllun Safle Presennol 2542:18:2a - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Cynllun Safle Arfaethedig 2542:18:P3g - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Drychiadau Arfaethedig – Byngalos 2556:18:BR6b – Dyddiedig Tachwedd 2021 – Derbyniwyd 25/11/2021 – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2021/63**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig – Byngalos 2556:18:P4a - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig – Annedd 2 Ystafell Wely 4 Person arfaethedig 2556:18:P6c – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig – Annedd 2 Ystafell Wely 4 Person arfaethedig, Plot 7 ac 8 2556:18:P7b – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Drychiadau Arfaethedig – Drychiadau arfaethedig Plot 5 a 6 - 2556:18:BR9a – Dyddiedig Awst 2021 – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2021/63**
- **Drychiadau Arfaethedig – Drychiadau Arfaethedig Plot 7 ac 8 – 2556:18:BR10a – Dyddiedig Awst 2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2021/63**
- **Trefniadau Cyffredinol ar gyfer Adeiladu'r Briffordd 6869/GA/001 Trefniadau Cyffredinol ar gyfer Tracio Cerbydau Gwastraff sy'n mynd i Mewn ac Allan o'r safle 6869/GA/002 Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig.v2 (*Cambrian Ecology Ltd*) 14eg Ionawr 2020 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Manylion y Deunyddiau Adeiladu (Russell-Hughes Cyf.) Rhagfyr 2019 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2019/278**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – *RLD Construction* - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS/2021/4**
- **Systemau goleuo TRT ar gyfer ffyrdd a thwneli - '*Aspect Mini*' – Manylion gwneuthurwyr – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Adroddiad Goleuadau Allanol - Systemau goleuo TRT ar gyfer ffyrdd a thwneli – gan Pete Harris – Dyddiedig 03/12/2020 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu – Diwygiad A – Dyddiedig Ionawr 2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Datganiad Tai Fforddiadwy - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Strategaeth Mesurau Lliniaru Rhesymol - *Cambrian Ecology Ltd* – Dyddiedig 19/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Cynllun Goleuo Arfaethedig – Gwirio Dyluniad (R0) – Dyddiedig 03/12/2020 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Cynllun Trefniadau Cyffredinol Arfaethedig - 4770-CAU-XX-XX-DR-C-1500 – Dyddiedig 15/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**

- **Cynllun Alinio'r Ffordd Gerbydau Arfaethedig – 4770-CAU-XX-XX-M2-C-1501 – Dyddiedig 21/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Cynllun Llwybrau Cerbydau Gwastraff Arfaethedig – 4770-CAU-XX-XX-M2-C-1502 – Dyddiedig 21/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Cynllun Draenio Arfaethedig – 4770-CAU-XX-XX-DR-C-1600 – Dyddiedig 22/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Cynllun Manylion Priffordd – 4770-CAU-XX-XX-DR-C-5500 – Dyddiedig 20/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Manylion draenio taflen 1 o 1 – 4770-CAU-XX-XX-DR-C-5600 – Dyddiedig 20/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**
- **Manylion draenio taflen 2 o 2 – 4770-CAU-XX-XX-DR-C-5601 – Dyddiedig 20/01/2021 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio DIS 2021/4**

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

**(02) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd fel a ddangosir ar ddarlun rhif 2542:18:P3g yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) neu'r rhan or datblygiad y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle 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 eiddo preswyl cyfagos.

**(03) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 2542:18:P3g ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.**

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

**(04) 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 a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

**(05) Bydd y gwaith yn mynd rhagddo yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif DIS/2021/4.**

Rheswm: I ddiogelu rhag unrhyw effaith y gall y datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd leol, yr ecoleg leol neu amwynder lleol.

**(06) Dylid gweithredu'r cynllun draenio dŵr budr yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhif DIS/2021/4 a chyn i'r datblygiad gael ei feddiannu ac ni ddylid caniatáu i ddŵr budr gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system carthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: I atal gorlwyth hydrolig i'r system carthffosiaeth, i amddiffyn iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu ddifrod yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

**(07) Ni chaniateir i neb symud i fyw i unrhyw annedd a godwyd fel rhan o'r datblygiad hyd nes y bydd y llecynnau parcio ar gyfer yr eiddo wedi'u hadeiladu.**

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

**(08) Dylid darparu’r tai fforddiadwy yn unol â’r cynllun a gymeradwywyd o dan gais rhif DIS/2021/4 a dylid cwrdd â’r diffiniad o dai fforddiadwy a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllaw sy’n ei ddisodli.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn darparu tai fforddiadwy yn unol â pholisïau’r cynllun datblygu.

**(09) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.**

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

**(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbytffordd gyfagos.**

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

**(11) Ni fydd wal ffin y briffordd / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd gyfagos ar hyd hyd cyfan ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos a dim mwy na hyn uchder wedi'i godi o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens dywededig neu unrhyw ffin newydd.**

Rheswm: Darparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.**

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

**(13) Bydd y gwaith yn mynd rhagddo yn unol â’r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif DIS/2021/4.**

Rheswm: I sicrhau rheolaeth briodol a rhesymol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

**(14) Dylid cwblhau’r cynllun draenio dŵr arwyneb yn unol â’r manylion a gymeradwywyd o dan gais rhif DIS/2021/4 a chyn meddiannu’r datblygiad. Ni ddylai dŵr arwyneb redeg oddi ar y safle i’r briffordd.**

Rheswm: I leihau’r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a’r datblygiad.

**(15) Dylid cwblhau’r ffordd ystâd a goleuadau stryd yn unol â’r manylion a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhif DIS/2021/4 a chyn meddiannu’r datblygiad.**

Rheswm: I leihau’r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a’r datblygiad.

**(16) Rhaid i’r ffordd (ffyrdd) yr ystâd a’i mynediad gael eu dylunio a’u hadeiladu yn unol â ‘Gofynion Manyleb Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl’ (copi wedi’i amgáu gyda’r hysbysiad penderfyniad hwn).**

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

**(17) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad.**

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

**(18) Dylid cyflawni'r gwaith cynnal a chadw i'r fynedfa a ffyrdd ystâd yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhif DIS/2021/4.**

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(19) Os deuir ar draws llygredd, na nodwyd yn flaenorol, yna bydd yr llygredd ychwanegol yn cael 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 ychwanegol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

**(20) Dylid gorchuddio'r anheddau â chladin 'Celtaidd Cymysg' yn unol â'r manylion a geir yn nhaflen y gwneuthurwr *WILD STONE UK - The art of Walls* – a gyflwynwyd dan ganiatâd cynllunio rhif VAR/2021/63.**

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

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

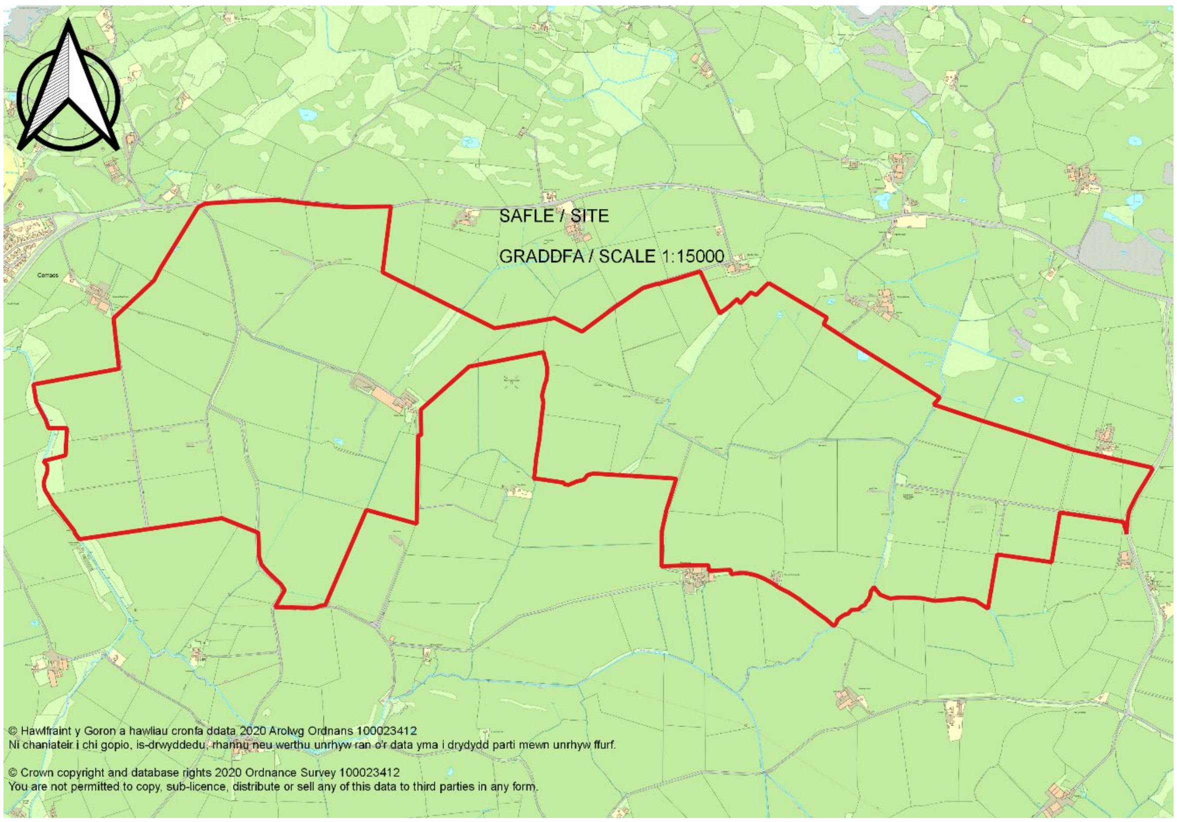
**Pwyllgor Cynllunio:** 12/01/2022 **12.15**

**Rhif y Cais: MAO/2021/31**

**Ymgeisydd:** TPG Wind Ltd

**Bwriad:** Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 20C102L/EIA/RE (Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt ) yn Rhyd y Groes, Rhosgoch er mwyn diwygio geiriad amod 24 er mwyn caniatáu i'r manylion gael eu cyflwyno cyn codi'r tyrbinau yn hytrach na cyn i'r datblygiad ddechrau yn

**Lleoliad:** Fferm Wynt Rhyd y Groes, Cemaes




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Gan fod y cais yn ceisio caniatâd i amrywio amodau a osodwyd ar ddatblygiad y mae angen asesiad o'r effaith amgylcheddol ar ei gyfer, cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais yn cynnwys fferm wynt Rhyd-y-Groes sy'n bodoli eisoes ac, yn bennaf, mae'n cynnwys tir wedi'i wella a ddefnyddir ar gyfer pori anifeiliaid. Ceir mynediad i'r safle o'r A5025 ar hyd lonydd a lonydd fferm sy'n bodoli eisoes ynghyd â thraciau ychwanegol arfaethedig at waelod y tyrbinau.

Cymeradwywyd y prif gais, a oedd yn cynnwys codi 11 tyrbin gwynt, ar 21/10/2016, gydag amodau. Mae'r cynnig sy'n cael ei ystyried o dan y cais presennol yn ymwneud â newid geiriad amod 24 er mwyn caniatáu i'r manylion gael eu cyflwyno cyn codi'r tyrbinau yn hytrach na chyn i'r datblygiad ddechrau.

**Mater(ion) Allweddol**

A ellir ystyried y cynnig fel diwygiadau ansylweddol ai peidio.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding | Dim Gwrthwynebiad |

Dim yn berthnasol

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

DIS/2021/59 - Cais i ryddhau amod (24)(a) ( uchder mwyaf estyniad unrhyw offer adeiladu) a rhyddhau yn rhannol amod (24)(b) (lledred a hydred pob tyrbin) o ganiatâd cynllunio 20C102L/EIA/RE yn Fferm Wynt Rhyd y Groes Wind Farm, Cemaes - Amod Wedi ei Ryddhau 26/07/2021

MAO/2021/26 - Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 20C310B/EIA/RE (cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd a offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig) yn Rhyd y Groes, Rhosgoch er mwyn diwygio geiriad amodau 5, 6 ac 11 i ganiatáu i'r datblygiad ddigwydd mewn dau gam (cam 1 - gwaith galluogi a cham 2 - gosod paneli) yn - Fferm Solar Porth Wen Solar Farm, Cemaes – Caniatau -04/11/2021

DIS/2021/86 - Cais i ryddhau amodau (08) (manylion ffensio) a (12) (manylion tirlunio) o ganiatâd cynllunio 20C310B/EIA/RE (adeiladu fferm arae solar 49.99MW) yn Fferm Solar Porth Wen Solar Farm, Cemaes - Heb Benderfyniad

20C102L/EIA/RE - Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt gyda 6 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o hyd at 79m, a 3 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac

uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, a 2 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 66m uwchben y ddaear ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o’r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i’r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro a ardal gwaith concrit (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes , Cemaes – Approved 21/10/2016

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae caniatâd cynllunio cyfeirnod 20C102L/EIA/RE dyddiedig 21 Hydref 2016 yn caniatáu codi 11 tyrbin gwynt a gwaith ategol ar dir yn Rhyd y Groes, Burwen, Amlwch.

Mae amod 24 caniatâd cynllunio 20C120L/EIA/RE yn datgan:

(24) Ni chaniateir i’r datblygiad ddechrau hyd oni bydd yr isod wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig:

a) Uchder mwyaf estyniad unrhyw offer adeiladu
b) Lledred a hydred pob tyrbin unwaith y byddant wedi’u cwblhau gan ystyried unrhyw amodau daear neu gyfyngiadau archeolegol sy’n hysbys.

Wedi hynny, rhaid cynnal y datblygiad yn gwbl unol â’r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau’r amod hwn.

Rheswm: Sicrhau fod awyrennau milwrol yn osgoi’r ardal ac yn osgoi’r perygl o daro i mewn i’r tyrbinau.

Fodd bynnag, gan na phenodwyd gwneuthurwr y tyrbinau eto, ni all yr ymgeisydd ryddhau’r amod hwn gan nad yw hydred a lledred pob tyrbin yn hysbys ar hyn o bryd. Felly, mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno cais am ddiwygiad ansylweddol i newid geiriad yr amod hon i “ni chaniateir i’r ‘gwaith o godi tyrbinau’ ddechrau hyd oni bydd rhan (a) a (b) o amod 24 wedi cael eu caniatáu yn ysgrifenedig”, yn hytrach na “ni chaniateir i’r ‘datblygiad’ ddechrau”. Bydd hyn yn caniatáu i rannau eraill o’r datblygiad ddechrau (yn amodol ar ryddhau amodau eraill yn ôl yr angen).

Geiriad arfaethedig amod 24 yw:

(24) Ni chaniateir i’r gwaith o godi tyrbinau ddechrau hyd oni bydd yr isod wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig:

a) Uchder mwyaf estyniad unrhyw offer adeiladu
b) Lledred a hydred pob tyrbin unwaith y byddant wedi’u cwblhau gan ystyried unrhyw amodau daear neu gyfyngiadau archeolegol sy’n hysbys.

Wedi hynny, rhaid cynnal y datblygiad yn gwbl unol â’r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau’r amod hwn.

Rheswm: Sicrhau fod awyrennau milwrol yn osgoi’r ardal ac yn osgoi’r perygl o daro i mewn i’r tyrbinau.

Ar ôl ymgynghori â’r Weinyddiaeth Amddiffyn, cadarnhaodd y Weinyddiaeth Amddiffyn, mewn llythyr dyddiedig 29 Hydref 2021, nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i’r diwygiad ansylweddol arfaethedig. Mae prif bryder diogelu’r Weinyddiaeth Amddiffyn mewn perthynas â datblygu tyrbinau gwynt yn ymwneud â’u potensial i greu rhwystr i symudiadau trafnidiaeth awyr ac ymyrryd â gosodiadau radar Rheoli Traffig Awyr ac Amddiffyn Awyr. Oherwydd bod rhaid rhyddhau Amod 24 cyn codi’r tyrbinau, roedd y Weinyddiaeth Amddiffyn yn fodlon â’r diwygiad arfaethedig.

Mae Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn rhoi'r pŵer i Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud newidiadau ansylweddol i ganiatâd cynllunio'n ymwneud â'u hardal os ydynt yn fodlon bod y newid yn un ansylweddol. Mae'r pwerau a roddir gan y Ddeddf yn cynnwys y pŵer i osod, tynnu neu addasu amodau.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Ganllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes ym mis Gorffennaf 2014 gyda'r bwriad o gynorthwyo Awdurdodau Cynllunio Lleol ac ymgeiswyr i ddelio â cheisiadau o'r fath.

Mae'r Canllawiau'n cadarnhau bod rhaid i awdurdod cynllunio lleol, wrth benderfynu a yw newid yn un ansylweddol ai peidio, ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol o dan yr adran hon. Â'r canllawiau ymlaen i ddatgan, wrth benderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol;

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael; ac,
(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu
(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

Ar ôl asesu'r cais mae Swyddogion yn fodlon bod y diwygiadau arfaethedig i Amod 24 yn dderbyniol.

**Casgliad**

I gloi, mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd i wneud mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 20C102L/EIA/RE a fyddai'n caniatáu i Amod 24 gael ei ryddhau cyn codi'r tyrbinau, yn hytrach na chyn dechrau'r datblygiad. Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn yn fodlon â'r newidiadau arfaethedig fel rhan o'r cais am ddiwygiadau ansylweddol.

Fel y mae'r adroddiad hwn yn ei gadarnhau, mae swyddogion, ar ôl asesu'r cais, yn fodlon bod y diwygiadau arfaethedig yn rhai ansylweddol, yn unol ag adran 96A Deddf Cynllun Gwlad a Thref 1990.

**Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

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.