Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 2 CHWEFROR 2022 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 2 FEBRUARY, 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 ARE 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 of fusnes.

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod rhithiol blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022.

4 YMWELIADAU SAFLE (Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio rhithiol a gynhaliwyd ar 26 Ionawr, 2022.

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 CEISIDAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 17 - 30)

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

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

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 31 - 34)

10.1 – FPL/2021/335 – Cwm Deri, Dulas
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Qc2KkUAJ/fpl2021335?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 35 - 38)

11.1 – MAH/2022/1 – 37 Penlon, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QcyTuUAJ/mah20221?language=cy

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 39 - 50)

12.1 – FPL/2021/158 - Tir ger Lon Y Bryn, Bae Trearddur
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKwL1UAL/fpl2021158?language=cy

12.2 – FPL/2021/310 - Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000QbS2rUAF/fpl2021310?language=cy

12.3 – FPL/2021/289 - Ysgol Uwchradd Caergybi, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Qb9GHUAZ/fpl2021289?language=cy

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 51 - 52)

13.1 - SCR/2021/72 - Traeth Coch, Pentraeth
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3pgeUAB/scr202172?language=cy

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 12 Ionawr 2022

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLLJ), Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol ((JIW), Rheolwr Gorfodi Cynllunio (SWO), Uwch Swyddog Cynllunio (JBR), Rheolwr Systemau Busnes (EW), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Richard O Jones a Ieuan Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M Jones (cais 12.12); Margaret M Roberts (cais7.1). Y Cynghorwyr Alun Mummery, Bryan Owen, Dafydd R Thomas.

Yn absenoldeb yr Is-gadeirydd, penodwyd y Cynghorydd Robin Williams yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Rhagfyr, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 15 Rhagfyr, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2021/136 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allan yn llety 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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Rhagfyr 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 15 Rhagfyr, 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, fod y cais ar gyfer troi adeilad allan yng nghefn yr eiddo yn llety gwyliau un ystafell wely. Dywedodd ei bod yn amlwg yn yr ymweliad safle rhithwir y bydd yr adeilad allan yn mynd yn adfail os nad oes gwaith yn cael ei wneud ar yr adeilad allan. Mae lleoliad yr adeilad allanol o fewn cwrtil yr ymgeiswyr ac mae digon o le parcio i ddarparu ar gyfer datblygiad o'r fath. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd lleol wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Dywedodd y Cynghorydd Roberts fod ceisiadau am unedau gwyliau mawr wedi cael eu cyflwyno yn yr ardal dros y blynyddoedd diwethaf. Gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais hwn gan mai llety gwyliau un uned oedd hon gan breswylydd lleol.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod polisi cynllunio TWR 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â llety gwyliau. Cyfeiriodd at Faen Prawf v - sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r cynnig beidio ag arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal. At hynny, nod adran 4.6 o Ganllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yw diffinio'r mater o orddarpariaeth ac mae paragraff 4.6.1 yn datgan y gall nifer uchel o lety gwyliau neu ddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyol ar wead cymdeithasol cymunedau. Cyfeiriodd ymhellach at Baragraff 4.6.5 y cyfeiriwyd ato yn adroddiad y Swyddog. Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio hefyd at y data diweddaraf am y Dreth Gyngor sy'n dangos bod cyfran yr ail gartrefi a'r llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf yn 18.47%, sy'n uwch na'r trothwy o 15%. Cydnabyddir y gall

rhai amgylchiadau eithriadol godi lle mae manteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes â nifer uchel o lety gwyliau ac ail gartrefi y tu hwnt i'r trothwy o 15%; mae'r achosion eithriadol hyn yn cynnwys: Menter sy'n gysylltiedig ag arallgyfeirio gwledig a chynnig a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig o werth hanesyddol. Nid yw'r un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn, o ganlyniad ystyrir felly y byddai'r cynnig yn arwain at or-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac o ganlyniad nid yw'r cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yr argymhelliad yw gwrthod y cais gan y byddai'n arwain at or-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod o'r farn bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 a hefyd yn cydymffurfio â dyluniad, lleoliad ac ymddangosiad o ansawdd uchel a byddai'n rhoi gwaith i grefftwyr ac adeiladwyr lleol. Dywedodd hefyd ei fod yn anghytuno y byddai'r datblygiad yn arwain at or-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal gan fod pentref Benllech yn boblogaidd iawn gydag ymwelwyr i'r Ynys. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais gan fod y datblygiad ar gyfer uned wyliau un ystafell wely er budd preswylydd lleol i bentref Benllech.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan y barnwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 A PCYFF 3 ac ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn arwain at or-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

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

Bu i'r Cynghorydd John Griffith ymatal rhag pleidleisio.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N MYND YN GROES I BOLISI

10.1 VAR/2021/39 – Cais o dan Adran 73A am amrywio amod (09) (Cynlluniau Cymeradwy) caniatâd cynllunio sydd â'r cyfeirnod 29C39D (adnewyddu addasu adeiladau allan yn i 4 uned wyliau) er mwyn caniatáu lle ychwanegol i deuluoedd i unedau ym Mhenmynydd, Llanfwrog, Caergybi

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

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gyfeirnod cais cynllunio 29C39B lle rhoddwyd caniatâd i adnewyddu caniatâd cynllunio 29C39B ar gyfer addasu adeiladau allan yn 4 uned wyliau ynghyd ag adeiladu mynediad i gerbydau a chreu safle trin carthion preifat ynghyd â diwygio amod (04) o ganiatâd cynllunio 29C39B i ganiatáu preswylio llawn amser yn y 4 uned a ganiatawyd yn flaenorol fel anheddau. Barnwyd bod cais am dystysgrif defnydd arfaethedig yn gyfreithlon lle cadarnhaodd yr ymgeisydd fod y gwaith wedi dechrau ar y safle ac felly'n diogelu'r cyfeirnod caniatâd cynllunio 29C39D. Nododd hefyd fod Polisi TAI 7 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi mai dim ond at ddefnydd cyflogaeth y caniateir addasu adeiladau traddodiadol at ddefnydd preswyl, os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Mae'r newidiadau a gynigir ar gyfer codi estyniad bach i bob un o'r 4 annedd preswyl, sy'n mesur 3m x 4m, yn amrywio o 3.9 m i 4.4m o uchder oherwydd lefelau llawr amrywiol. Mae'r ddau estyniad ar ddrychiad gorllewinol un o'r adeiladau allan a addaswyd tra bod y ddau estyniad arall ar ddrychiad deheuol yr ail adeilad allan a addaswyd. Mae'r arwynebedd llawr y ddau adeilad allan presennol yn mesur cyfanswm o 462 metr sgwâr gyda chyfanswm arwynebedd llawr y 4 estyniad yn mesur cyfanswm o 48 metr sgwâr sy'n llai na 10% o gynnydd yng nghyfanswm arwynebedd y llawr. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2021/38 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau 15 ac 16 o'r cyfeirnod caniatâd cynllunio APP45-36 (caniatâd ar apêl) a ganiataodd adeiladu 15 tyrbin gwynt ar dir yn Nhrysglwyn Fawr, Rhosybol) er mwyn ymestyn cyfnod gweithredol 14 o dyrbinau a adeiladwyd ar y safle am gyfnod pellach o 10 mlynedd hyd at 29.6.31, ymestyn y cyfnod lle mae angen dadgomisiynu'r fferm yn ogystal ag ymestyn y cyfnod o orfod tynnu tyrbin oddi ar y safle os nad yw'n cynhyrchu trydan i'r grid lleol yn Fferm Wynt Trysglwyn, Rhosybol

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod atodiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yn cyd-fynd â'r cais. Mae'n ofynnol cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.5(ii) o'r Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r cais yw ymestyn cyfnod gweithredol y fferm wynt o 10 mlynedd i 25 mlynedd, 35 mlynedd o'r pwynt cynhyrchu cyntaf 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 wynt; er bod oes y fferm wynt wedi'i phennu'n wreiddiol am 25 mlynedd, os caiff tyrbinau eu cynnal yn briodol gallant weithredu y tu hwnt i'r cyfnod y dyluniwyd hwy'n 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 symud o'r safle a bydd y safle'n cael ei adfer at ddefnydd amaethyddol o fewn 3 mis. 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 dadgomisiynu 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. Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod 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 cyfagos sy'n bodoli eisoes. Dywedodd hefyd fod yr Awdurdod Cynllunio wedi asesu'r cais mewn perthynas â'r effeithiau ar y dirwedd, ecoleg, traffig a thrafnidiaeth, amwynderau eiddo cyfagos a manteision economaidd-gymdeithasol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod rhagdybiaeth gref o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd o blaid ynni adnewyddadwy ynghyd â pholisi Cenedlaethol sy'n annog ymestyn oes ffermydd gwynt presennol ar yr amod bod effaith amgylcheddol a thirwedd yn dderbyniol. Mae'r Atodiad Datganiad Amgylcheddol wedi darparu gwybodaeth werthfawr am effeithiau sylweddol tebygol yn sgil ymestyn y cyfnod gweithredol a daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i dderbynyddion sensitif lleol fel treftadaeth cwrtil a bioamrywiaeth yn amodol ar sicrhau bod yr amodau wedi'u geirio'n ddigonol. Daethpwyd i'r casgliad hefyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr amwynder preswyl. Er na fydd ymestyn y cyfnod gweithredol yn cynyddu uchder unrhyw un o'r strwythurau nac yn cyflwyno unrhyw elfennau newydd ychwanegol i'r dirwedd, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad y dirwedd. Bydd y datblygiad arfaethedig yn dod ag elfen economaidd-

gymdeithasol well a fydd o fudd i'r gymuned leol drwy ddarparu ynni adnewyddadwy. Roedd cronfa budd cymunedol ar waith fel rhan o'r cais gwreiddiol; fel rhan o'r cynnig presennol, mae'r ymgeisydd yn ceisio 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 Rhosybol a fydd wedyn yn gyfrifol am weinyddu'r arian. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith pam fod angen i'r ymgeisydd gynyddu'r cyfnod cyn dadgomisiynu tyrbin gwynt os yw'n methu â chynhyrchu trydan parhaus o 3 i 9 mis. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y bydd angen gwaith cynnal a chadw ychwanegol ar y tyrbinau gwynt wrth i'r cyfarpar fynd yn hŷn.

Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts am nifer y bobl leol sy'n gwneud gwaith cynnal a chadw ar y tyrbinau gwynt. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd yn ymwybodol o nifer y bobl leol sy'n cael eu cyflogi i wneud gwaith cynnal a chadw ar y tyrbinau gwynt. Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei fod o'r farn y dylai'r Awdurdod Cynllunio gadarnhau nifer y bobl sydd i'w cyflogi i wneud gwaith cynnal a chadw ar ddatblygiad o'r fath cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams y byddai'n gwrthod unrhyw ddatblygiad ffermydd gwynt newydd ar dir amaethyddol gan ei fod o'r farn y dylid codi datblygiadau o'r fath yn y môr ac roedd yn synnu bod Llywodraeth Cymru yn dal i annog datblygu ffermydd gwynt ar y tir. Fodd bynnag, gan fod y datblygiad hwn wedi bod yn cynhyrchu ers 25 mlynedd a bod y manteision economaidd-gymdeithasol yn drech na gwrthod y cais, cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 FPL/2021/298 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd o'r Lolfa Gymunedol i fod yn fflat llawr gwaelod preswyl ynghyd ag addasu a gosod paneli solar yn Lolfa Gymunedol Sant Seiriol, St Seiriol's Close, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan Bennaeth y Gwasanaethau Tai.

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y prif ystyriaethau cynllunio mewn cysylltiad â'r cais i newid defnydd o'r lolfa gymunedol bresennol i annedd 1 ystafell wely. Mae safle’r cais wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad ac amwynderau'r ardal ddynodedig neu feddianwyr preswyl cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, er ei bod yn cefnogi'r cais, ei bod yn bwysig nodi bod yr anheddau cyfagos yn cael eu meddiannu gan drigolion oedrannus a dylai'r annedd hon fod ar gyfer person oedrannus hefyd.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 FPL/2021/299 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd o'r Lolfa Gymunedol i greu eiddo preswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mryn Tirion, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan Bennaeth y Gwasanaethau Tai.

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y prif ystyriaethau cynllunio mewn cysylltiad â'r cais i newid defnydd o'r lolfa gymunedol bresennol yn annedd breswyl. Mae safle’r cais wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Mae safle’r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig ond ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr AHNE ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi cynllunio AMG1.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 FPL/2021/285 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y lolfa gymunedol bresennol i uned breswyl yng Ngerddi Stanley, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan Bennaeth y Gwasanaethau Tai.

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y prif ystyriaethau cynllunio mewn cysylltiad â'r cais ar gyfer newid defnydd o'r lolfa gymunedol bresennol yn annedd breswyl. Mae safle’r cais wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Mae safle’r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ond ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr AHNE ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi cynllunio AMG1. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni ystyrir bod y datblygiad yn arwain at effaith andwyol sylweddol ar gymeriad ac amwynderau'r ardal ddynodedig neu'r ardal breswyl gyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 FPL/2021/297 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd o'r lolfa gymunedol bresennol i fod yn uned breswyl newydd yn Lolfa Gymunedol Tre Rhosyr, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan Bennaeth y Gwasanaethau Tai.

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y prif ystyriaethau cynllunio mewn cysylltiad â'r cais ar gyfer newid defnydd y lolfa gymunedol bresennol yn uned breswyl. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni ystyrir bod y datblygiad yn arwain at effaith andwyol sylweddol ar gymeriad ac amwynderau'r ardal ddynodedig neu'r ardal breswyl gyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 MAO/2021/32 – Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/258 er mwyn newid y gorffeniad rendr allanol o blast garw i blastr llyfn yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i wedi'i wneud gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol fod hwn yn gais am ddiwygiad ansylweddol i newid y gorffeniad rendr allanol o blast garw i blastr llyfn yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares. Nododd fod y Cynghorydd Treftadaeth yn fodlon ar y newidiadau i rendr allanol yr adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais a eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.7 DIS/2021/101 – Cais i gymeradwyo amod (04) (Manyleb ar gyfer rhaglen waith archeolegol fesul cam) o ganiatâd cynllunio CAC/2019/3 : Caniatâd yr Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe fflat un ystafell wely yn ei le yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i wedi'i wneud gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod yr amod (04) yn nodi na 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 chyflwyno 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 (04).

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.8 DIS/2021/102 – Cais i gymeradwyo amodau (03) (draenio dŵr budr), (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (07) (dull dymchwel), (08) (manylion ffenestri) ac (11) (cynllun tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/258 (dymchwel yr adeilad presennol a chodi chwe fflat un ystafell wely) yng Nghlwb Cymdeithasol Biwmares, Steeple Lane, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i wneud gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol fod caniatâd cynllunio wedi'i roi o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/258 ac fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol a chyn dechrau'r gwaith ar y safle, roedd angen cyflwyno rhagor o fanylion fel rhan o amodau (03) (draenio dŵr budr), (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (07) (Dull Dymchwel), (08) (Manylion Ffenestri) ac (11) (Cynllun Tai Fforddiadwy). Nododd fod y wybodaeth a ddarperir ar gyfer amodau (05), (07) ac (11) yn dderbyniol a gellir cymeradwyo'r amodau. Gofynnir am bwerau dirprwyedig i'r Swyddogion gan fod trafodaethau'n parhau mewn perthynas ag amod (03) gan fod Dŵr Cymru wedi gofyn am ragor o fanylion ynglŷn â threfniadau draenio. Mae trafodaethau hefyd yn parhau mewn perthynas ag amod (08) rhwng yr asiant a'r Swyddog Treftadaeth.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD :-

- **Cymeradwyo Amodau (05), (07) ac (11) yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig;**
- **Dirprwyo pwerau i'r Swyddogion gymeradwyo amodau (08) ac (11) ar ôl cwblhau materion yn llwyddiannus mewn perthynas â: thrafodaethau**

gyda'r asiant a'r Swyddog Treftadaeth mewn perthynas ag Amod (08) i sicrhau bod manylion y ffenestr yn dderbyniol cyn cyflwyno'r caniatâd: ymateb gan Dŵr Cymru mewn perthynas ag Amod (03) ynghylch gwybodaeth ddraenio bellach gan yr asiant i fodloni gofynion Dŵr Cymru.

12.9 TPO/2021/31 – Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn Nant y Pandy, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio - Amgylchedd Adeiledig a Naturiol fod gwaith yn cael ei gynnig yn dilyn pryderon perchnogion 16 Brig y Nant, Llangefni y gallai coed achosi niwed a'u bod yn effeithio ar eu defnydd o'u gardd. 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. Ni ystyrir y bydd y gwaith yn cael effaith andwyol. 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.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.10 FPL/2021/276 – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar hen safle Burgess, Stryd y Bont, Llangefni

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod rhan o'r safle eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer 9 annedd breswyl o dan y cyfeirnod cynllunio FPL/2020/150. Mae'r cais i'w ystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer 6 annedd arall ar y safle. O fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd nodir Llangefni fel Canolfan Gwasanaethau Trefol o dan bolisi TAI 1 - Tai mewn Canolfannau Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaethau Trefol. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Llangefni fel y nodir yn y CDLl ar y Cyd; nid yw'r safle wedi'i ddyrannu yn y Cynllun ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Tynnodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio sylw at y lefel gyflenwi ddangosol ar gyfer Llangefni fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Dywedodd hefyd fod Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth 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; mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd Plot 5 o fewn y datblygiad yn annedd fforddiadwy a fydd yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 106. Bydd 2 le parcio ar gyfer pob annedd, sef cyfanswm o 12, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am gyfanswm o 18 lle parcio, fodd bynnag,

gan fod y safle wedi'i leoli mewn lleoliad hynod gynaliadwy/canol tref, ystyrir bod trefniadau parcio digonol yn agos i'r safle. 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 hefyd (injan dân, cerbydau casglu sbwriel ac ati)). Ni ystyrir y bydd yr unedau preswyl newydd yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos. Nododd fod pryderon lleol wedi'u mynegi yn ystod camau cychwynnol y datblygiad ar y safle ond ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau o ran y cais hwn; derbyniwyd dau lythyr o gefnogaeth. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cadeirydd ac Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon cychwynnol ynghylch datblygu'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.11 ADV/2021/9 – Cais ar gyfer gosod 2 arwydd heb eu goleuo ar dir ym Mloc E, Ystâd Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr arwyddion wedi'u lleoli ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio fod y cais yn cael ei wneud ar gyfer cadw dau arwydd o fath baner sydd heb eu goleuo ac na fydd cadw'r baneri yn cael effaith weledol andwyol ar yr ardal leol. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi gwrthwynebu'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.12 FPL/2021/304 – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnyddio carafán statig ar gyfer defnydd gwyliau yn The Lodge, Capel Bach, Rhosybol

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

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, i ymweld â’r safle er mwyn caniatáu i'r aelodau weld safle'r cais o fewn ei gyd-destun gan fod y garafán statig yn rhan o'r busnes sydd wedi’i sefydlu ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir ac eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.13 FPL/2021/302 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir o ddefnydd amaethyddol ar gyfer safle i 10 carafán deithiol yn Bunwerth, Bae Trearddur

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

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor fod y Cynghorydd J Arwel Roberts, Aelod Lleol, nad oedd yn gallu mynychu'r cyfarfod, wedi cysylltu â hi i ofyn am gynnal ymweliad safle rhithwir er mwyn caniatáu i aelodau weld safle'r cais o fewn ei gyd-destun.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE Hughes y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.14 VAR/2021/63 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau Cymeradwy) o ganiatâd cynllunio â'r cyfeirnod FPL/2019/278 (Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau ysgolion cynradd presennol yn ogystal â chodi 8 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa gerbydau ar dir) er mwyn diwygio dyluniad allanol yn Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir sy'n berchen ar y safle.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio fod y cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (02) (Cynlluniau Cymeradwy) caniatâd cynllunio er mwyn newid y deunydd cerrig a ddewiswyd ar gyfer drychiad allanol yr anheddau. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac secondiodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.15 MAO/2021/31 – Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 20C102L/EIA/RE (Cais llawn ar gyfer codi 11 tyrbin 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 Fferm Wynt Rhyd y Groes, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn gofyn am ganiatâd i amrywio amodau sy'n gysylltiedig â datblygiad AEA.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod y cais ofyn am ganiatâd i amrywio amodau sy'n gysylltiedig â datblygiad AEA, fod y cais yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel sy'n ofynnol gan Gyfansoddiad y Cyngor. Roedd y cyfeirnod caniatâd cynllunio 20C102L/EIA/RE dyddiedig 12 Hydref, 2016 yn caniatáu codi 11 tyrbin gwynt a gwaith ategol ar dir yn Rhyd y Groes, Burwen, Amlwch ac amlygwyd Amod 24 o'r caniatâd cynllunio yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Gan na phenodwyd gwneuthurwr y tyrbinau eto, ni all yr ymgeisydd gyflawni'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 hwn 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. Bydd hyn yn caniatáu i rannau eraill o'r datblygiadau fynd rhagddynt, yn amodol ar gyflawni amodau eraill yn ôl yr angen. Ar ôl ymgynghori â'r Weinyddiaeth Amddiffyn (MOD), mewn gohebiaeth, dyddiedig 29 Hydref, 2021, mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r gwelliant ansylweddol arfaethedig. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a geir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod Rhithiol a gynhaliwyd ar 26 Ionawr, 2022

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts – Cadeirydd Cynghorydd R O Jones – Is-gadeirydd Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, T Ll Hughes MBE, Eric W Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm – Cynllunio (GJ), Uwch Swyddog Cynllunio (Gorfodaeth) (OWH), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Vaughan Hughes, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol : Cynghorydd Aled M Jones (Cais 2)

---

1. FPL/2021/302 – Cais llawn am newid defnydd tir o dir amaethyddol ar gyfer safle i 10 o Garafannau teithiol yn Bunwerth, Bae Trearddur

Dangoswyd cynllun o'r safle i'r aelodau ac amlinellwyd natur y cais. Cafodd fideo o safle'r cais heyfd ei ddangos a oedd hefyd yn dangos yr ardal leol a'r llwybr mynediad i'r safle.

2. **FPL/2021/304 – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnyddio carafán statig ar gyfer defnydd gwyliau yn The Lodge, Capel Bach, Rhos**

Dangoswyd fideo o safle'r cais i Aelodau ynghyd â lleoliad presennol y garafan statig ar y safle.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr 2022 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae safle'r cynnig yn gynaliadwy o fewn y pentref;
- Dim ffactorau cynllunio eraill yn erbyn y cynnig – megis pryderon traffig;
- Byddai'r uned yn ychwanegiad bychan iawn at unrhyw 'orddarpariaeth' – gan nad yw ond yn cynnwys un ystafell wely;
- Nid ystyrir y byddai caniatáu'r cais yn niweidiol i fwriad y polisi'n ymwneud â gorddarpariaeth. Amau a fyddai un uned wyliau yn arwain at orddarpariaeth, neu orddarpariaeth sylweddol ym Menllech – 18.47% o gymharu â'r trothwy o 15%.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu: "Pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod canlynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Gwneir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor a rhoddir copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 o'r Cyfansoddiad. "

Dywed Paragraff 4.5.12.2
"Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o'r fath, yn eu barn hwy, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi sylw i'r materion hyn:

- Mae safle'r cais yn gynaliadwy o fewn y pentref;

Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi codi unrhyw bryderon ynghylch cynaliadwyedd y safle ac mae'n cytuno fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy. Serch hynny, dim ond un o'r ystyriaethau y mae'n rhaid barnu'r datblygiad yn eu herbyn yw hwn.

- Dim ffactorau cynllunio eraill yn erbyn y cynnig – megis pryderon traffig;

Mae'n rhaid i gynigion datblygu fod yn dderbyniol, gan gymryd holl bolisïau perthnasol y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol i ystyriaeth. Ni fydd datblygiad sy'n groes i bolisi neu faen prawf polisi penodol o reidrwydd yn dderbyniol dim ond am ei fod o bosib yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill.

- Byddai'r uned yn ychwanegiad bychan iawn i unrhyw 'orddarpariaeth' – gan nad yw ond yn cynnwys un ystafell wely;
- Nid ystyrir y byddai caniatáu'r cais yn niweidiol i fwriad y polisi'n ymwneud â gorddarpariaeth. Amau a fyddai un uned wyliau yn arwain at orddarpariaeth, neu orddarpariaeth sylweddol ym Menllech – 18.47% o gymharu â'r trothwy o 15%.

Mae effaith economaidd-gymdeithasol a diwylliannol ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau yn bwnc hynod o ddadleuol a sensitif ar hyn o bryd, ac mae'r sefyllfa wedi dwysáu ers dechrau'r pandemig. Gan ei fod wedi dod yn fater sy'n achosi cymaint o bryder, mae Llywodraeth Cymru'n ymgynghori ar hyn o bryd ar gynigion i gyflwyno deddfwriaeth a pholisi cynllunio newydd i fynd i'r afael ag effeithiau negyddol perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.

Mae'r Aelodau'n dadlau mai dim ond ychydig yn uwch na'r trothwy o 15% a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yw'r ddarpariaeth bresennol o 18.47%, ac mai datblygiad bychan yw hwn o ddim

ond un uned wyliau un ystafell wely a fyddai'n arwain at gynnydd bychan yn unig yn y ddarpariaeth gyffredinol ac na fyddai'n cael effaith sylweddol nac yn tanseilio amcanion polisi.

Cydnabyddir mai dim ond ychydig yn uwch na'r trothwy o 15% yw'r ddarpariaeth bresennol o 18.47% yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair ME, ond o roi hyn mewn cyd-destun, mae'n golygu bod bron i un o bob 5 eiddo yn ail gartrefi neu'n llety gwyliau tymor byr.

Yn ogystal, byddai modd ailadrodd y ddadl hon yn llawer rhy aml, dro ar ôl tro, gan arwain at niwed difrifol ac erydiad graddol yng ngwead cymdeithasol a diwylliannol y gymuned leol. Mae hefyd yn ystyried y datblygiad hwn ar ei ben ei hun, heb roi unrhyw ystyriaeth i'r sefyllfa ar draws ardal ehangach y cyngor cymuned. Yn wir, yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, ceisiwyd caniatâd cynllunio i ddatblygu cyfanswm o 92 uned wyliau newydd yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair ME yn unig, heb gynnwys nifer yr eiddo sydd wedi cael eu troi'n ail gartrefi neu'n llety gwyliau tymor byr yn ystod y cyfnod hwnnw. Nid un llety gwyliau ychwanegol yw hwn – mae'n un o nifer.

Yn ogystal, byddai caniatáu'r cais yn creu perygl o osod cynsail a fyddai'n creu problemau o ran gwrthod ceisiadau tebyg yn yr ardal ac mewn ardaloedd eraill lle ceir dwysedd uchel o ail gartrefi a llety gwyliau.

Mae maen prawf v. polisi TWR 2 yn eglur ac yn ddiamwys – ni ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety gwyliau yn yr ardal. Mae'r CCA yr un mor eglur wrth ddiffinio beth yw ystyr gorddarpariaeth – ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer unedau gwyliau newydd mewn ardaloedd lle mae cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau presennol yn uwch na 15%. Gan fod y gyfran yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair ME yn 18.47%, mae'r cynnig felly yn amlwg yn groes i faen prawf v. y polisi a ni ellir ei gefnogi.

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).

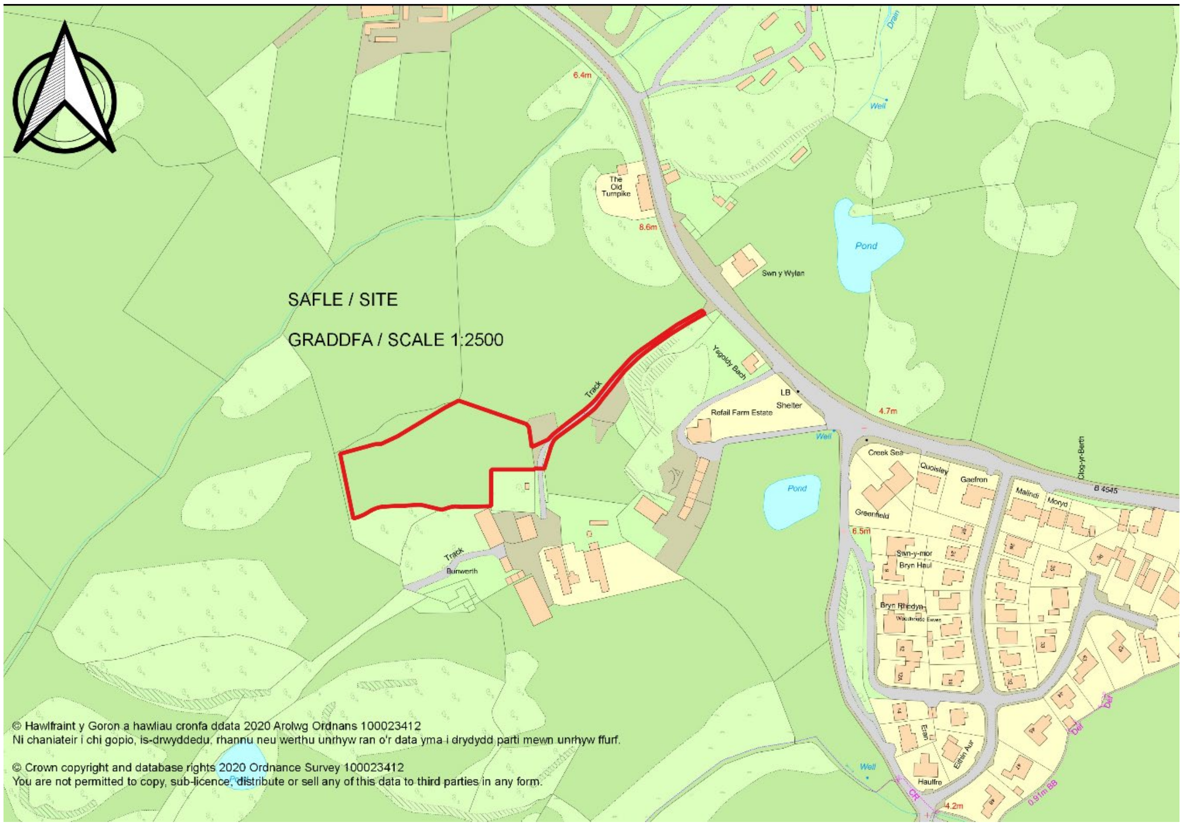
Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **7.2**

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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithiol. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol â'r 26 Ionawr ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryderon ar yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau Safonol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Safonol
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
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 brifford.

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:

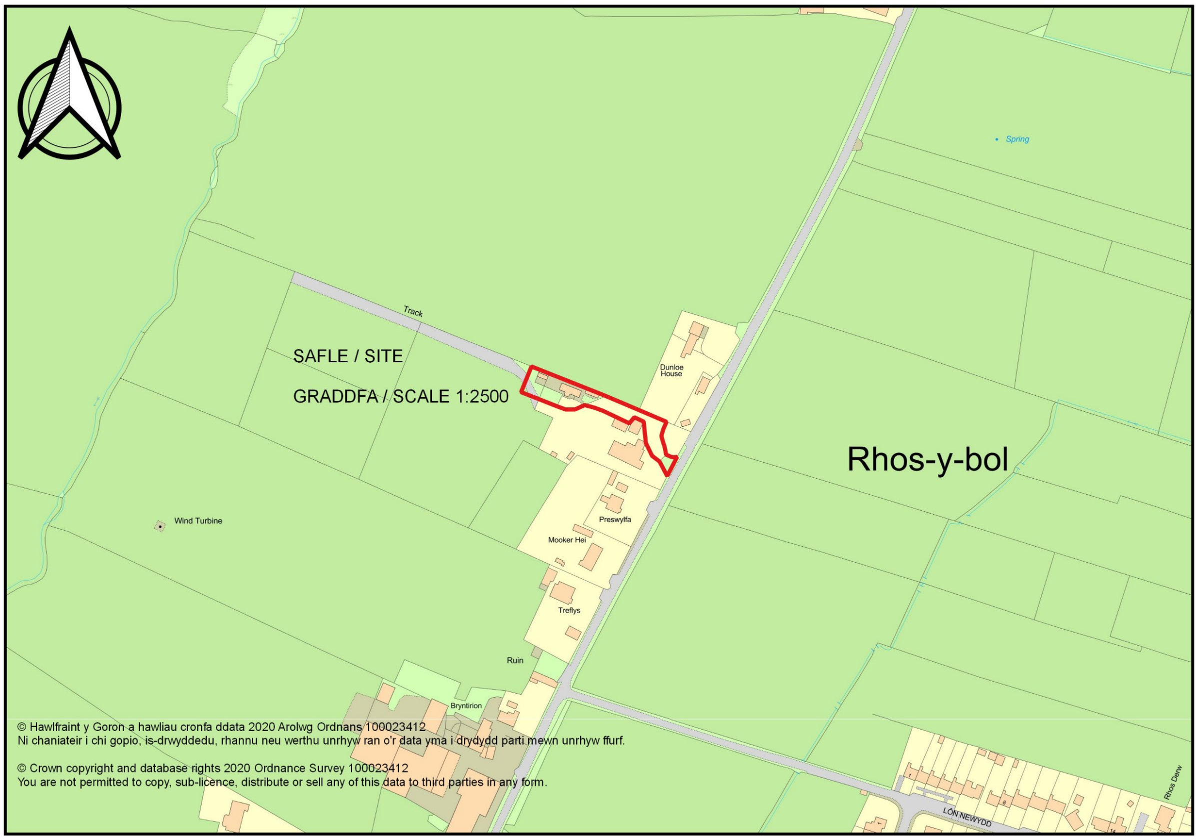
(01) Nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol I gymeriad a golwg yr ardal sy’n rhan o’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai hyn yn groes I ddarpariaethau polisiau TWR5, PCYFF3, AMG1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Mon a Gwynedd (2017), Polisi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

Rhif y Cais: FPL/2021/304

Ymgeisydd: Mr. G Jones

Bwriad: Cais ol-weithredol i ddefnyddio 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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr 2022, penderfynodd Aelodau gynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais.

Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 26 Ionawr 2022 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

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
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw cais i fewn i Pwyllgor Cynllunio
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	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 / Full application for conversion of outbuilding into a self contained holiday let unit at - Capel Bach, Rhosybol

44C28C - Full application for change of use of storage building (B8 Use Class) into a hair salon (A1 Use Class) together with the creation of new access at Capel Bach, Rhosybol

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.

Mae’r cais cynllunio yn ymwneud â pharhau i ddefnyddio carafán sengl sefydlog at ddibenion gwyliau. Rhaid i geisiadau ar gyfer carafanau parhaol newydd gydymffurfio â Pholisi TWR 3 (Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ar gyfer datblygiadau carafán newydd ar yr amod fod y cais yn cydymffurfio â’r meini prawf a restrir yn y Polisi ac o dan faen prawf 1ii fel y nodir uchod. Eglurir hyn ymhellach o dan y canllawiau mewn perthynas ag ‘ansawdd uchel’ a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ‘Llety a Chyfleusterau Twristiaeth’ o dan adran 5.2.1.

Er y cydnabyddir fod gan y safle Drwydded Clwb Carafanau ar gyfer 5 carafán symudol a llety gwyliau sengl wedi’i drosi ar y safle fe ystyrir fod y rhain yn opsiynau llety gwyliau amgen yn hytrach na’n gyfleusterau cysylltiedig felly byddai’r cais yn methu â chydymffurfio â’r canllawiau a ddarperir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

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).

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **10.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/335

Ymgeisydd: Bill May

Bwriad: Cais llawn am ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol i gynnwys addasiadau ac estyniadau i

Lleoliad: Cwm Deri, Dulas

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig 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 hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer diwygio'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol o dan gais cynllunio 44C34A, yn cynnwys estyniad ar y drychiad blaen, diwygio'r math o ffenestri a deunydd y ffenestri yn Cwm Deri, Dulas.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 44C34A.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw ymatebion.

Hanes Cynllunio Perthnasol

44C34A - : Trosi adeiladau allan yn bedwar annedd er mwyn diwygio'r dyluniad yn Cwm Derri, Dulas
Cymeradwywyd – 12/11/93 – S106 – Person Lleol – 05/11/1993

MAO/2021/28 – Mân ddiwygiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes o dan ganiatâd cynllunio 44C34A: Trosi adeiladau allan yn bedwar annedd er mwyn diwygio'r dyluniad yn – Cwm Derri, Dulas – Angen caniatâd llawn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi'i sefydlu eisoes o dan gais cynllunio 44C34A, pan roddwyd caniatâd i drosi adeiladau allan yn bedwar annedd ar 12/11/93. Cwblhawyd rhai o'r unedau ar y safle ac o ganlyniad mae'r caniatâd cynllunio wedi cael ei ddiogelu.

Nid yw'r adeilad allan dan sylw wedi cael ei drosi. Y cynnig yw ychwanegu estyniad ar y drychiad blaen ac addasu'r ffenestri ar y drychiad ochr.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unig, ac os nad yw hyn yn opsiwn, gallai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle rhaid rhoi ystyriaeth i'r canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli'n barod.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Cymeradwywyd cais cyfeirnod 44C34A ar 12/11/93 ac mae wedi'i ddiogelu gan fod rhai o'r unedau wedi cael eu cwblhau.

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn y cais presennol fel a ganlyn:-

* Mae'r diwygiadau'n golygu ychwanegu estyniad i ddrychiad blaen yr adeilad allan, diwygio arddull y ffenestri ar y talcen. Ystyrir bod y diwygiadau'n cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allan gwreiddiol.

* Codi estyniad bach i'r adeilad allan yn mesur 3.7m x 5.2m x 4.7m o uchder.
Mae'r estyniad yn ychwanegiad bychan i'r drychiad blaen a bydd yn defnyddio deunyddiau o'r safon uchaf.

Mae'r adeilad allan presennol yn mesur 65 metr sgwâr; dim ond 19.24 metr sgwâr yw arwynebedd yr estyniad, sef cynnydd o thua 29%. Er bod y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Drosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad yn datgan na ddylid ailadeiladu mwy na 10% o'r adeilad allan, wrth ystyried y cynllun trosi yn ei gyfanrwydd ar gyfer y 4 adeilad allan, ystyrir bod cynnydd o 29% yn dderbyniol.

Cyflwynwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio sy'n datgan bod waliau presennol yr adeilad cyfredol yn addas i gynnal strwythur to ar oleddf.

Ystyrir bod y diwygiadau'n cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allan gwreiddiol ac nad ydynt yn gwaethygu'r cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 44C34A.

Eiddo Preswyl Gerllaw

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 2/2/22. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle i drosi adeilad allan yn 4 annedd ac mae'r caniatâd hwnnw wedi'i ddiogelu.

Ystyrir bod y diwygiadau i ddeunydd y ffenestri yn dderbyniol gan fod y deunydd o ansawdd uchel a'u bod yn ffenestri math cadwraeth lliw llwyd tywyll sy'n dynwared ffenestri pren traddodiadol.

Ychwanegwyd gwelliannau ecolegol i'r darluniadau hefyd, yn cynnwys dau flwch Beaumaris maint canolig ar grib/bwa'r drychiad blaen sy'n wynebu'r de.

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.

Drychiadau Arfaethedig - 2930:21:7a
Cyllun Safle Arfaethedig - 2930:21:3
Adroddiad Strwythurol - Chmiel Overton dyddiedig 5/1/22
Arolwg Rhywogaethau a Warchodir Clwydian Ecology 28/11/21

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

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

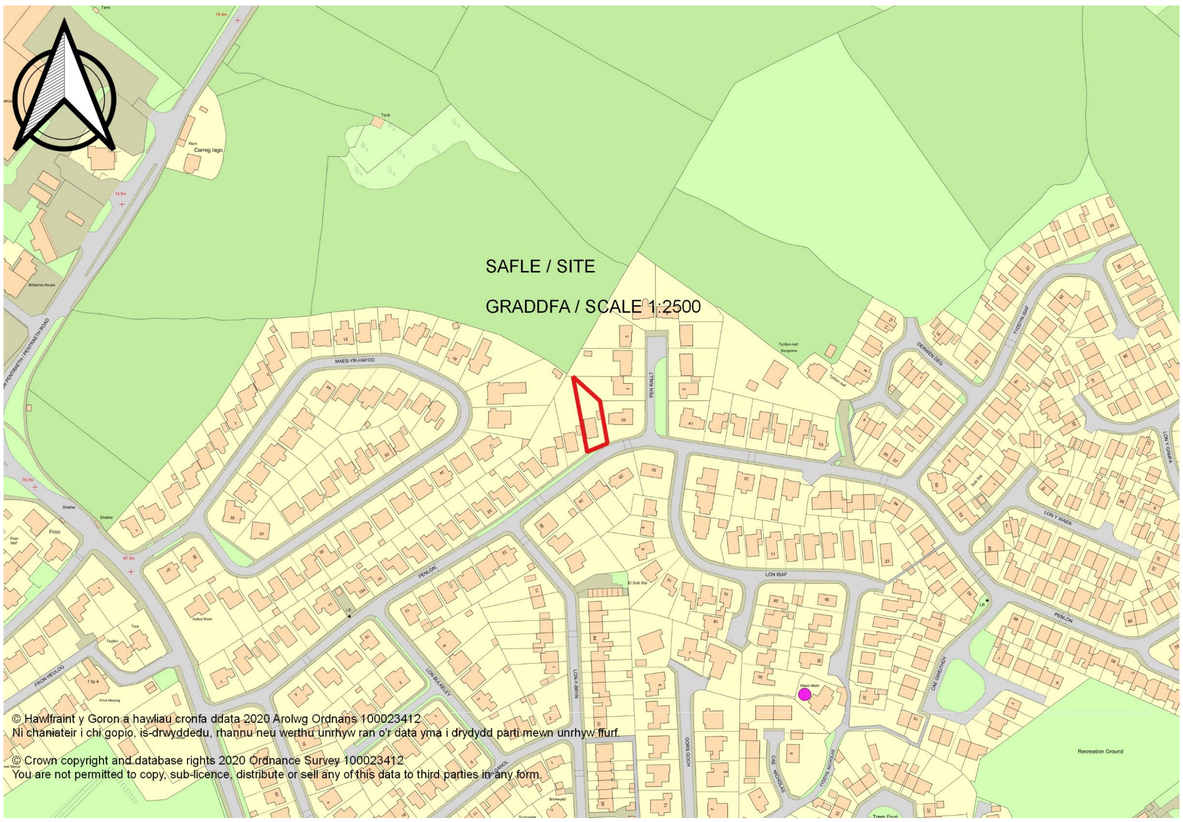
Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **11.1**

Rhif y Cais: MAH/2022/1

Ymgeisydd: Mr. & Mrs. R Williams

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio HHP/2021/315 (Addasu ac Ehangu) er mwyn diwygio dyluniad arfaethedig yn

Lleoliad: 37 Penlon, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn '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.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r annedd yn fyngalo dormer ar wahân wedi'i leoli ar stad breswyl breifat. Mae'r cynnig yn golygu gwneud mân addasiadau i gais cynllunio HHP/2021/135 (adeiladu estyniad unllawr ar ochr a chefn yr annedd presennol, ynghyd â dymchwel y garej unllawr to fflat bresennol) yn 37 Pen Lôn, Porthaethwy.

Mater(ion) Allweddol

Ystyrir mai materion allweddol y cynnig yw'r canlynol:

- Dyluniad
- Effaith ar amwynderau cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol Dylinio Mawrth (2016))

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Dim cyhoeddusrwydd ei angen ar gyfer cais man newidiadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2021/315 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a dymchwel y mordurdy presennol yn 37 Penlon,Porthaethwy - Caniatáu

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:

"2.6. 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?

2.7. 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."

Mae'r diwygiadau arfaethedig fel a ganlyn:-

- Newid edrychiad gwydr y ddau ddrws gwydr ar y drychiad Deheuol
- Cael gwared â'r drws gegin bresennol a chau'r bwlch yn hytrach na gosod gwydr uchder llawn yn y blwch

- Gwneud y ffenestri presennol yn llai (yn y lolfa yn awr)
- Gostwng maint y llusern arfaethedig o 2m x 2m i 2m x 1.5m
- Newid y drysau deublyg arfaethedig i ddrysau llithro

Ystyrir bod y newidiadau yn rhai ansylweddol. Ni fyddai graddfa'r newid arfaethedig yn cael effaith sy'n wahanol i'r hyn a achosir gan y caniatâd gwreiddiol. Ni fyddai'r cynnig yn arwain at effaith andwyol naill ai'n weledol nac o ran amwynder lleol, ni fyddai'n creu anfantais i drydydd parti ac ni fyddai'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol neu bolisïau'r cynllun datblygu.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, barnwyd bod y cais yn un ansylweddol ac felly ei fod yn cael ei gymeradwyo o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â nodau ac amcanion polisïau'r cynllun datblygu lleol ac felly nid oes unrhyw ystyriaethau eraill o bwys a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

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.

This page is intentionally left blank

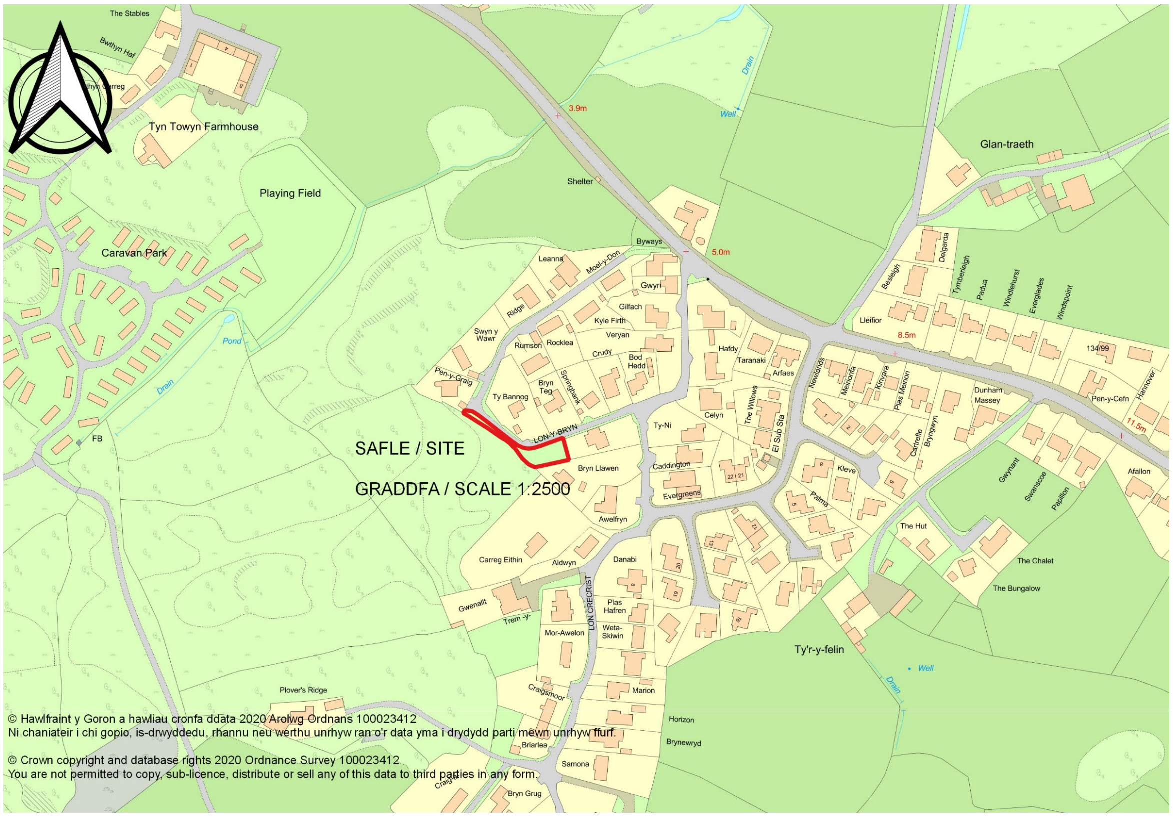
Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/158

Ymgeisydd: Roy Menear

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Lleoliad: Tir ger Lon Y Bryn, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio benderfynu arno ar gais y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, oherwydd pryderon y byddai'r cynllun yn gorddatblygu'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhentref arfordirol Trearddur a'i ffin ddatblygu gysylltiedig, ac mae'n cael ei nodi fel 'Pentref Arfordirol/Gwledig' o dan Bolisi TAI 5 'Tai Marchnad Leol' y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd stad sengl gul a elwir yn Lôn y Bryn, sy'n darparu mynediad hefyd i nifer o anheddau eraill. Ar hyn o bryd, mae'r safle'n blot gwag sydd wedi'i amgylchynu gan anheddau preswyl eraill a chredir ei fod yn cael ei ddefnyddio i gadw cerbydau ar hyn o bryd.

Mae’r cynnig ar gyfer codi annedd marchnad leol 3 ystafell wely, yn cynnwys gardd a llecyn parcio ar gyfer 2 gerbyd.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol ynghyd â’i effaith ar amwynderau cymdogion a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
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 TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Ddim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Pryderu fod y datblygiad yn ordatblygiad o'r safle.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Ddim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ddim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Ddim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod cynllun rheoli traffig adeiladu
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod mewn perthynas a cysylltiad dwr gwyneb ir sustem carfosaeth cyhoeddus.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonnol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad polisi
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/10/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 8 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn. Manylir ar gynnwys y llythyrau hyn, a rhoddir sylw iddynt, yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C395 - Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a addasu y fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn Lon Y Bryn, Bae Trearddur. Tynnwyd Yn Ol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Trearddur wedi'i ddynodi'n bentref gwledig/arfordirol o dan bolisi TAI 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) Ynys Môn a Gwynedd ac mae'n cefnogi codi tai fforddiadwy a thai marchnad leol yn amodol ar y meini prawf a ganlyn:
1. Bod maint yr unedau'n cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir;
2. Bod trefniadau priodol ar gael i gyfyngu ar feddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol.

Yr uchafswm maint a nodir o dan y polisi ar gyfer eiddo deulawr 3 ystafell wely yw arwynebedd llawr o 110m2. Mae arwynebedd llawr y cynnig yn 110m2 a defnyddir cytundeb Adran 106 i gyfyngu ar ei feddiannaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, y bwriad oedd y byddai'r ymgeisydd yn byw yn yr annedd ac mae gwybodaeth yn cael ei asesu ar hyn o bryd mewn perthynas â chymhwysedd yr ymgeisydd am dŷ marchnad leol. Fodd bynnag, datganwyd y bydd yr eiddo ar gael i eraill sydd ag angen lleol os nad yw'r ymgeisydd yn gymwys i fyw yn yr eiddo. Bydd hyn yn cael ei sicrhau trwy gytundeb Adran 106.
Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Trearddur yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 32 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10% h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Mae'r Cynllun yn nodi y bydd y cyfan o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap. Yn ystod y cyfnod 2011-21, cwblhawyd cyfanswm o 79 uned yn Nhrearddur. Ym mis Ebrill 2021, roedd y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn 143 uned. Nodir yn Atodiad 5 y CDLIC bod 100 o'r unedau hyn yn annhebygol o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, sydd felly'n gadael 43 uned yn y banc tir. Y lefel twf dangosol (yn cynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1953 uned. Cwblhawyd 1394 uned rhwng 2011 a 2020 (mae gwybodaeth 2021 yn cael ei pharatoi ar hyn o bryd) yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored ac roedd 844 uned yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu). Ar sail y gyfradd gwblhau mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored, mae'n debygol, ar hyn o bryd, y gellir cefnogi'r safle hwn. Fodd bynnag, gan fod Trearddur wedi gweld ei lefel ddisgwyliedig o dwf ar safleoedd ar hap trwy'r unedau a gwblhawyd yn ystod y cyfnod 2011 i 2021, mae angen cyfiawnhad yn amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol. Darparwyd datganiad gan asiant tai lleol yn cefnogi'r cais ac mae'n rhoi sicrwydd bod angen lleol yn bodoli eisoes ar gyfer yr eiddo, a'i fod felly'n cydymffurfio â'r polisi ac nad yw'r datblygiad yn un hapfasnachol.

Dyluniad

Mae'r annedd arfaethedig yn eiddo deulawr sy'n cynnwys 3 ystafell wely ac ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf. Un o'r prif faterion a godwyd fel rhan o'r cyhoeddusrwydd oedd dyluniad yr eiddo a'r effaith ar amwynderau eiddo cyfagos. Mae'r annedd, y mae cyfyngiad ar ei faint oherwydd y defnydd marchnad leol, wedi'i leoli i'r gogledd orllewin o'r plot er mwyn darparu'r pellteroedd angenrheidiol a nodir yng nghanllawiau cynllunio atodol - canllawiau dylunio - yr awdurdod lleol rhwng ffiniau a ffenestri'r eiddo gerllaw. O'r herwydd, ni ellir ystyried bod y cynnig yn cael effaith ar amwynder eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Roedd nifer o'r llythyrau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais yn codi pryder hefyd y byddai'r cynllun yn gorddatblygu'r safle ac y byddai'r datblygiad yn gyfyng ac

wedi'i wthio i ofod annigonol. Mae'r annedd, y mae ei faint yn cyfateb i'r uchafswm maint a ganiateir o dan TAI 5, yn cynnwys gardd fydd ag arwynebedd o thua 92m2, fel y dangosir ar y cynllun gosodiad arfaethedig ar gyfer y safle. O dan y Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio, rhoddir canllawiau mewn perthynas â'r ardal amwynder a argymhellir ar gyfer eiddo, a'r argymhelliad yw 30m2 o ofod siâp rhesymol ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer lein ddillad a siediau ac ati. Mae'r ardal yn mesur 92m2 ac felly mae'r cynnig yn darparu digonedd o ardal amwynder sy'n llawer mwy na'r hyn y gofynnir amdano yng nghanllawiau cynllunio atodol yr awdurdod lleol ac, o'r herwydd, nid ystyrir bod y safle'n cael ei orddatblygu.

Materion Priffyrdd

Mae Lôn y Bryn yn lôn stad breswyl gul sydd mewn cyflwr gwael. Derbyniwyd gwrthwynebiadau a oedd yn codi pryderon am y cerbydau ychwanegol a fyddai'n deillio o'r cynllun. Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd fel rhan o'r cais ac nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau heblaw am nodi'r angen i gyflwyno a derbyn cymeradwyaeth i gynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu cyn cychwyn y datblygiad. Dim ond traffig preswyl fydd yn cael ei greu gan y cynnig ac, o'r herwydd, nid ystyrir y byddai'n uwch na lefelau traffig presennol i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail hon.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac ni fyddai'n niweidio amwynderau lleol i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

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 / SH26785W**
- **Gosodiad Safle / RM:SK:01**
- **Gosodiad Llawr Ddear / RM:SK02**
- **Gosodiad Llawr Cyntaf / RM:SK:03**
- **Edrychiadau Bwriedig / RM:SK:04**
- **Edrychiadau Bwriedig / RM:SK:05**

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

(03) 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 budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

(05) Ni fydd unrhyw waith lefelu yn cael ei wneud heb oruchwyliaeth Clerc Gwaith Ecolegol fel y nodir yn yr Arolwg Ecolegol a gynhaliwyd gan Kestrel Environmental Services wrth gefnogi'r cais. Bydd y gwaith hwn ond yn cael ei gyflawni yn ystod tywydd addas rhwng y cyfnod rhwng mis Mawrth a mis Medi.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r boblogaeth o Amffibiaid ac Ymlusgiaid ar y safle.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 1, PS 19, AMG 1, TAI 5, Policy TAI 15, PS 1.

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

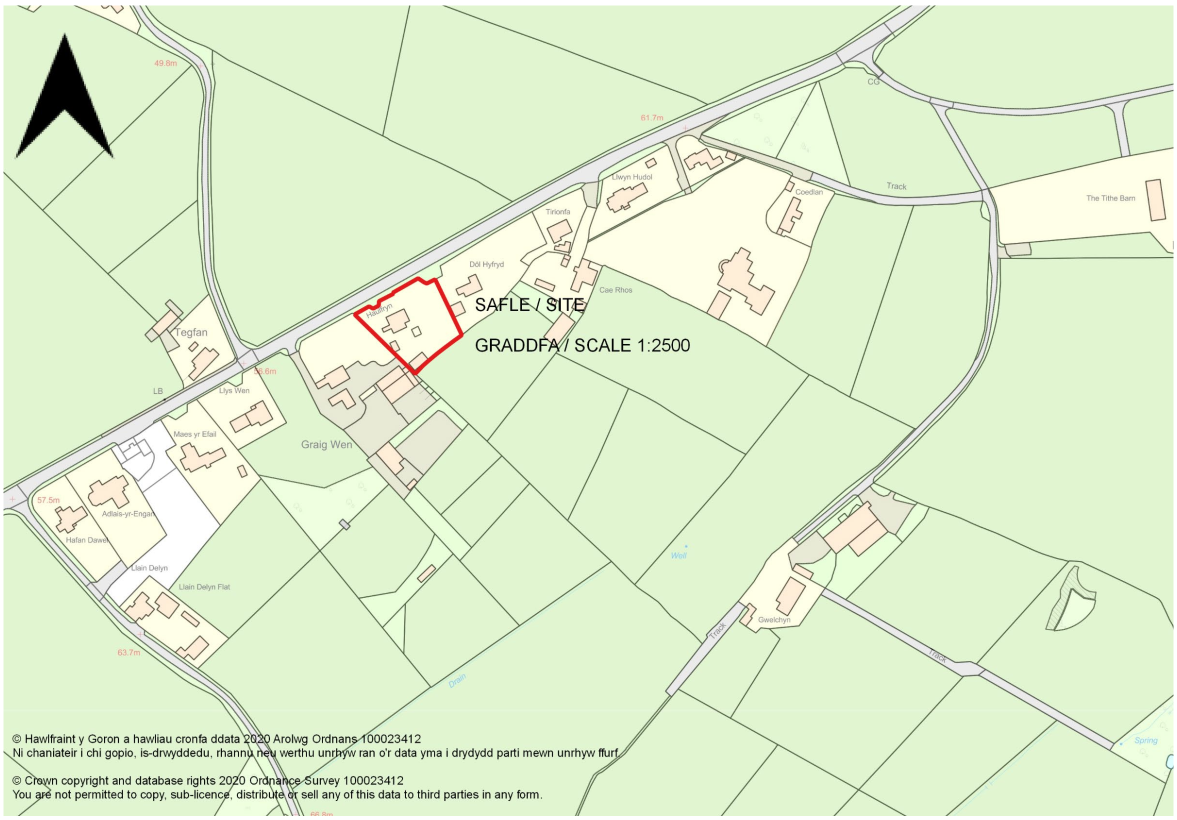
Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2021/310

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasaneth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd bresennol i ganolfan dydd ar gyfer plant ac anableddau dysgu yn

Lleoliad: Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Dyma gais ar dir sydd ym meddiant y cyngor gan bennaeth y gwasanaeth tai.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle yng nghlwstwr Capel Mawr yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r annedd sydd eisoes ar y safle yn fyngalo un llawr sydd wedi'i leoli oddi mewn i gwrtil helaeth gyda mynedfa breifat o'r briffordd gyhoeddus. Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd yr annedd i ddarparu gwasanaeth gofal dydd i blant ag anableddau dysgu ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd a’i effaith ar fwynderau preswyl.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Polisi perthnasol yw ISA 2
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 07/12/2021. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi’u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif bolisi yn y CDLlC sydd yn delio â chyfleusterau cymunedol newydd yw Polisi ISA 2. Mae Polisi ISA 2 yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae’r polisi’n caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar y canlynol:
i. eu bod wedi’u lleoli oddi mewn neu’n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi’u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi’r gymuned leol;
ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;
iii. os yw’r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw’r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.
v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.
Mae safle’r cais wedi’i leoli yng nghlwstwr Capel Mawr yn ôl y diffiniad yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd a bydd yn darparu gwasanaeth hanfodol i’r gymuned leol fel y nodwyd gan yr Adran Dai. Mae’r safle mewn lleoliad cyfleus gerllaw’r B4422 sef un o’r prif lwybrau mynediad i Dde Orllewin yr Ynys o’r A55, ac mae 2 safle bws wedi’u lleoli o fewn 400m i’r safle. Mae’r adeilad personol yn gymedrol ei faint ac nid oes

bwriad i'w ymestyn fel rhan o'r cynnig. Ystyrir nad fydd y defnydd a wneir o'r adeilad yn ormodol o ystyried cymeriad gwledig a thawel yr ardal ac ystyrir ei fod yn briodol yn unol â maen prawf iv. yn y polisi. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ceisio amddiffyn mwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ac mae'n datgan y dylid gwrthod ceisiadau a fydd yn cael effaith andwyol ar Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir ac eiddo lleol neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu unrhyw fath o lygredd neu aflonyddwch. Ni ddylai graddfa'r datblygiad achosi aflonyddwch a fydd yn andwyol i fwynderau preswyl. Mae'r ardaloedd amwynder allanol wedi'u lleoli oddi wrth brif ardal amwynder yr eiddo cyfagos i liniaru unrhyw effaith posib. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a fabwysiadwyd ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.

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 / 0003 S1 P01**
- **Gosodiad Safle Fel Bwriedig / 0002 S1 P03**
- **Gosodiad Cyffredinol Fel Bwriedig / 0003S1 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:

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

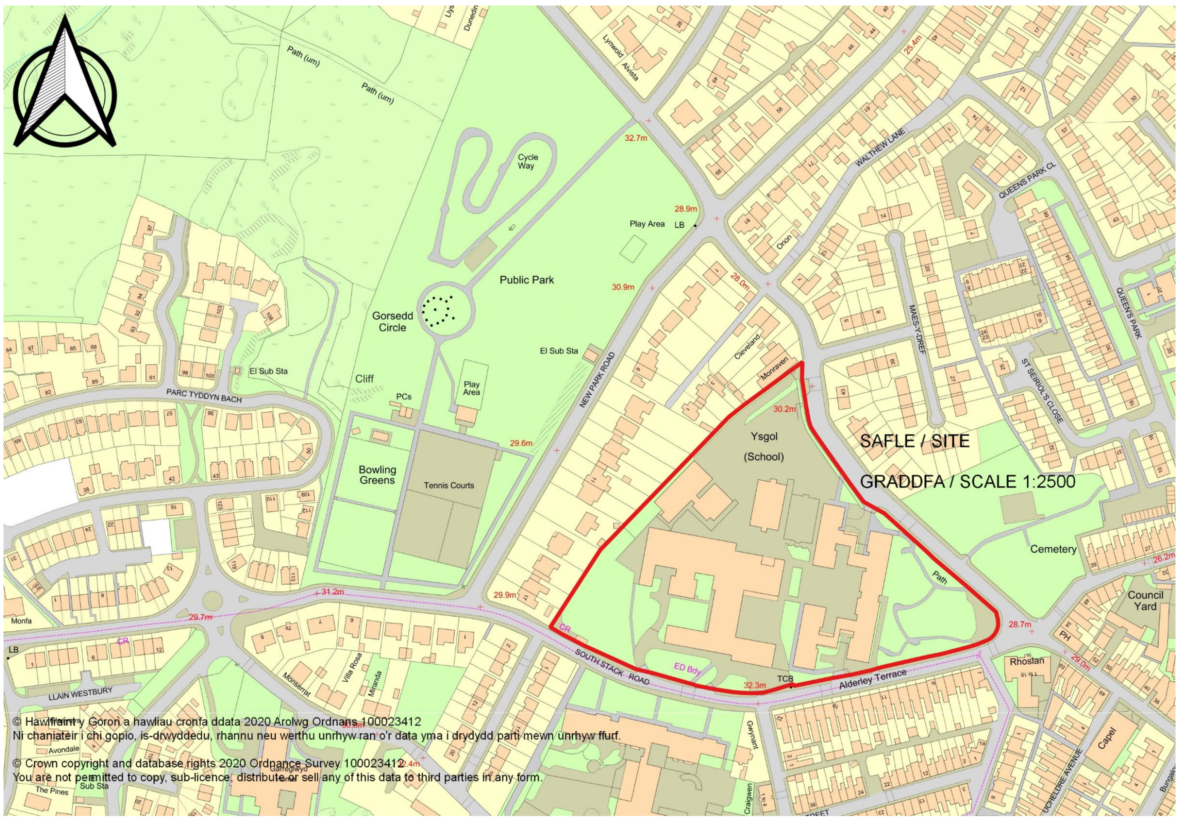
Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2021/289

Ymgeisydd: Adran Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeiladu Man Chwarae Amlddefnydd, codi ffensys ynghyd â gwaith tirlunio meddal yn

Lleoliad: Ysgol Uwchradd Caergybi, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwneir y cais hwn gan Bennaeth Gwasanaeth ar dir sy'n eiddo i'r cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir Ysgol Uwchradd Caergybi ac arferai fod yn ddarn o laswelltir gyda ffiniau sy'n ymylu ar gwrtilau preswyl yr anheddau cyfagos sy'n cael eu diffinio gan ffensys. Mae'r cynnig ar gyfer cadw man chwarae aml-ddefnydd fydd yn cael ei defnyddio gan yr ysgol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd ac a yw ei effeithiau ar amwynderau cyfagos yn dderbyniol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Cefnogi
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonool
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nid yw'r cynnig yn newid defnydd y safle ac, o'r herwydd, o safbwynt defnydd tir, nid ystyrir bod y cynllun yn golygu dwysau'r defnydd o'r safle gan fod y darn blaenorol o laswelltir yn cael ei ddefnyddio fel man chwarae. Bydd y man chwarae'n cael ei ddefnyddio gan yr ysgol yn unig ac ni fydd yn agored i'r cyhoedd ac felly ni ystyrir y bydd y cynllun yn creu mwy o aflonyddwch na'r hyn a achosir yn barod wrth ddefnyddio tir yr ysgol. Ni fwriedir cynnwys unrhyw oleuadau fel rhan o'r cynllun. O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n datgan na ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl.

Bydd y ffens o amgylch y man chwarae yn 3 metr o uchder a bydd y dyluniad yn nodweddiadol o fannau chwarae, gan sicrhau fod y cynnig yn addas i leoliad addysg uwchradd. Ni fydd y ffens 3m o uchder yn uwch na'r adeiladau o'i hamgylch ac felly ni fydd yn ymddangos yn ymwthiol o safbwynt gweledol.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a fabwysiadwyd ac nid yw'n cael unrhyw effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl. Felly, argymhellir caniatáu'r cais i gadw'r man chwarae.

Argymhelliad

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

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

- **Cynllun Lleoliad Safle Bwriedig/ AL02**
- Lefelau Bwriedig ac Presennol / 631-STO-00-00-DR-I-0003 P01
- Gosodiad Tirlunio Cyffredinol / 631-STO-00-00-DR-I-0001 P02
- Dyluniad Terfyn / 631-STO-00-00-DR-I-0004 P02
- Dyluniad Tirlunio Caled / 631-STO-00-00-DR-I-0005 P01
- Dyluniad Tirlunio Meddal / 631-STO-00-00-DR-I-0006 P01
- Cynllun Bwriedig / XE1R830HGNNN001

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4.

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

This page is intentionally left blank

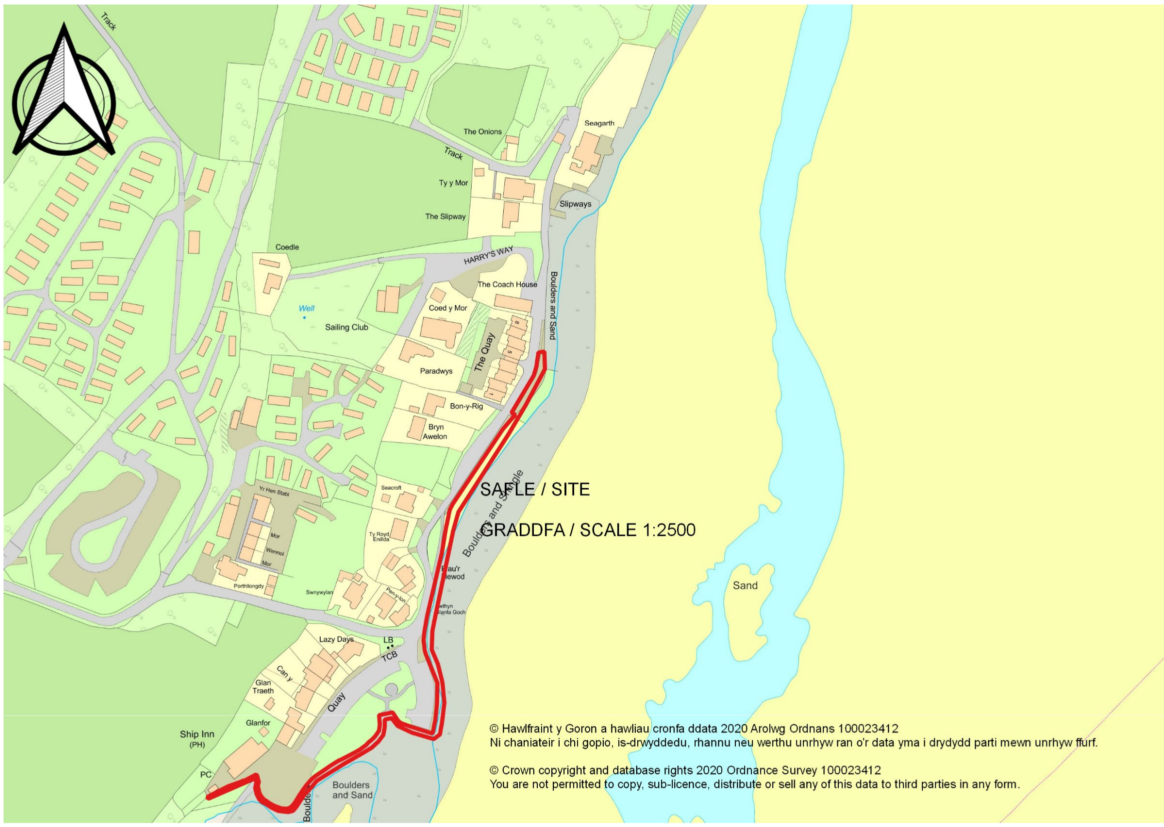
Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2022 **13.1**

Rhif y Cais: SCR/2021/72

Ymgeisydd: Cyngor Gwynedd

Bwriad: Barn sgrinio ar gyfer gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn

Lleoliad: Traeth Coch, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Dim Angen AEA / EIA Not Required

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yn dilyn cais a gyflwynwyd ar ran Cyngor Sir Ynys Môn am Farn Sgrinio ynghylch a oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA) mewn perthynas â bwriad i gynnal gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch, penderfynwyd nid oes angen AEA. Cyhoeddwyd y Barn Sgrinio ar 20/01/2022 o dan gais rhif SCR/2021/72.

This page is intentionally left blank