Dogfen ir Cyhoedd

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

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

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

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 2 Chwefror, 2022.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni chafwyd Ymweliad Safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N GODI (Tudalennau 13 - 18)

7.1 – FPL/2021/304 - The Lodge, Capel Bach, Rhosybol
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000QbNP3UAN/fpl2021304?language=cy

7.2 – FPL/2021/302 - Bunwerth, Bae Trearddur, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000QbN4uUAF/fpl2021302?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 19 - 22)

10.1 – VAR/2021/84 – Ty Uchaf, Llangristiolus
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000QbvN5UAJ/var202184?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 23 - 62)

12.1 – FPL/2021/316 – Bryn Glas, Llanrhuddlad https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000QbZfjUAF/fpl2021316?language=cy

12.2 – HHP/2021/331 - Glan y Mor, Ffordd y Traeth, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000O5fyLUAR/hhp2021331?language=cy

12.3 – FPL/2021/337 - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000Qc641UAB/fpl2021337?language=cy

12.4 – FPL/2021/332 – Traeth Coch https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000QbzgKUAR/fpl2021332?language=cy

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 63 - 66)

13.1 – DEM/2022/1 – Canolfan Gymunedol Newry, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00 000Qdm4TUAR/dem20221?language=en_GB

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 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 (yn bresennol o gais 11.1 ymlaen), Dafydd Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams.
YN BRESENNOL:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLLJ), Uwch Swyddog Cynllunio (CR), Rheolwr Systemau Busnes (EW), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog y Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard O Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Aled M Jones (cais 7.3); Margaret M Roberts (cais 7.1); J Arwel Roberts (cais 7.2). Y Cynghorwyr R Meirion Jones, Bryan Owen.

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

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 7.3 ar yr agenda.

Bu i'r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar yr agenda.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 26 Ionawr, 2022 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.3.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2021/136 – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac 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 o Gyfansoddiad y Cyngor. Craffwyd ar y cais gan Swyddog Monitro'r Cyngor fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Rhagfyr 2021, penderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 15 Rhagfyr, 2021. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 ac ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal. Roedd y Rheolwr Rheoli Datblygu yn awyddus i gofnodi bod fersiwn Gymraeg yr adroddiad yn nodi bod y cais wedi'i wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog yn hytrach na bod y cais wedi'i gymeradwyo'n groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, ei bod yn ailadrodd ei sylwadau fel yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor hwn bod y cais ar gyfer trosi adeilad allanol yng nghefn yr eiddo ar gyfer uned wyliau un ystafell wely. Mae lleoliad yr adeilad allanol o fewn cwrtil yr ymgeisydd ac mae digon o le parcio i ddarparu ar gyfer datblygiad o'r fath. Gofynnodd i'r Pwyllgor ailddatgan ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle'n gynaliadwy o fewn y pentref ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â chynaliadwyedd y safle ac yn cytuno bod y safle mewn lleoliad addas, fodd bynnag, dim ond un ystyriaeth yw hon ar gyfer ystyried y datblygiad. Dim ffactorau cynllunio eraill yn erbyn y cynnig – fel pryderon traffig. Rhaid i gynigion datblygu fod yn dderbyniol gan roi sylw i holl bolisïau perthnasol y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Ni fydd datblygiad sy'n groes i bolisi neu faen prawf polisi penodol o reidrwydd yn dderbyniol dim ond am y gallai gydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill. Mae effeithiau economaidd-gymdeithasol a diwylliannol ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar

gymunedau yn hynod o ddadleuol a sensitif ar hyn o bryd, sydd wedi dwysáu ymhellach ers dechrau'r Pandemig; ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynigion i gyflwyno deddfwriaeth a pholisi cynllunio newydd i fynd i'r afael ag effeithiau negyddol perchnogaeth ail gartrefi a gwyliau tymor byr. Yn y cyfarfod diwethaf, cyfeiriodd yr Aelodau at y ffaith fod y ddarpariaeth bresennol o 18.47% ond ychydig yn uwch na'r trothwy o 15% a gynhwysir yn y CCA ac mai dim ond datblygiad bach o un uned wyliau un ystafell wely yw hon a fyddai ond yn gynnydd bach yn y ddarpariaeth gyffredinol ac na fyddai'n cael effaith sylweddol nac yn tanseilio amcan polisi. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth bresennol o 18.47% yn yr ardal ychydig yn uwch na'r trothwy o 15%, rhaid ystyried hyn yn ei gyd-destun, ei fod yn cyfateb i bron i 1 ym mhob 5 eiddo sy'n ail gartrefi neu'n llety wyliau tymor byr. At hynny, gallai cymeradwyo'r cais osod cynsail a fyddai'n arwain at anawsterau wrth wrthod cais tebyg yn yr ardal leol ac ardaloedd eraill lle ceir lefel uchel o or-ddarpariaeth o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Mae'r datblygiad yn groes i Faen prawf TWR 2 gan na ddylai'r datblygiad arwain at or-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal. Yr argymhelliad o hyd yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts nad yw gorddarpariaeth o unedau gwyliau yn ardal Benllech yn deillio'n benodol o addasu adeiladau allan yn llety wyliau. Dywedodd hefyd nad oes gan yr awdurdod unrhyw bwerau i atal anheddau presennol rhag cael eu defnyddio fel 'AirB&B'. Nid yw'r broblem leol o ail gartrefi a llety gwyliau'n gysylltiedig â throi adeiladau allanol bach yn llety gwyliau un ystafell wely. Ni fydd y broblem yn cael ei datrys drwy wrthod ceisiadau o'r math hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd K P Hughes at gynllun Llywodraeth Cymru 'Croeso Cymru' sy'n hyrwyddo'r economi ac ymwelwyr i Gymru. Dywedodd hefyd ei fod o'r farn ei bod yn ddyletswydd ar yr Awdurdod i wella economi'r Ynys a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith y gallai cymeradwyo'r cais osod cynsail a fyddai'n arwain at anawsterau wrth wrthod ceisiadau tebyg yn yr ardal leol ac ardaloedd eraill a chynigiodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod y Pwyllgor yn cael ei atgoffa i ystyried pob cais ar sail ei rinweddau ei hun. Dywedodd ymhellach ei fod yn anghytuno y byddai cymeradwyo'r cais yn gosod cynsail i orfod cymeradwyo ceisiadau tebyg yn y dyfodol. Gofynnodd y Cadeirydd am farn gyfreithiol ynghylch a fyddai cymeradwyo'r cais yn gosod cynsail o ran ceisiadau tebyg yn y dyfodol. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd o'r farn y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod cynsail gan fod yr uned wyliau arfaethedig hon o fewn cwrtil eiddo'r perchennog a'i fod ar gyfer uned gosod un ystafell wely.

PENDERFYNWYD ailddatgan cymeradwyaeth flaenorol y Pwyllgor i'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.2 FPL/2021/302 – Cais llawn am newid defnydd tir o dir amaethyddiaeth i ddarparu safle ar gyfer 10 carafán deithiol yn Bunwerth, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022, argymhellodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 26 Ionawr, 2022.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol o fewn ardal AHNE. Mae'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig agored ar gyrion Bae Trearddur. Dywedodd fod cais ar gyfer 10 carafán deithiol ar y safle wedi'i wrthod ym mis Rhagfyr 2020. Mae polisïau cynllunio yn mynnu 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.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at Ganllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Paragraff 3.1.3 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog sy'n diffinio'r angen am ddatblygiad o ansawdd uchel o ran ystyriaethau defnydd tir. Dywedodd ymhellach gan fod y sgrinio presennol ar y safle yn fylchog a bod y gwrychoedd yn isel; rhan gogledd ddwyreiniol y safle fyddai fwyaf gweledol mewn golygfeydd o ddarn byr o'r briffordd. Gan fod y cynnig ar gyfer carafanau teithiol, sydd yn wyn yn bennaf, asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod golygfeydd o'r safle yn tueddu i fod yn ymwthiol, hyd yn oed pe na fyddai'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 tirweddu gyda'r cais cynllunio; byddai'r cynllun tirweddu'n atgyfnerthu'r sgrinio presennol a rhagwelir yn yr asesiad y bydd yn cymryd 5 - 10 mlynedd i gael effaith sylweddol. Mae safle'r cais hefyd yn greigiog ac mae pryderon wedi'u codi ynghylch a fydd y coed yn tyfu ar y safle o ran y bwriad i sgrinio'r safle. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod y manylion tirweddu a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi bod y safle wedi'i sgrinio'n dda ar hyn o bryd, fodd bynnag mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn anghytuno ac felly mae'r datblygiad yn groes i Faen Prawf 1 o'r Polisi TWR 5 sy'n datgan bod rhaid i ddatblygiadau 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. Ni ystyrir bod y cynnig yn cynnwys datblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal sy'n rhan o'r AHNE. Byddai'n groes i ddarpariaethau polisïau TWR 5, PCYFF 3 ac AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Darllenodd y Cadeirydd e-bost a dderbyniwyd gan y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol gan nad oedd yn gallu mynychu'r cyfarfod. Roedd y Cynghorydd Thomas wedi cyfeirio at y ffaith bod safle'r cais yn bell o'r briffordd ac na fyddai'n niweidiol i gymeriad a thirwedd yr ardal. Roedd wedi nodi bod safleoedd carafanau tebyg eraill sydd wedi'u cymeradwyo ar yr Ynys yn

ddiweddar ac sydd mewn ardaloedd llawer mwy sensitif. Mae'r ymgeiswyr yn bobl leol ac yn siaradwyr Cymraeg ac mae ganddynt ddau fab sy'n dymuno ffermio'r tir ac aros o fewn eu cymuned leol; byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cyfrannu at gefnogi'r teulu ar gyfer y dyfodol.

Dywedodd y Cynghorydd J Arwel Roberts, Aelod Lleol mai dim ond Cyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig hwn. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan eiddo cyfagos nac unrhyw wrthwynebiadau gan Gyngor Cymuned Trearddur. Cyfeiriwyd at effaith weledol y datblygiad ond mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun tirweddu, a fydd ymhen amser yn sgrinio'r safle. Dywedodd hefyd mai ardal SoDdGA yw rhan o'r tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a bod yr ymgeisydd wedi plannu coed i ddiogelu'r ardal. Dywedodd y Cynghorydd Roberts ymhellach ei fod yn anghytuno ag adroddiad y Swyddog y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar yr AHNE gan mai dim ond yn un cae amaethyddol y lleolir y maes carafanau arfaethedig ac nad yw i'w weld o'r briffordd. Dywedodd hefyd fod safle carafanau a man storio gyferbyn â'r safle sy'n weladwy; byddai cymeradwyo'r cais fod yn cefnogi'r busnes teuluol lleol.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y byddai'r cynnig hwn yn safle carafanau teithiol tymhorol. Dywedodd hefyd nad yw'r safle i'w weld o'r briffordd a bod safle carafanau mawr gyferbyn â'r safle hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Er ei fod yn cefnogi teuluoedd lleol sy'n dymuno gwella eu busnesau, dywedodd y Cynghorydd John Griffith, gan fod y safle o fewn AHNE, ei fod yn cynnig gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Nid eiliwyd y cynnig i wrthod gan unrhyw un.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ysytyrir na fydd y carafanau ar y safle yn barhaol ac y bydd yr ymgeisydd yn sgrinio'r safle ymhellach.

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

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

(Ar ôl datgan diddordeb personol yn y cais hwn ni chymerodd y Cynghorydd Robin William ran yn y drafodaeth na'r bleidlais maes o law).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022, argymhellodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 26 Ionawr, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Mark Davies, asiant yr ymgeisydd, y dylid nodi bod y garafán yn bodoli ar y safle a'i bod yn gyfreithlon ac y gall barhau ar y safle beth bynnag fo canlyniad y cais hwn; y defnydd o'r garafán sydd dan sylw nid y ffaith ei bod ar y safle. Mae adroddiad y Swyddogion yn rhoi un rheswm dros wrthod ac mae hynny'n ymwneud ag a yw'r cynnig o ansawdd uchel. Mae'r adroddiad hefyd yn dyfynnu Canllawiau Cynllunio Atodol ar lety gwyliau sy'n datgan na ellir ystyried carafanau unigol yng ngerddi pobl o ansawdd uchel. Rhaid nodi mai canllawiau yw'r rhain ac nid y polisi. Er gwaethaf hyn, dylid nodi, nad oes sôn yn yr adroddiad bod gan yr ymgeisydd drwydded clwb carafanau ar gyfer 5 carafán ar y safle. Yn ogystal â hyn, mae uned wyliau arall, sef adeilad a addaswyd, a gafodd ganiatâd cynllunio yn 2019 wrth ymyl y garafán dan sylw. At hynny, ceir salon trin gwallt wrth ymyl y garafán; rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r salon trin gwallt yn 2018. Mae'r awgrym yn adroddiad y Swyddogion fod hon yn uned wyliau unigol mewn gardd yn anghywir, mae'n rhan o ddefnydd gwyliau/masnachol sy'n bodoli eisoes. Y Polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu yw TWR a dyma'r prif bwyntiau; (i) *Nid yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau statig neu chalet neu safleoedd gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol.* Ni fydd hyn yn arwain at ormodedd o'r fath ac nid oes unrhyw sôn am hyn yn adroddiad y swyddogion - (ii) *Mae 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.* Mae hwn yn lleoliad anymwthiol a dylid nodi bod y garafán yn gyfreithlon ac yn gallu aros ar y safle. (iii) *Bod mynediad digonol* - Dim gwrthwynebiad gan briffyrdd.

Dywedodd Mr Davies ymhellach ei bod yn amlwg bod y cynigion yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol a Chanllawiau Cynllunio Atodol, mae hwn yn fath cynaliadwy o ddatblygiad a gofynnir yn barchus iddo gael ei gefnogi. Bydd y datblygiad hwn yn darparu cyflogaeth yn yr ardal leol a bydd o fudd i fusnesau lleol yn yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol a fyddai'r Pwyllgor yn caniatáu i'r ymweliad rhithwir gael ei ddangos yn y cyfarfod gan y byddai'n dangos safonau uchel y busnes presennol sydd wedi'i leoli ar y safle ac y byddai'r cynnig yn rhan integredig o'r busnes presennol ar y safle. Roedd yr Aelodau o'r farn bod yr ymweliad safle rhithwir wedi'i weld o'r blaen a gwrthodwyd y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones fod y garafán ar y safle a rhaid ystyried bod y garafán yn rhan o'r busnes ar y safle. Mae'r safle'n glwb carafanau cofrestredig, mae ganddo uned osod a salon trin gwallt ar y safle. Mae lleoliad y safle yn gynaliadwy gan ei fod ym mhentref Rhosybol a bydd yn cynnig cyfleoedd gwaith. Dywedodd hefyd nad yw'r cynnig yn niweidiol i'r dirwedd a bod y mynediad i'r safle yn ddiogel ac o safon uchel. Dywedodd y Cynghorydd Jones fod polisïau cynllunio sy'n cefnogi ceisiadau o'r fath a gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais i newid defnydd carafán statig bresennol a ddefnyddir yn ategol i'r annedd yn llety gwyliau. Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig neu glwstwr dynodedig. Nid yw safle'r cais o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cyd-fynd â pholisi cynllunio PCYFF 1. Felly, mae angen ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y

cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae Polisi Cynllunio TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Charafanau Statig a Safleoedd Chalet ac mae'n nodi, wrth gymeradwyo ceisiadau o'r fath, bod yn rhaid dangos nad yw'n arwain at ormodedd sylweddol o garafanau statig neu chalet neu safleoedd gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol a 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 ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. At hynny, bod y safle wedi'i leoli'n agos at y prif rwydwaith priffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion a nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod a wnelo'r cais arfaethedig â pharhau i ddefnyddio un garafán sefydlog at ddibenion gwyliau. Rhaid i geisiadau am garafanau parhaol newydd gydymffurfio â Pholisi TWR 3 (Safleoedd Carafanau Statig a Chalet a Llety Gwersylla Amgen Parhaol) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ar gyfer datblygiadau carafán newydd ar yr amod fod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol fel y nodir yn adroddiad y Swyddog; esbonnir hyn ymhellach o dan ganllawiau mewn perthynas ag 'ansawdd uchel' a nodir yn y CCA 'Llety a Chyfleusterau i Dwristiaid' o dan adran 5.2.1. Er y cydnabyddir bod gan y safle Drwydded Clwb Carafanau ar gyfer 5 carafán deithiol ac un llety gwyliau wedi'i addasu ar y safle, ystyrir bod y rhain yn opsiynau llety gwyliau amgen yn hytrach na bod yn gyfleusterau cysylltiedig, felly ni fyddai'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau sydd yn y CCA. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais gan yr ystyrid ei fod yn groes i ddarpariaeth TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ei fod o'r farn bod safle'r cais o fewn lleoliad cynaliadwy. Nododd fod asiant yr ymgeisydd wedi nodi mai'r unig resymau dros wrthod yw p'un ai a yw'r garafán statig o ansawdd uchel, ond roedd yn amlwg ar yr ymweliad safle rhithwir fod y cynnig wedi'i gynnwys mewn ardal gynaliadwy ac y byddai'n cydymffurfio â'r fenter wyliau bresennol ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn rhan o fenter dwristiaeth bresennol a'i fod o ansawdd uchel, a'i fod felly yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1 a TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyrir ei fod yn rhan o fenter dwristiaeth bresennol a'i fod o ansawdd uchel, a'i fod felly'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1 a TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

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 CEISIADAU SY'N MYND YN GROES I BOLISI

10.1 FPL/2021/335 – Cais llawn am ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol i gynnwys addasiadau ac estyniadau i Gwm Deri, Dulas

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 44C34A lle rhoddwyd caniatâd i addasu adeiladau allan yn bedwar annedd yn 1993. Mae caniatâd cynllunio wedi'i ddiogelu gan fod rhai o'r unedau ar y safle wedi'u cwblhau. Y cynnig yw ychwanegu estyniad i ddrychiad blaen adeilad allan a newid y ffenestri ar y drychiad ochr. Mae'r adeilad allanol presennol yn mesur 65 metr sgwâr, mae'r estyniad ond yn cyfateb i 19.24 metr sgwâr sydd, tua 29% yn gynnydd. Er bod y CCA ar gyfer Addasu Adeiladau Gwledig yng Nghefn Gwlad yn nodi na ddylid ailadeiladu mwy na 10% o'r adeiladau allan, wrth ystyried y cynllun addasu yn ei gyfanrwydd ar gyfer y 4 adeilad allanol, ystyrir bod y cynnydd o 29% yn dderbyniol. Cyflwynwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio sy'n nodi bod waliau presennol yr adeilad presennol yn addas i gynnal strwythur y to. Ystyrir bod y newidiadau i ddeunydd y ffenestri yn dderbyniol gan fod y deunydd o ansawdd uchel a'u bod yn ffenestri o fath cadwraeth lliw llwyd tywyll sy'n efelychu ffenestri pren traddodiadol.. Dywedodd hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 2 Chwefror, 2022 a gofynnodd i'r Swyddogion gael pŵer i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus os na chafwyd unrhyw sylwadau newydd.

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

PENDERFYNWYD dirprwyo cymeradwyo'r cais i Swyddogion ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 MAH/2022/1 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio HHP/2021/315 (Addasu ac Ehangu) er mwyn diwygio dyluniad arfaethedig yn 37 Penlon, Porthaethwy

(Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, ni chymerodd y Cynghorydd Robin Williams ran yn y cyfarfod yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais mae o law).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio HHP/2021/315. Y gwelliannau a gynigir yw newid edrychiad gwydr y ddau ddrws gwydr ar y drychiad Deheuol; cael gwared ar ddrws presennol y gegin a chau'r bwlch yn hytrach na gosod gwydr uchder llawn yn y Blwch a gwneud y ffenestr bresennol yn llai, sydd bellach yn y lolfa, lleihau maint y llusern arfaethedig a 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. Ystyrir bod y cais yn ansylweddol ac felly ei fod yn cael ei gymeradwyo o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Yr argymhelliad yw bod y cais yn cael ei gymeradwyo, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio.

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 a gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/158 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Lôn y Bryn, Bae Trearddur

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Bae Trearddur yn cael ei ddyrannu fel pentref gwledig/arfordirol o dan bolisi TAI 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n cefnogi codi tai fforddiadwy a thai marchnad leol ar yr amod bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a gynigir a bod trefniadau digonol ar gael i gyfyngu ar feddiannaeth unrhyw dŷ marchnad lleol. Yr uchafswm maint a nodir o dan y polisi ar gyfer eiddo 3 ystafell wely, deulawr yw 100m2 o ofod llawr; mae gan y cynnig arwynebedd llawr o 100m2 a bydd ei ddefnydd yn cael ei gyfyngu i'r defnydd o gytundeb cyfreithiol S106. Bwriedir i'r annedd gael ei meddiannu gan yr ymgeisydd ac mae gwybodaeth yn cael ei hasesu ar hyn o bryd mewn

perthynas â chymhwysedd yr ymgeisydd am dŷ marchnad lleol. Mae tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi byw yn yr ardal leol ers 2014, ond os nad yw'r ymgeisydd yn gymwys i breswylio yn yr eiddo, bydd ar gael i eraill mewn angen lleol. Bydd hyn yn cael ei sicrhau gan gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach at y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Bae Trearddur fel yr amlinellwyd yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Dywedodd hefyd fod datganiad wedi'i ddarparu 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. Mae'r annedd arfaethedig yn eiddo deulawr sy'n cynnwys 3 ystafell wely a lle byw ar y llawr cyntaf. Un o'r materion allweddol a godwyd fel rhan o'r cyhoeddusrwydd oedd dyluniad yr eiddo a'r effaith ar amwynder yr eiddo cyfagos. Mae'r annedd, sydd wedi'i chyfyngu o ran ei maint oherwydd defnydd y farchnad leol, wedi'i lleoli i'r gogledd-orllewin o'r plot er mwyn sicrhau’r pellter angenrheidiol fel y nodir yng nghanllaw dylunio canllawiau cynllunio atodol yr awdurdod lleol rhwng ffiniau a ffenestri'r eiddo gerllaw. Felly, ni ellir ystyried bod y cynnig yn arwain at effeithiau ar amwynder gerllaw 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. Arwynebedd gardd yr annedd yw 92m2 fel y nodir ar y cynllun safle arfaethedig. 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. Yn 92m2, mae'r cynnig yn darparu digon o le amwynder uwchlaw a thu hwnt i'r hyn sy'n ofynnol gan CCA yr awdurdod lleol ac felly ni ystyrir bod y safle wedi'i orddatblygu. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, ac Aelod Lleol ei fod wedi galw'r cais i mewn i’w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon y byddai'r cynllun yn orddatblygiad o'r safle. Nododd y gallai'r ffordd yn Lôn y Bryn yn gul ac y gallai datblygiadau pellach arwain at faterion priffyrdd. Dywedodd hefyd fod pryderon lleol ynglŷn â'r datblygiad, fodd bynnag, gan fod y Swyddogion Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y dylid ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig i gymeradwyo’r cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 FPL/2021/310 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd bresennol i ganolfan dydd ar gyfer plant ac anableddau dysgu yn Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli yng nghymuned wledig Capel Mawr fel y'i diffinnir o dan 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 annedd bresennol ar y safle yn fyngalo unllawr sydd wedi'i osod o fewn digon o gwrtil ac sy'n cynnwys mynediad preifat o'r briffordd gyhoeddus. Gwneir y cynnig i newid y defnydd o'r annedd er mwyn darparu gofal dydd i blant ag anableddau dysgu ynghyd â chreu mynediad newydd i gerbydau. Mae Polisi ISA 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r safle mewn lleoliad cyfleus gerllaw'r B4422 sy'n un o'r prif lwybrau i Dde-orllewin yr Ynys o'r A55, gyda 2 safle bws hefyd wedi'u lleoli o fewn 400m i'r safle. Mae'r adeilad presennol yn gymedrol ei faint ac nid oes bwriad i'w ymestyn fel rhan o'r cynnig. Ystyrir na 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. Polisi Cynllunio Nod PCYFF 2 yw diogelu amwynderau eiddo preswyl ond oherwydd maint y gwaith ni chredir y byddai'n achosi lefel o aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i annedd breswyl gyfagos. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i'w gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 FPL/2021/289 – Cais llawn ar gyfer adeiladu Man Chwarae Amlddefnydd, codi ffensys ynghyd â gwaith tirlunio meddal yn Ysgol Uwchradd Caergybi, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle 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 amlddefnydd fydd yn cael ei defnyddio gan yr ysgol. Gwneir y cynnig i gadw ardal gemau amlddefnydd a fydd at ddefnydd yr ysgol. Dywedodd hefyd nad yw'r cynnig yn newid y defnydd o'r safle ac felly o ran defnydd tir, nid ystyrir bod y cynllun yn dwysáu'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. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach ei fod yn cael ei ystyried bod y cynllun yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n

nodi na ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl. Bydd y ffens a fydd o amgylch yr ardal y gemau yn 3 metr o uchder ac o ddyluniad nodweddiadol ar gyfer mannau chwarae gan sicrhau fod y cynnig yn addas i leoliad addysg uwchradd. Yr argymhelliad yw bod y cais yn cael ei gymeradwyo gan ei fod yn cyd-fynd â'r polisïau perthnasol ac nid yw'n cael unrhyw effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Ieuan Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 SCR/2021/72 – Barn sgrinio ar gyfer gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch, Pentraeth

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Yn dilyn cais a gyflwynwyd ar ran Cyngor Sir Ynys Môn am Farn Sgrinio ynghylch a oedd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â chynigion ar gyfer gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch, penderfynwyd nad oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Cyhoeddwyd y Farn Sgrinio ar 22 Ionawr, 2022.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad er gwybodaeth yn unig.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2022 **7.1**

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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Chwefror, 2022 penderfynodd y Pwyllgor roi Caniatâd I'r cais yn groes i argymhelliad Swyddogion. Cofnodwyd y rheswm canlynol:

· Mae'r bwriad o safon uchel, mae mewn lleoliad cynaliadwy ac yn rhan o'r cyfadeilad gwyliau bychan presennol ar y safle.

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

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."
Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi

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

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

- 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.

- 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.

- 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.

Casgliad

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

Argymhelliad

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

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynnig am garafán wyliau sefydlog sengl ar wahân yn y cefn gwlad agored yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i

ofynion polisïau PCYFF1 a TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).

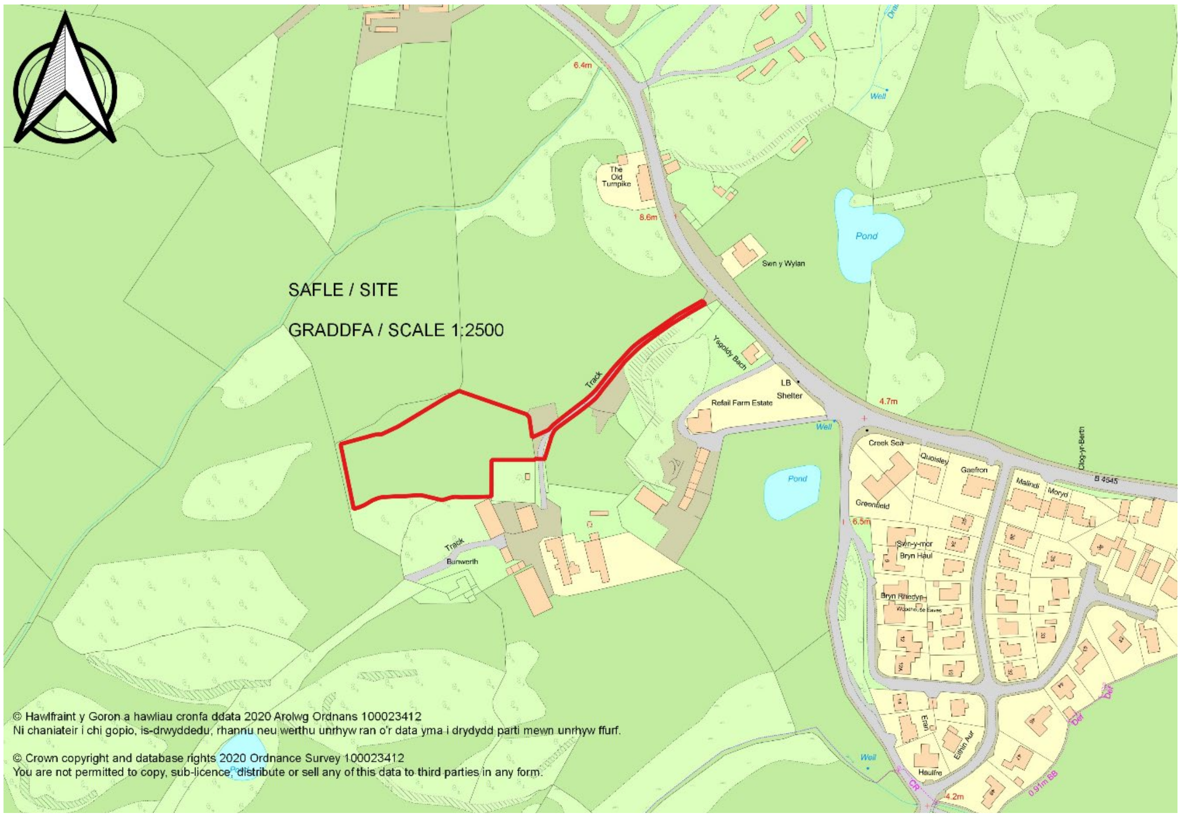
Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2022 **7.2**

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Chwefror, 2022 penderfynodd y Pwyllgor roi Caniatâd I'r cais yn groes i argymhelliad Swyddogion. Cofnodwyd y rheswm canlynol:

· Ni fyddai'r cais yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gan ei fod yn safle ar gyfer carafanau teithiol at ddefnydd tymhorol ac na fyddai modd gweld safle'r cais.

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

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion

gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."
Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi

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

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

· Mae'r sgrinio presennol o'r safle yn fylchog neu'n isel ei uchder, ochr gogledd dwyreiniol y safle fyddai fwyaf gweledol o'r briffordd. Byddai'r carafanau teithiol yn rhai gwyn o ran lliw felly byddent yn ymwthiol. Mae cynllun tirlunio wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio er mwyn atgyfnerthu'r sgrinio presennol; fodd bynnag, mae'n bwysig nodi y bydd yn cymryd rhwng 5 a 10 mlynedd i'r sgrinio ddod yn ddigon effeithiol. Nid yw'r LPA yn ystyried fod y safle presennol wedi'i sgrinio'n dda a byddai hyn yn tynnu'n groes i Faen Prawf 1 o Bolisi TWR5 sy'n nodi y dylai datblygiadau gael eu lleoli mewn mannau anymwthiol, y dylent fod wedi eu sgrinio'n dda mewn ffordd sy'n cydweddu â'r tirlun a hynny mewn ffordd na fydd yn niweidio ansawdd gweledol y tirlun.

· Mae paragraff 5.3.5 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi mai prif amcan dynodi AHNEau yw gwarchod ac ehangu eu prydferthwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygiadau ffafrio cadwraeth prydferthwch naturiol. Mae Cynllun Rheoli AHNE CSYM yn cynnwys Polisi CCC 3.2 sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safon uchaf posibl o ddylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn ehangu rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

· Cydnabyddir mai maes carafanau teithiol yw hwn; fodd bynnag, bydd elfen o nodweddion parhaol megis y bloc toiledau, y llwybr a'r llain galed o dan bob carafán. Bydd y rhain yn cael effaith ar yr AHNE drwy'r flwyddyn.

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).

This page is intentionally left blank

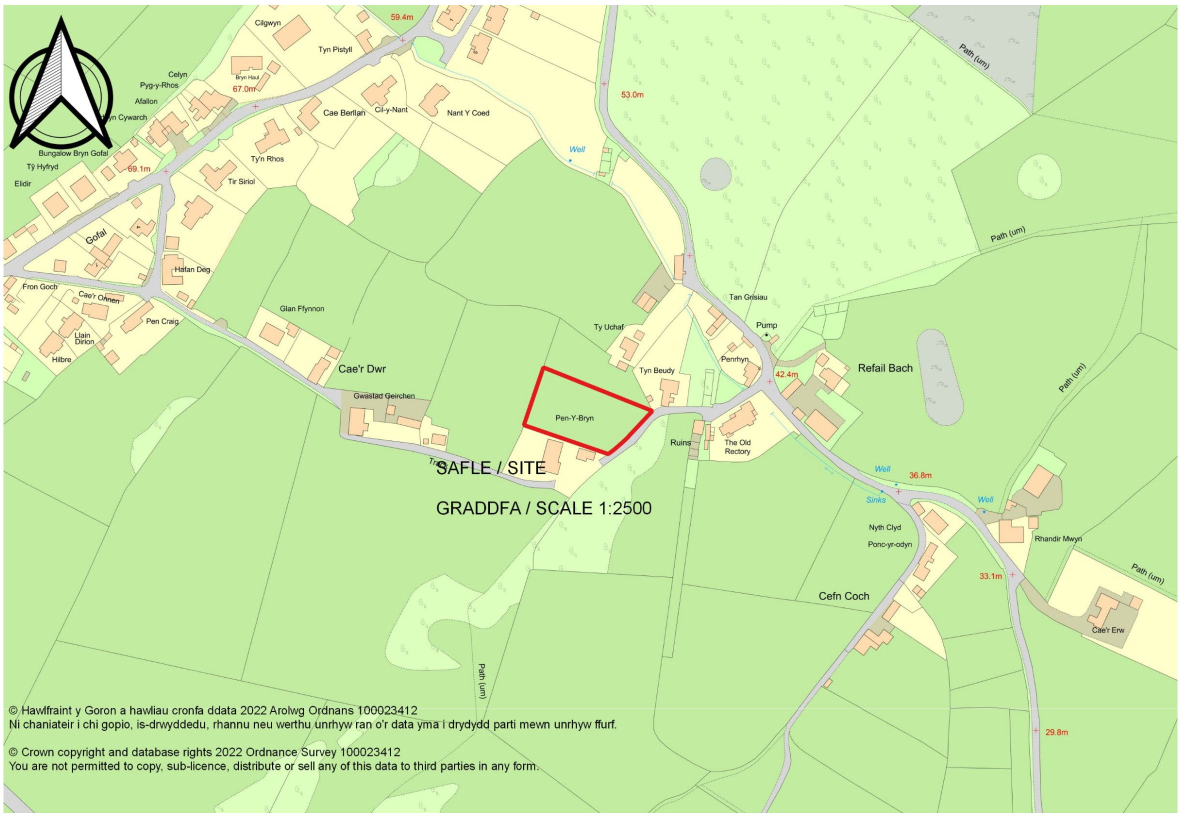
Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2022 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2021/84

Ymgeisydd: Mr Chris Owens

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03)(Cynlluniau Cymeradwy) o caniatâd cynllunio rhif VAR/2021/11 (ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 36C320A and MAO/2018/3 (Codi annedd) er mwyn newid y dyluniad diwygiedig) er mwyn diwygio dyluniad y modurdy yn

Lleoliad: Ty Uchaf, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ei ganiatáu oherwydd y sefyllfa wrth gefn dilys.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (03) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2021/11 sef diwygio dyluniad yr annedd yn Tŷ Uchaf, Llangristiolus.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Chynllunio Lleoedd
Polisi PCYFF1 - Ffiniau Datblygu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiadau ger y safle ac fe hysbyswyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i'r polisïau yn y cynllun datblygu sydd wedi'i fabwysiadu. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn gohebiaeth yw 23/02/2021. Nid oes unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

VAR/2021/11 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 36C320A and MAO/2018/3 (Codi annedd) er mwyn newid y dyluniad diwygiedig yn - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatáu

MAO/2020/24 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 36C320A er mwyn ychwanegu amod o "rhestr o dyluniadau cymeradwy" i rhybudd penderfyniad yn - Ty Uchaf, Llangristiolus - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd

LUP/2020/11 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb defnydd arfaethedig ar gyfer codi annedd newydd gan fod y gwaith mewn perthynas â chaniatâd 36C320A wedi dechrau gan felly ddiogelu'r caniatâd ar dir ger - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatáu

MAO/2018/3 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 36C320A er mwyn ychwanegu amod i sicrhau bod y dabtlygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd ar dir ger - Ty Uchaf, Llangristiolus - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 36C320A a chafodd y gwelliannau eu cymeradwyo o dan MAO/2018/3 a VAR/2021/11. Cafodd tystysgrif cyfreithlondeb ei ystyried yn gyfreithlon yn unol â chais LUP/2018/1 gan fod gwaith ar y fynedfa wedi dechrau. Ystyrir felly bod

caniatâd cynllunio am annedd wedi ei ddiogelu ar safle'r cais. Cais yw hwn i ddiwygio dyluniad yr annedd sydd wedi'i gymeradwyo drwy leihau graddfa'r garej arfaethedig.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llangristiolus wedi'i adnabod fel Pentref Lleol o dan ddarpariaeth Polisi TAI $. Nid yw safle'r cais o fewn ffin datblygu Llangristiolus ac felly ystyrir ei fod mewn lleoliad cefn gwlad agored. Fodd bynnag, gan fod gwaith wedi dechrau ar y caniatâd blaenorol a bod tystysgrif o ddefnydd cyfreithlon wedi'i brofi'n gyfreithlon, rhaid ystyried y canlynol:-

· Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol.

· Yw'r manylion sydd wedi eu cyflwyno â'r cais hwn yn dderbyniol.

Fel y nodwyd uchod, mae Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi ei brofi i fod yn gyfreithiol ac mae gwaith wedi dechrau ar y caniatâd blaenorol; gan felly ddiogelu'r caniatâd. Bydd garej y cynllun wedi ei leihau o ran maint a fydd yn lleihau unrhyw effeithiau ar amwynderau preswyl. Ystyrir y gostyngiad mewn maint yn welliant o ran edrychiad ac o ganlyniad mae'r awdurdod lleol yn fodlon bod y cais yn dal i fod yn un o ansawdd uchel sy'n cyd-fynd ag edrychiad a chymeriad yr ardal leol.

Casgliad

O ganlyniad i'r uchod, mae'r awdurdod lleol yn fodlon bod y cynllun yn welliant i'r caniatâd sydd wedi'i ddiogelu ac mae'n argymell cymeradwyo'r cais yn groes i bolisïau'r cynllun datblygu sydd wedi'i fabwysiadu.

Argymhelliad

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

(01) 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.

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

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

(03) 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**
- **Cynllun Safle a Uchderau Crib SHA-349-03(B)**
- **Drychiadau Arfaethedig SHA-349-02(A)**
- **Cynllun Rheoli Traffic Adeiladu a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 36C320B/DIS**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3

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: 02/03/2022 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/316

Ymgeisydd: The William Thomas Estate

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd ac adnewyddu dau adeilad amaethyddol mewn i olchdy masnachol yn ogystal a gwella y fynediad yn

Lleoliad: Bryn Glas, Llanrhuddlad

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais yr aelod lleol, Ken Hughes.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle o fewn setliad gwledig Llanrhuddlad ond y tu allan i'r ffin ddatblygu ddynodedig. Mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau sy'n gysylltiedig â'r adeilad deulawr traddodiadol sydd wedi'i leoli ar y safle yn adeiladau amaethyddol. Mae waliau cerrig traddodiadol yn diffinio ffiniau'r safle ac mae'r safle wedi'i amgylchynu â thir caeedig. Mae'r 2 sied sydd dan sylw yn y cais hwn yn adeiladau ffrâm dur â chladin metel.

Cynigir trosi'r 2 adeilad amaethyddol i greu londrét fasnachol a fydd yn gwasanaethu lletyau gwyliau a gwestai ar Ynys Môn fel y nodir yn y datganiad cynllunio sydd ynghlwm â'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw pa unai a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd a pha un ai a yw ei effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac ar fwynderau 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
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim effaith ar harddwch naturiol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	CYF 6 yw y polisi perthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod yn angen manylion traenio
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos, a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law a rhoddir sylw i gynnwys y llythyrau hyn yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi CYF 6 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ymwneud ag ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig, defnyddio adeiladau preswyl neu unedau busnes ar gyfer defnydd busnes/diwydiant ac felly hwn yw'r prif bolisi sydd dan ystyriaeth wrth asesu'r cynnig hwn. Mae'r polisi'n datgan y dylid cefnogi datblygiadau o'r fath os ydynt yn cwrdd â'r meini prawf canlynol:
1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;
3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

Bydd y datblygiad yn defnyddio'r 2 adeilad presennol ac nid yw'r cais yn cynnig unrhyw estyniadau i'r adeiladau, felly, ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn dderbyniol. Yn ôl y datganiad cynllunio bydd y cynnig yn llenwi bwlch yn y farchnad bresennol gan fod y gwasanaeth hwn yn cael ei ddarparu oddi ar yr Ynys ar hyn o bryd ac felly ni fydd y cynnig yn effeithio ar hyfywedd defnyddiau gerllaw. Cynhaliwyd arolwg strwythurol fel rhan o'r cais a chadarnhawyd bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w drosi yn unol â'r cynlluniau arfaethedig. Mae'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol gan nad oes angen unrhyw estyniadau a bydd natur agored yr adeilad yn darparu digon o le ar gyfer y defnydd a wneir ohono. I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, gosodir amod ynghlwm â'r caniatâd a fydd yn cyfyngu'r oriau agor i rhwng 07:00-18:00 yn ystod yr wythnos, rhwng 07:00 – 1600 ar Ddydd Sadwrn ac ar gau ar Ddydd Sul.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cydnabod bod economi wledig gadarn yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig hyfyw a chynaliadwy. Mae sefydlu mentrau newydd ac ehangu busnesau presennol yn hanfodol i dwf a chynaliadwyedd ardaloedd gwledig (para 5.6.1). Mae'r Polisi hefyd yn datgan y gall gweithgareddau gweithgynhyrchu masnachol ac ysgafn gael eu lleoli mewn ardaloedd gwledig heb beri aflonyddwch annerbyniol na chael effaith andwyol eraill (para 5.6.3). Bernir na fydd defnyddio'r tir fel londrét yn achosi aflonyddwch nac yn cael effaith annerbyniol yn y lleoliad hwn i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Nodir yn y cais y bydd y cynllun yn cynnig 2 swydd lawn amser a 2 swydd ran amser, a fydd yn cyfrannu at gefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a hyfyw.

Codwyd pryderon ynglŷn â chapasiti'r rhwydwaith briffyrdd leol mewn un llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd, fodd bynnag nid oedd gan adran priffyrdd yr awdurdod lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac maent yn fodlon â'r llain weledd a'r datganiad a ddarparwyd. Yn y datganiad trafnidiaeth nodwyd bod y datblygiad yn debygol o arwain at isafswm o 4 symudiad cerbydol bob dydd ac uchafswm o 10. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol ac nid oedd gan yr Adran Briffyrdd wrthwynebiad.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd ac yn amodol ar gydymffurfio â'r amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd, ystyrir ei fod yn dderbyniol yng nghyd-destun amwynderau 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 / 1131_PL_011_2**
- **Cynllun Safle / 1131_PL_008_2 Rev A**
- **Cynllun Safle - Mynedfa a Parcio / 1131_PL_007_2**
- **Edrychiadau Bwriedig Sied A / 1131_PL_011_3**
- **Cynlluniau Bwriedig Sied A / 1131_PL_010_3**
- **Edrychiadau Bwriedig Sied B / 1131_PL_013_2**
- **Cynlluniau Bwriedig Sied B / 1131_PL_012_2**
- **Cynllun Safle Traenio / 1131_PL_008_2**
- **Cynllun Iard / 1131_PL_009_2**

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

(03) Ni fydd y defnydd yn digwydd y tu allan i oriau 07:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 07:00 i 16:00 ar ddydd Sadwrn ac ar gau ar y Sul.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi’i gyflwyno a’i gymeradwyo yn ysgrifennedig gan yr awdurod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i unrhyw un feddiannu’r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir pellach gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 5, PS 19, CYF 6.

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

Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2022 **12.2**

Rhif y Cais: HHP/2021/331

Ymgeisydd: Mr Craig Bonnington

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys balconi yn /

Lleoliad: Glan Y Mor, Lon Cei Bont, Porthaethwy

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyfeiriwyd y cais i'w ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Robin Williams

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r eiddo'n adeilad deulawr sydd wedi'i leoli ar Ffordd y Traeth ym Mhorthaethwy ac mae ei ddrychiad ôl a'i gwrtil yn edrych dros yr Afon Fenai. Mae nodweddion yr ardal yn cynnwys cymysgedd o adeiladau traddodiadol yn bennaf, sydd wedi'u hadeiladu'n agos at ei gilydd, ac maent wedi'u lleoli oddi mewn i Ardal Gadwraeth Porthaethwy.

Mae'r cynnig ar gyfer creu balconi ar y llawr cyntaf yng nghefn y tŷ annedd – yn wynebu'r Fenai ynghyd ag estyniad i'r teras ar y llawr daear.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw;

- Cydymffurfiaeth â'r polisïau cynllunio
- Yr effaith ar fwynderau preswyl a chymeriad yr ardal

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Gwerthfawrogiad Cymeriad Ardal Cadwraeth Porthaethwy - Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol
Cylchlythyr 11/95: Defnyddio amodau ar ganiatadau cynllunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Galw fewn i pwyllgor cynllunio
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Sylwadau

Cafodd y cais ei hysbysebu'n eang drwy anfon hysbysiadau personol at berchnogion yr eiddo cyfagos a thrwy hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn nifer o sylwadau gan breswylwyr cyfagos.

Y prif bryderon oedd:

- Bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn anghywir
- Goredrych

Eir i'r afael â'r pryderon yn yr adran prif ystyriaethau cynllunio yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer cadw'r balconi yng nghefn yr anedd-dŷ sydd wrthi'n cael ei adnewyddu ar hyn o bryd yn Glan y Môr, Ffordd y Traeth, Porthaethwy.

Mae’r cynnig yn cynnwys tynnu’r to serth ac adeiladu balconi/llwybr yn ei le yn arwain o’r ddwy ystafell wely. Mae’r balconi’n mesur 1 metr oddi wrth ffasâd ôl yr eiddo ac yn mesur 7.3 metr ar hyd ei ddrychiad ôl. Bydd dau ddrws Ffrengig yn cael eu gosod yn lle’r ffenestri pictiwr presennol.

O ystyried y pellter rhwng y balconi a’r eiddo cyfagos bydd sgrin 1.8 metr o uchderl yn cael ei gosod ar bob ochr i’r balconi i liniaru unrhyw effeithiau posib o ganlyniad i oredrych. Bydd hyn yn atal goredrych yn uniongyrchol i’r eiddo cyfagos. Gosodir amod â’r hysbysiad caniatâd i sicrhau bod y sgrin yn cael ei gosod cyn i’r eiddo gael ei feddiannu a bod rhaid ei gadw am byth.

Fel rhan o’r cais, bydd y teras ar y llawr gwaelod hefyd yn cael ei ymestyn. Bydd yr estyniad i’r teras yn mesur oddeutu 6.metr sgwâr ac ni fydd yn effeithio ar gymeriad yr ardal nac ar fwynderau preswyl.

Gan fod y safle oddi mewn i Ardal Gadwraeth Porthaethwy ymgynghorwyd â’r Uwch Swyddog Cynllunio (Cadwraeth) ynglŷn â’r cynnig a chafwyd cadarnhad nad oes unrhyw wrthwynebiad i’r cynnig.

Mewn perthynas â sylwadau a godwyd bod y cynlluniau’n anghywir, derbyniodd yr adran gynlluniau diwygiedig ar 07/02/2022 a oedd yn mynd i’r afael â’r materion a godwyd. Roedd y dyluniadau diwygiedig yn destun hysbysebu pellach.

Codwyd pryderon pellach ynghylch y posibilrwydd o oredrych. O ganlyniad i’r pryderon mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion a fydd yn atal goredrych drwy osod sgrin 1.8m o uchder bob ochr i’r balconi.

Fel y nodir yn yr adroddiad, mae’r drychiad ôl eisoes yn cynnwys dwy ffenestr bictiwr sy’n gwasanaethu’r ystafelloedd gwely. Bydd drysau Ffrengig yn cael eu gosod yn eu lle a fydd yn agor i’r balconi cul sy’n mesur 1m o led. Er mwyn lliniaru unrhyw faterion posib o ganlyniad i oredrych mae’r ymgeisydd wedi cytuno i osod sgriniau 1.8m o uchder a bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cynnwys amod fel rhan o’r caniatâd i sicrhau bod y sgriniau’n sgriniau gwydr aneglur a’u bod yn cael eu cadw am byth. Mae’r fath amodau’n cyd-fynd â gofynion Cylchlythyr rhif 11/95 ‘Defnyddio Amodau Mewn Caniatâd Cynllunio’

Felly, ar ôl pwyso a mesur ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â’r polisïau cynllunio perthnasol. Bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ddynodedig nac ar fwynderau’r eiddo cyfagos i’r fath raddau y dylid ei wrthod. Cydnabyddir bod gwrthwynebiad i’r cynnig. Er bod y gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o asesiad yr Awdurdod bernir nad ydi’r gwrthwynebiadau a godwyd yn rhesymau digonol ynddynt eu hunain dros gyfiawnhau gwrthod y cais. Bernir y gellir gosod amodau addas i sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

Casgliad

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

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 - BR:GLANYMOR:SU03**
- **Cynllun Edrychiad a Llawr Arfaethedig - BR:GLANYMOR:PL02**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - BR:GLANYMOR:PL01**

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

(03) Serch y cynllun a gyflwynwyd, ni chaniateir defnyddio y balconi hyd oni fydd manylion llawn samplau a lliw'r sgrin 1.8 medr arfaethedig, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo wedyn yn unol a'r manylion a gymeradwywyd. Ni chaniateir defnyddio'r balconi hyd oni fydd y sgrin wedi cael ei chodi. Os bydd angen newid y sgrin am be reswm bynnag, bydd y sgrin a ososdir yn ei lle o'r un cuhder a deunydd ac yn yr un lleoliad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau

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

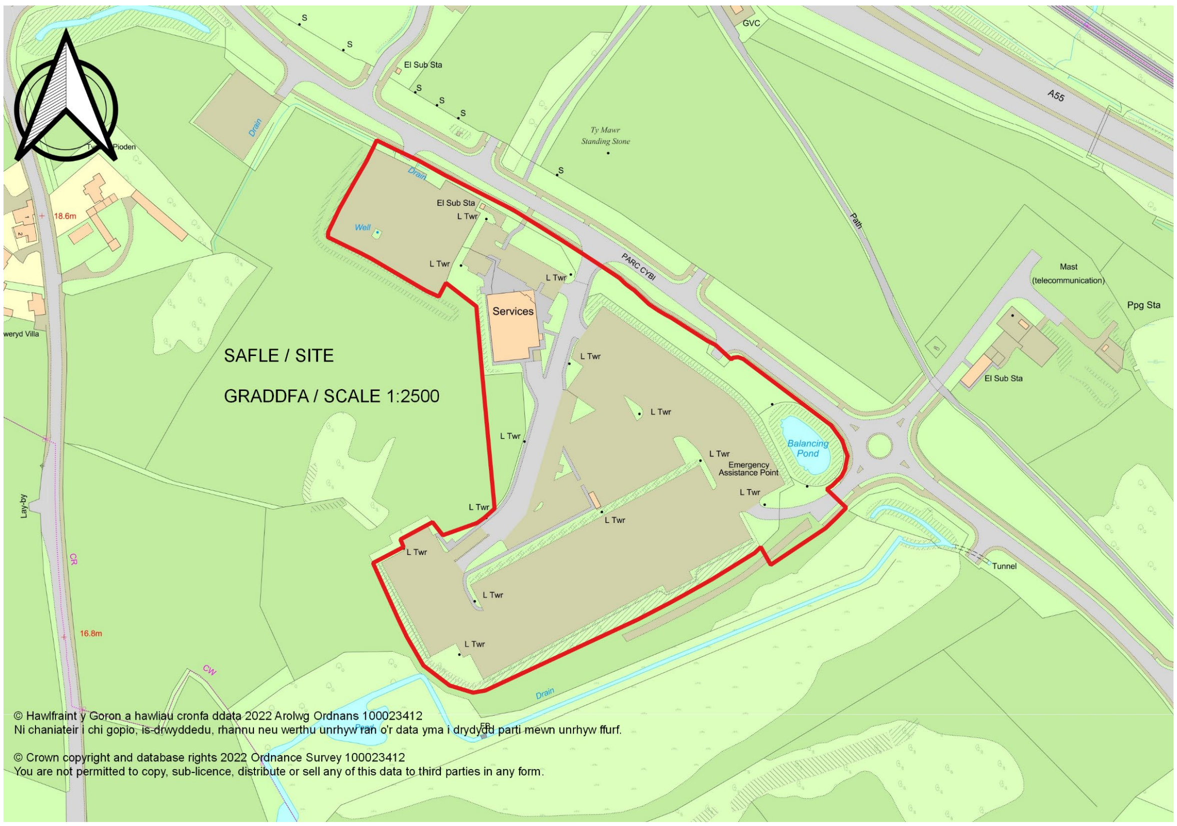
Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2022 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2021/337

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn

Lleoliad: Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ffurfio rhan o seilwaith cenedlaethol sy'n ymwneud â gwirio nwyddau sy'n cael eu mewnforio o'r Undeb Ewropeaidd (UE) a'u hallforio iddi. Bydd aelodau'n ymwybodol bod cyfres o geisiadau o gryn arwyddocâd wedi'u cynnig yn yr ardal a bwriedir y dylid cyfeirio pob un ohonynt i'w penderfynu gan y Pwyllgor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn ymwneud ag adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF). Byddai'r cyfleuster yn gweithredu fel cyfleuster ar gyfer cychwyn a therfynu symudiad nwyddau a gludir o'r UE. Byddai'n darparu rheolfa ffisegol ar gyfer gynnal gwiriadau o ddogfennau ynghyd ag archwiliadau ffisegol o nwyddau sy'n cael eu mewnforio o'r UE a'u hallforio yno. Lleolwyd y safle mewn lleoliad strategol yn gyfagos i Wibffordd A55 Gogledd Cymru ac o fewn pellter cymharol agos i Borthladd Caergybi.

Cyflawnwyd rhywfaint o’r gwaith yn barod i alluogi cychwyn gweithrediadau IBF dros dro ers 1af Ionawr 2022. Mae’r gwaith hwn yn cynnwys darparu adeilad archwilio ac adeiladau symudol cysylltiedig sy’n gweithredu fel swyddfeydd a chyfleusterau lles i staff, sy’n ffurfio rhan o’r adeiladau a leolir yno dros dro.

Mae’r cynnig yn golygu y bydd mannau parcio ar gyfer HGV’s a cherbydau eraill yn ogystal â mesurau diogelwch a chyfleusterau i alluogi gwirio cerbydau a nwyddau sy’n mynd i mewn ac allan o’r safle. Mae’r safle hefyd yn darparu adeiladau ar gyfer swyddfeydd a chyfleusterau lles i yrwyr a staff.

Defnyddiwyd y rhan fwyaf o safle’r cais yn flaenorol fel Stop Tryciau Road King. Byddai’r adeilad deulawr presennol yn cael ei ailddefnyddio fel rhan o’r cynnig. Byddai estyniad un llawr newydd yn cael ei adeiladu hefyd i’r de o’r prif adeilad. Bwriedir y bydd yr IBF yn gweithredu 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos. Rhagwelir y byddai’r IBF yn prosesu hyd at 350 o HGV’s dros gyfnod o 24 awr.

Lleolir safle’r cais ar ystâd ddiwydiannol â gwasanaeth ym Mharc Cybi ag iddi arwynebedd o tua 8.4 ha, ac sy’n tua 1.5 cilomedr i’r de o ganol tref Caergybi. Mae lleiniau gwag yn ffinio ar safle’r cais o fewn Parc Cybi, gyda’r Premier Inn a Safle Rheoli Ffiniau (BCP) Llywodraeth Cymru wedi’u lleoli gerllaw.

Lleolir yr A55 i’r gogledd, ac mae cyffordd 2 o’r wibffordd yn tua 300 metr i ffwrdd, sy’n darparu mynediad uniongyrchol ar yr A5153 sy’n cysylltu â ffordd gyswllt Parc Cybi ac wedyn â safle’r cais. Lleolir llwybr troed a llwybrau beiciau yn y cyffiniau, sy’n arwain tuag at ganol tref Caergybi a llwybrau bysiau.

Lleolir safle’r cais, ac yn wir Ystâd Ddiwydiannol Parc Cybi, o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Lleolir Henebion Cofrestredig i’r dwyrain o’r ochr arall i’r ffordd. Yn ogystal, lleolir melin wynt restredig i’r gogledd orllewin yn Kingsland. Lleolir yr eiddo preswyl agosaf i’r gorllewin, yn gyfagos i ffordd B4545 Bae Trearddur.

Mater(ion) Allweddol

P’un a ellir cyfiawnhau’r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, ei fod yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a ph’un a chaiff y cynnig effaith niweidiol ar yr AHNE, y rhwydwaith priffyrdd, Henebion Cofrestredig gerllaw, Adeilad Rhestredig ac eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF1: Diogelu, dyrannu a chadw tir ac unedau at ddefnydd cyflogaeth
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a gwella asedau treftadaeth lle bo hynny’n briodol
Polisi AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi’u dynodi, ynghyd â’u lleoliad

Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040 (2021)
Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair
Polisi Cynllunio Cymru (2021), Argraffiad 11
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant (2007)
Nodyn Cyngor Technegol: Yr Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim Ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim Ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim Gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig gan y cynigir mesurau lliniaru digonol, yn enwedig i liniaru rhag sŵn a golau. Argymhellir y dylid ei gymeradwyo gydag amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar amod sy'n gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar leoliad unrhyw Adeilad Rhestredig.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cynhwysir sylwadau o fewn prif gorff yr adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Gofynnwyd am amodau i sicrhau y cyflwynir cynllun tirweddu digonol ar gyfer ei gymeradwyo.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol arwyddocaol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Gwrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen darparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim Ymateb
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim Ymateb

Cadw Consultations	Ni fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar leoliad unrhyw Henebion Cofrestredig.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Mae'r swyddogaeth Datblygu Economaidd yn gefnogol i'r cais ac yn croesawu'r buddsoddiad a'r cyfleoedd a'r swyddi newydd y gallai'r cyfleuster eu creu
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim Gwrthwynebiad
Dani Robertson	Dim Ymateb
Cadw Scheduled Monuments	Ni fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar osod unrhyw Henebion
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Asesiad Trafnidiaeth wedi'i ddiweddaru ac Asesiad Risg y gofynnwyd amdano. Gofynnwyd hefyd am amod i ddiogelu amodau'r slipffyrdd cyfagos
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Gofynnwyd am amodau i sicrhau y cyflwynir cynllun tirweddu digonol, manylion lliwiau allanol adeiladau ynghyd â dulliau o fynd i’r afael â halogiad annisgwyl.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb o fewn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 31/12/2021. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C842A/EIA Cais amlinellol ar gyfer y datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys cyflogaeth (B1, B2, B8), i gynnwys swyddfeydd, defnydd diwydiannol a gwesty ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau Tŷ Mawr, Caergybi - Caniatáu 07/03/2005

19C842H - Cais i amrywio amod (05) ar ganiatâd cynllunio 19C842D fel bod y bwriad tirlunio fel y'i dinodir ar ddarlun rhif 2480204-0100-2401 a 2480204-0100-2400, neu fwriad arall fel y'i cytunir yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn cael ei weithredu gydag ac fel rhan o'r tirlunio strategol i ddatblygiad Parc Busnes Tŷ Mawr, Caergybi - Caniatáu - 03/12/2009

19C842P/ECON Cais amlinellol i adeiladu a gweithredu hyb cludiant a chyfleusterau gwasanaethu ategol yn cynnwys gwaith pridd paratoadol, tirlunio ac isadeiledd cysylltiol ar dir yn Parc Cybi - Caniatáu 05/08/2013

19C842Q/ECON Cais amlinellol i adeiladu a gweithredu depo logisteg, yn cynnwys gwaith pridd i baratoi, tirlunio ac isadeiledd cysylltiol ar dir yn Parc Cybi – Caniatáu 05/08/2013

19C842R/SCR/ECON Barn Sgrinio ar gyfer adeiladu a gweithredu hyb cludiant a chyfleusterau gwasanaethu ategol yn cynnwys gwaith pridd paratoadol, tirlunio ac isadeiledd cysylltiol ar dir yn Parc Cybi – dim angen AEA 04/03/2013

19C842T/SCR/ECON Barn Sgrinio ar gyfer adeiladu a gweithredu depo logisteg, yn cynnwys gwaith pridd paratoadol, tirlunio ac isadeiledd cysylltiol ar dir yn Parc Cybi – dim angen AEA 04/03/2013

19C842U/ECON/DA Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu a gweithredu canolfan drafnidiaeth a chyfleusterau gwasanaeth cysylltiedig gan gynnwys gwaith daear paratoadol, gwaith tirlunio a'r isadeiledd cysylltiedig ar dir yn Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu 28/04/2014

19C842V/ECON/DIS Cais i ryddhau amodau (04) (deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad), (07) ac (08) (cynllun cynhwysfawr ac integredig ar gyfer draenio'r safle), (09) (amserlen o weithiau archeolegol) ac (10) (cynllun manwl a lleoliad mesurau lliniaru ynghyd ag amseroedd eu darparu a manylion am eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol) o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif 19C842P/ECON ar dir yn Parc Cybi, Holyhead – Amod (04) Wedi'i Ryddhau

19C842W/DIS Cais i ryddhau amodau (04) (deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad) o ganiatâd cynllunio 19C842P/ECON yn Parc Cybi, Caergybi - Amod Wedi'i Ryddhau - 12/09/2014

19C842X/DIS Cais i ryddhau amod (14) (manylion am y goleuo allanol arfaethedig i'r safle) o ganiatâd cynllunio rhif 19C842Q/ECON ar dir yn Parc Cybi, Caergybi – Wedi'i Ryddhau 04/11/2014

19C842Y - Cais llawn ar gyfer adeiladu estyniad i'r ganolfan drafnidiaeth a ganiatawyd sydd yn cynnwys creu ardaloedd tirlunio a gwelliannau ecolegol ar dir yn Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu 06/01/2015

19C842Z/SCR - Barn sgrinio i adeiladu estyniad i'r hyb cludiant a ganiatawyd yn cynnwys creu ardaloedd o dirlunio a gwella ecolegol ar dir yn Parc Cybi, Caergybi – dim angen AEA 25/11/2014

19C842A/1/AD – Cais ar gyfer codi arwyddion yn yr Hyb Cludiant, Safle Cyflogaeth Strategol Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu 12/12/2014

19C842B/1/DEL - Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (15) (lledu'r ffyrdd ymadael ar gyffordd 2 o'r A55) o ganiatâd cynllunio rhif 19C842P/ECON (cais amlinellol ar gyfer adeiladu a gweithredu canolfan drafnidiaeth a chyfleusterau gwasanaeth cysylltiedig) yn Parc Cybi - Caniatáu 19/02/2014

19C842C/1/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19C842P/ECON er mwyn cynnwys gorsaf ail-lenwi HGV yn Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu 05/02/2015

19C842F/1 - Cais llawn i osod tanc storio/dosbarthu tanwydd 24 awr a gwaith draenio cysylltiedig gan gynnwys ataliwr yn Stop Tryciau Roadking, Parc Cybi, Caergybi – Caniatáu 2/3/2018

19C842G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer gosod tanc storio/dosbarthu tanwydd ategol a gwaith draenio cysylltiedig gan gynnwys ataliwr yn Stop Tryciau Roadking, Parc Cybi, Caergybi - dim angen AEA 05/12/2017

19C842H/1/DIS - Cais i ryddhau amod (17(b)) (Cynllun Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig) o ganiatâd cynllunio 19C842E/1/TR/ECON yn Parc Cybi, Caergybi – Wedi'i Ryddhau 14/12/2017

19C842K/1/DIS - Cais i ryddhau amodau (03) (lefelau slab), (06) (strategaeth ddraenio arfaethedig), (10)(cynllun rheoli traffig adeiladu), (11) (cynllun goleuadau allanol), (12) (ddefnyddiau a gorffeniadau allanol), (13) (manylion cerrig naturiol), (17a) (Cynllun Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig) a (19) (Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol) o ganiatâd cynllunio 19C842E/1/TR/ECON yn Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu 23/5/2018.

19C842Q/1/DIS - Cais i ryddhau amodau (18) (Cynllun Cyflogaeth Leol) a (20) (Cynllun Twristiaeth Caergybi) o ganiatâd cynllunio 19C842E/1/TR/ECON yn Parc Cybi, Caergybi – Wedi'i Ryddhau 23/11/2018

19C842R/1/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatád cynllunio 19C842E/1/TR/ECON er mwyn diwygio amod (13) o ganiatad cynllunio 19C842K/1/DIS er mwyn newid y deunyddiau arfaethedig yn Parc Cybi, Caergybi – Caniatáu 25/10/2018

FPL/2019/208 - Cais ôl weithredol ar gyfer codi portacabin ar gyfer defnydd swyddfa (Dosbarth B1) yn Stop Tryciau Roadking, Parc Cybi, Caergybi – Caniatáu – 04/10/2019

DIS/2019/4 - Cais i ryddhau amod (04) (Lefelau slab), (06) (Cynllun dwr budr, dwr wyneb a draenio'r tir), (10) (Cynllun rheoli traffig), (11) (Cynllun rheoli amgylchedd adeiladu), (13) (Cynllun goleuo), (14) (Samplau drychiadau allanol), (18) (Cynllun Arwyddion Cymraeg) a (20) (Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol) o ganiatâd cynllunio 19C842M/1/ECON ar dir ger Roadking, Parc Cybi, Caergybi. Amod Wedi'i Ryddhau / Amod Heb ei Ryddhau 20/06/2019

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) – dim angen AEA 03/12/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu a Pholisi Cynllunio:

Lleolir y cynnig o fewn prif safle cyflogaeth a ddiogelir Parc Cybi. Yn unol â Pholisi CYF 1, mae'r safle wedi'i ddiogelu ar gyfer defnyddiau tir sy'n dod o fewn B1, B2, B8 ynghyd â rhai dosbarthiadau defnydd 'defnyddiau unigryw' (sui generis) addas. Mae'r safle'n Safle Rhanbarthol Strategol o fewn Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru, sy'n golygu y caiff ei ystyried yn safle o bwysigrwydd rhanbarthol, gyda rôl hanfodol o ran cyflawni cyfraniad rhanbarthol tuag at amcanion datblygu economaidd, ynghyd â chefnogi datblygiadau allweddol yn sector.

Daw'r defnydd arfaethedig o'r safle o fewn y dosbarth defnydd defnyddiau unigryw (sui generis). Fel y nodir o fewn Polisi Strategol PS 13 (Darparu Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus) y CDLl ar y Cyd, efallai bod rhai defnyddiau unigryw yn addas ar safle cyflogaeth a ddiogelir.

Fel y nodwyd yn flaenorol, defnyddiwyd y safle gan Roadking fel parc lorïau, sy'n debyg i'r defnydd arfaethedig. Ystyrir felly bod egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â Pholisi Strategol 13 a pholisi CYF 1 y CDLl ar y Cyd, ynghyd â phrif bwyslais Polisi Cenedlaethol.

Cynaliadwyedd:

Lleolir safle'r cais ar ystâd ddiwydiannol ac mae'n cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Ar sail cynaliadwyedd, mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn hyrwyddo ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau presennol lle mae tir sy'n wag neu'n cael ei danddefnyddio ar gael ar gyfer defnyddiau addas.

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygu sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Lle'n briodol, dylai datblygiad "Leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4;" (pwynt bwled 12, Polisi PS 5)"

Ystyrir bod y polisïau a gynhwysir o fewn y CDLl ar y Cyd yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol yn nhermau ei ymagwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 o PCC (Argraffiad 11, 2021) 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 ymhellach gan baragraff 3.11 o 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 wrth gynnal 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."

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi lle lleolir digonedd o gyfleusterau cyhoeddus gerllaw. Gwasanaethir y safle gan droedffyrdd i gerddwyr a llwybrau beiciau sy'n cysylltu â gwasanaethau cyhoeddus eraill gerllaw, fel yr orsaf drenau a'r porthladd. Lleolir safleoedd bws gerllaw sy'n cysylltu â dynodiadau allweddol ar draws Gogledd Cymru. O ran safle'r cais ei hun, cynigir mannau parcio i feiciau ynghyd â phwyntiau gwefru ar gyfer cerbydau trydan. Gellir casglu felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â PCC, NCT 18 a'r CDLl ar y Cyd, yn nhermau ei fod mewn lleoliad cynaliadwy.

Yr Iaith Gymraeg:

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, wrth benderfynu ynghylch cais cynllunio, mae gan Awdurdodau Cynllunio ddyletswydd i ystyried yr iaith Gymraeg, lle y bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA/SPG) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd yng Ngorffennaf 2019) yn darparu rhagor o arweiniad ynghylch sut y disgwylir y byddir yn ymgorffori ystyriaethau o ran yr iaith Gymraeg ym mhob datblygiad perthnasol.

Ceir rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd y cynnig yn gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg. Caiff y trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir y bydd angen cyflwyno Datganiad / Adroddiad eu hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 o'r CCA. Mae angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau diwydiannol sy'n mesur mwy na 1,000m2 neu sy'n cyflogi mwy na 50 o bobl.

Mae'r dogfennau ategol yn nodi fel a ganlyn:-

"Bydd y cynnig yn arwain at greu dros 200 o swyddi newydd. Bydd y swyddi a gaiff eu creu yn agored i bawb ond bydd HMRC yn ceisio annog cyflogaeth ar gyfer pobl leol sy'n preswylio yn yr ardal leol. Fodd bynnag, mae'n rhesymol i ddisgwyl y bydd nifer o'r rolau sydd ar gael yn cael eu llenwi gan weithwyr o'r tu allan i'r ardal."

Mae Maen Prawf 2 o Bolisi Strategol PS1 yn nodi:-

Bod gofyn "am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg, a fydd yn dweud sut fydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu."

Darperir arweiniad pellach ynghylch llif arwyddocaol o weithlu o fewn y CCA perthnasol. Mae diagram 7 o'r CCA yn nodi y bydd angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg ar gyfer cynnig sy'n ymwneud â 10 neu ragor o weithwyr, a bod angen hysbysebu'r swyddi y tu hwnt i'r ardal teithio i'r gwaith (Gwynedd ac Ynys Môn). Mae'r dogfennau ategol yn awgrymu gofyniad i gyflogi unigolion 'o'r tu allan i'r ardal'. Felly, cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg i gefnogi'r cais.

Mae Rheolwr Polisi a'r Iaith Gymraeg y Cyngor wedi asesu'r cais a daeth i'r casgliad bod yr asesiad a gynhaliwyd ar ran HMRC o effaith y datblygiad arfaethedig ar y Gymraeg yn ddigonol. Mae'r sylfaen dystiolaeth yn foddhaol ac yn cynnwys data cyfredol perthnasol o'r cyfrifiad am broffil ieithyddol y cylch dylanwad. Mae demograffi'r ardal a'i statws fel bro Gymraeg yn golygu bod cryn angen am fesurau i liniaru unrhyw effeithiau negyddol posibl ar yr iaith a chymunedau sy'n siarad Cymraeg.

Atodir amod i'r argymhelliad a fydd yn sicrhau y cyflwynir Cynllun Arwyddion i sicrhau bod yr holl arwyddion mewnol ac allanol yn ddwyieithog, yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg ym mhob achos.

Buddion Economaidd:

Mabwysiadwyd Cymru'r Dyfodol - Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn Ebrill 2021, ac mae'n nodi fframwaith ar gyfer cynllunio'r newid a'r datblygu sydd eu hangen yng Nghymru dros yr 20 mlynedd nesaf. Mae'n gweithredu fel fframwaith datblygu cenedlaethol, sy'n nodi'r cyfeiriad o ran datblygiad blaenoriaethau cenedlaethol allweddol trwy'r system gynllunio, gan gynnwys cynnal a datblygu economi ffyniannus, cyflawni datgarboneiddio a gwrthsefyll y newid yn yr hinsawdd, datblygu ecosystemau cryf a gwella iechyd a lles cymunedau. Mae'r Cynllun yn canolbwyntio ar ganfod datrysiadau ar gyfer materion a heriau a wynebir ar raddfa genedlaethol.

Ym mhennod 4, 'Dewisiadau Strategol a Gofodol: Strategaeth Ofodol Cymru'r Dyfodol', mae Polisi 1 'Ble Bydd Cymru yn Tyfu' yn nodi bod Ynys Môn yn ardal gysylltedd genedlaethol a rhyngwladol gyda Chaergybi yn Ardal Twf Rhanbarthol. Mae Polisi 2 'Llywio Twf ac Adfywio Trefol - Creu Lleoedd Strategol' yn nodi y dylai tyfu ac adfywio trefi a dinasoedd gyfrannu tuag at greu 'lleoedd cynaliadwy sy'n cefnogi bywydau egnïol ac iach, gyda chymdogaethau trefol cywasgedig a cherddedadwy, sydd wedi'u trefnu o amgylch canolfannau defnydd cymysg a thrafnidiaeth gyhoeddus ac wedi'u hintegreiddio â seilwaith gwyrdd.'

Mae Polisi 10 'Cysylltedd Rhyngwladol' yn cydnabod Porthladd Caergybi fel porth strategol y dylid ei gynnal a'i ddatblygu mewn modd nad yw'n peryglu ei allu i weithredu. Mae'r Cynllun yn cydnabod pwysigrwydd Porthladd Caergybi i Ynys Mon a'r rhanbarth. Hwn yw'r cyswllt strategol mwyaf uniongyrchol rhwng Cymru ac Iwerddon ac felly mae'n ased cenedlaethol pwysig ac yn borth rhyngwladol pwysig ar gyfer nwyddau a theithwyr.

Mae Pennod 5 'Y Rhanbarthau' yn nodi pedwar rhanbarth o fewn Cymru, gyda Chaergybi a safle'r cais wedi'u lleoli o fewn y Gogledd. Mae Polisi 21 'Ardal Dwf Ranbarthol - Aneddiadau Arfordirol Gogledd Cymru' yn cefnogi twf ac adfywio cynaliadwy mewn trefi rhanbarthol pwysig ar hyd arfordir y Gogledd, sy'n cynnwys Caergybi. Mae'r polisi yn nodi bod yr ardaloedd hyn yn ffocws allweddol 'ar gyfer tai, cyflogaeth, twristiaeth, trafnidiaeth gyhoeddus a gwasanaethau allweddol yn eu hardaloedd ehangach'.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 'Datblygu Economaidd' (a gyhoeddwyd yn Chwefror 2014) yn cydnabod ym mharagraffau 1.1.1 a 1.2.5, yn y drefn honno, 'Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwyso a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd.' 'Dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad ac ystyried yr angen am arwain datblygiad economaidd i'r lleoliad mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath.'

Mae'r NCT yn cydnabod hefyd, ym mharagraff 1.3.1, bod: 'Nid yw grymoedd y farchnad yn parchu ffiniau awdurdodau lleol a dylai'r system gynllunio lywio datblygiadau i'r lleoliadau mwyaf effeithlon a chynaliadwy. Mae hyn yn golygu bod cynllunio strategol, sy'n fwy nag awdurdodau cynllunio lleol unigol, yn hanfodol ar gyfer datblygu economaidd.'

Byddai'r cynnig yn arwain at greu tua 390 o swyddi dros dro yn ystod y cyfnod adeiladu, ynghyd â 175 o swyddi parhaol ychwanegol gros yn ystod ei weithredu. Byddai'r swyddi a grëwyd yn agored i bawb ac mae disgwyliad y byddai sawl rôl yn cael eu llenwi gan weithwyr o'r tu allan i'r ardal.

Er yr uchod, mae HMRC wedi cadarnhau y byddant yn ceisio annog cyflogaeth i bobl leol, lle'n bosibl. Yn ogystal, mae HMRC wedi ymrwymo i gefnogi cyfleoedd ar gyfer prentisiaethau lle bo cyfleoedd i wneud hynny.

Ymgymerwyd ag Asesiad Effaith Economaidd ar gyfer y cynllun, sydd wedi cyfrifo y byddai'r cynnig yn arwain at fuddsoddiad o tua £240m+ i mewn i'r DU a fyddai'n cael ei ganolbwyntio ym Môn. Byddai hyn yn dod â nifer o fuddion economaidd yn ystod cyfnodau adeiladu a gweithredu'r datblygiad.

Mae swyddogaeth Datblygu Economaidd yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig oherwydd y buddsoddiad a'r cyfleoedd newydd a'r swyddi y byddid yn eu creu.

Ystyrir felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at y nodau datblygu economaidd a nodir o fewn polisïau cenedlaethol a pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol. Byddai cyfraniad y cynnig i'r economi leol yn sylweddol, yn enwedig o ystyried y cyfnod heriol a brofir ar hyn o bryd gan Ogledd Ynys Môn, o ganlyniad i golli swyddi yn sgil datgomisiynu Gorsaf Bŵer Wylfa, ansicrwydd o ran gorsaf bŵer Wylfa Newydd a fyddai'n cymryd ei lle, ynghyd â'r posibilrwydd o gau busnesau gweithgynhyrchu lleol fel Rehau.

Bydd unrhyw ganiatâd a roddir gan yr Awdurdod yn cynnwys amodau sy'n gofyn am gyflwyno Cynllun Cyflogaeth Leol a Chynllun Cadwyn Gyflenwi Leol i sicrhau y bydd y datblygiad arfaethedig o fudd i'r ardal leol.

Yr Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Lleolir y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. O ran penderfyniadau o safbwynt rheoli datblygu sy'n effeithio AHNE'au, dylent fod yn ffafriol i warchod harddwch naturiol, er ei fod yn briodol hefyd i ystyried llesiant cymdeithasol ac economaidd yr ardaloedd (PCC, paragraff 6.3.7). Dylai datblygiadau sy'n cael effaith uniongyrchol ar yr AHNE roi pwys mawr ar warchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt ac asedau'r ardaloedd hyn o ran treftadaeth ddiwylliannol. Yn unol â'r arweiniad a roddir ym mharagraff 6.3.9 o PCC, nid yw'r dynodiad statudol o reidrwydd yn gwahardd datblygu, ond rhaid mynd ati'n ofalus i asesu effaith cynigion ar gyfer datblygu ar y nodweddion hynny o ran treftadaeth naturiol sydd i fod i gael eu gwarchod gan y dynodiad.

O fewn AHNE'au, mae ystyriaethau arbennig yn berthnasol o ran cynigion datblygu mawr sy'n fwy cenedlaethol na lleol eu natur. Ni ddylai unrhyw ddatblygiadau mawr ddigwydd mewn AHNE'au ac eithrio o dan amgylchiadau eithriadol. Gallai hyn godi os gwelir, yn dilyn ystyriaeth ofalus, bod angen cyhoeddus sy'n drech na dim arall ac y byddai gwrthod rhoi caniatâd yn niweidiol dros ben i'r economi leol (paragraff 6.3.10 PCC). Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod y lleolir y safle ar barc busnes sydd wedi'i hen sefydlu, a chanddo ddefnydd sui geneiris sydd wedi'i sefydlu.

Yn ôl Polisi Strategol PS19 (Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol), dylid rhoi mesurau ar waith i reoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Caiff cynigion a fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol arnynt eu gwrthod, onid yw'r angen a buddion y datblygiad yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal. Yn ogystal, mae polisi AMG1 (Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol) yn nodi, ble'n briodol, y dylai cynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio lleoliad a/neu olygfeydd arwyddocaol, i mewn ac allan o'r AHNE'au, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth AHNE perthnasol.

Fel y nodwyd yn flaenorol, byddai rhan helaeth o ddatblygiad y Stop Tryciau presennol yn cael ei chadw fel rhan o'r cais. Mae hyn yn cynnwys yr adeilad deulawr a'r mannau parcio. Byddai'r estyniad arfaethedig yn rhan ddeheuol yr adeilad presennol yn mesur tua 17.6 m o ran hyd, yn tua 13 metr o ran lled, gydag uchder y crib yn tua 6.4 metr. Byddai'r estyniad yn cynnwys estyniad a fyddai'n cysylltu â'r adeilad presennol. Ystyrir bod y datblygiad newydd hwn yn nodwedd eilradd ac yn chwarae rhan fechan yng nghyd-destun cyffredinol y safle.

Mae datblygiadau newydd eraill yn cynnwys bloc ar gyfer gyrwyr a chynnal archwiliadau a fyddai'n adeilad tebyg i sied fawr a chanddo grib isel, ynghyd â phorthdai yn y fynedfa a'r allanfa i'r safle.

Yr Effeithiau ar y Dirwedd:

Cyflwynir Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA) gyda'r cais. Mae'r LVIA yn asesu effeithiau tebygol y datblygiad arfaethedig ar yr AHNE, ynghyd ag ar y dirwedd bresennol fel adnodd yn ei rinwedd ei hun, ac ar yr ystod o dderbynyddion a fyddai efallai'n dioddef effeithiau gweledol o fewn yr ardal a ddiffiniwyd yn yr astudiaeth. Sefydlwyd ardal astudiaeth â radiws o tua 2km o ganol y safle.

Daeth yr asesiad i'r casgliad, ar ôl ei ddatblygu, y byddai'r safle'n dod i fod yn rhan annatod o'r dirwedd o fewn ardal ddatblygu ehangach Parc Cybi. Byddai creu nodweddion ar ffin y safle yn sicrhau, dros gyfnod o amser, y byddai'r datblygiad yn ymgyfuno â'r dirwedd sy'n ei dderbyn. Ystyrir fod y safle'n cyfrannu elfen fechan o gymeriad cynhenid y dirwedd ehangach. Byddai'r adeiladau newydd arfaethedig hefyd yn elfen fechan o fewn yr olygfa ehangach, y mae'n annhebygol y byddid yn sylwi arni yn y tymor hir. Daw'r asesiad i'r casgliad, ym Mlwyddyn 1, na chaiff y datblygiad arfaethedig unrhyw effeithiau niweidiol sylweddol ar naill ai gymeriad y dirwedd neu elfennau allweddol o'r dirwedd. Yn y tymor hir, byddai'r effeithiau ar gymeriad y dirwedd yn cael eu lleihau ymhellach gan gynlluniau plannu ar gyfer lliniaru'r effeithiau gweledol, ynghyd â datblygiad ehangach parhaus Parc Cybi.

Darperir isod ddisgrifiad LANDMAP o'r ardal arbennig hon o Ynys Môn:

Lleolir y ffatri fawr hon a'r ystâd ddiwydiannol gyfagos ar gyrion Caergybi, rhwng yr A5 a'r rheilffordd. Mae ei simnai uchel unigol yn dirnod a welir o sawl man yng ngogledd, ac o fferïau mae'n debyg, wrth iddynt ddynesu at y tir. Mae'r coetir trwchus sy'n darparu sgrin ar hyd ymyl yr A5 yn golygu nad oes modd gweld safle'r ffatri o'r ochr ddwyreiniol iddo. Fodd bynnag, o gyfeiriad yr A55 a'r rheilffordd, ceir golygfeydd agored ac anneniadol i mewn i'r safle. Cynhwysir llecynnau bach o dir amaethyddol a/neu wyllt ym mhle maent yn ffurfio rhan bwysig o leoliad y datblygiad. Canfod newidiadau 2014: datblygiadau manwerthu/busnes newydd mawr yn y rhan orllewinol, ynghyd ag ystâd busnes/diwydiannol newydd yn cael ei ddatblygu ar yr ochr arall i'r A55 sydd bellach yn rhan o'r ardal agwedd hon.

Ymyl yr ardal agwedd yw'r rhan dde orllewinol o'r safle, sy'n ardal a ddisgrifir yn LANDMAP fel un o werth uchel 'Tirwedd wledig, dawel heb ei difetha yn gyffredinol, gyda chymysgedd deniadol o fryncynnau garw, caeau corsiog a bach, a golygfeydd arfordirol'.

Ystyrir y caiff y cynnig fân effeithiau ar gymeriad y dirwedd ehangach, gyda'r effaith fwyaf ar ymyl y safle ym mhle ceir y golygfeydd mwyaf agored.

O ran natur yr ardal hon o'r AHNE, nid yw mor anghysbell a digyffwrdd â lleoliadau mwy arfordirol; fodd bynnag, gan nad yw'r safle wedi'i gau i mewn yn gyfan gwbl o gyfeiriad y de orllewin, byddai'r cynnig yn cyfrannu ymhellach at effeithiau niweidiol ar y dynodiad. Fel y nodwyd yn y cynnig a gyflwynwyd, nid ystyrir bod y rhain yn arwyddocaol, ond dylid cymryd camau digonol i fynd i'r afael â hwy trwy gynlluniau tirweddu a mesurau lliniaru eraill.

Effeithiau Gweledol:

O ystyried patrwm y dirwedd a'r anheddiad, canfu'r Asesiad bod y derbynyddion gweledol posibl wedi'u cyfyngu i eiddo preswyl sy'n agos i'r safle ynghyd â defnyddwyr ffyrdd a llwybrau troed gerllaw'r safle. Caiff amlen weledol y safle ei chyfyngu gan dopograffi'r ardal leol a'r coed aeddfed a'r gwrychoedd. O fewn yr amlen, mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd a'r ardal gyfagos, a byddai'r amhariad gweledol mwyaf ym Mlwyddyn 1 wedi'i gyfyngu i dderbynyddion yn yr ardal gyfagos honno. Daw'r Asesiad i'r casgliad na fyddai'r newidiadau gweledol a fyddai'n digwydd ar y safle yn arwain at unrhyw effeithiau arwyddocaol. Yn y tymor hir, byddai ardal ehangach Parc Cybi yn cael ei datblygu gydag ystod o fathau o ddatblygiad. Byddai'r gwaith datblygu adeiledig parhaus hwn yn lleihau effeithiau'r datblygiad arfaethedig ymhellach. Yn gyffredinol, yn amodol ar weithredu cynlluniau plannu effeithiol i liniaru'r effeithiau ar ffiniau'r safle, mae gan y safle'r capasiti i gynnwys y datblygiad arfaethedig heb effeithiau niweidiol arwyddocaol ar dderbynyddion gweledol cyfagos.

Mesurau Lliniaru Tirwedd a Chasgliad:

Fel yr eglurwyd yn flaenorol, mae'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol ar ystâd ddiwydiannol bresennol lle mae'r egwyddor datblygu wedi'i sefydlu'n glir, fel yr eglurwyd yn yr hanes cynllunio a'r dyraniad o dan CYF 1 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r rhain yn ystyriaethau perthnasol arwyddocaol sy'n nid yn unig yn sefydlu'r egwyddor datblygu yn yr AHNE ond eu bod hefyd yn ystyriaethau arwyddocaol o ran yr economi a llesiant cymdeithasol, sy'n briodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu hasesu o dan ddarpariaethau PCC.

Ystyriwyd y rhoddwyd sylw i'r gofynion statudol hyn yn nhermau'r defnydd o ddeunyddiau allanol priodol, gan wella safle'r cais trwy dirlunio.

Lleolir safle'r cais o fewn lleoliad agored / amlwg, ac o ran llwyddiant tirlunio o fewn Parc Cybi, nid yw ond yn llwyddiannus ar lefel leol, fodd bynnag, ceir rhai llecynnau mwy sydd wedi'u plannu gerllaw'r safle.

Datblygwyd cynllun tirlunio sy'n ystyried y gofynion a nodir o fewn y LVIA yn nhermau'r gofynion o ran gwaith plannu lliniaru. Cyflwynwyd cynllun goleuadau allanol gyda'r cais hefyd, a drafodir yn fanylach yn nes ymlaen o fewn yr adroddiad.

Ystyrir bod y mesurau lliniaru hyn, ynghyd â lliwiau priodol ar gyfer golwg allanol yr adeilad arfaethedig yn helpu i integreiddio'r datblygiad arfaethedig yn y dirwedd o'i amgylch ac yn lleihau'r effaith ar yr AHNE.

Derbyniwyd cynllun tirlunio diwygiedig sy'n cynnwys rhagor o waith plannu o amgylch y safle o gymharu â'r cynllun gwreiddiol a gyflwynwyd gyda'r cais. Cyflwynwyd manylion lliwiau allanol yr adeiladau hefyd. Fodd bynnag, mae arbenigwr tirweddau, ynghyd â Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r hyn a gyflwynwyd ac o'r farn bod angen mwy o fanylion i sicrhau na fyddai'r datblygiad yn effeithio harddwch naturiol neu'n effeithio nodweddion neu rinweddau arbennig yr AHNE. Fel y cyfryw, cynhwysir amodau o fewn yr argymhelliad i sicrhau bod cynllun tirlunio a manylion lliwiau allanol yn cael eu cyflwyno.

Ecoleg:

Ymgymerwyd ag Asesiad Ecolegol (AE) ar gyfer y safle sydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Roedd yr asesiad yn cynnwys Arolwg Cynefinoedd Cam 1 Estynedig, Arolwg Rhywogaethau a Warchodir rhagarweiniol, arolwg adeiladau, arolwg moch daear ac arolwg Madfallod Dŵr Cribog (MDC). Nid yw'r safle a'r tir sydd wrth ei ymyl yn destun unrhyw ddynodiadau natur statudol neu ranbarthol rhyngwladol neu unrhyw ddynodiadau bywyd gwyllt anstatudol. Nid oes unrhyw ddynodiadau bywyd gwyllt anstatudol o fewn 1km o'r safle.

Ceir tri safle cadwraeth natur statudol dynodedig o fewn 2km i'r safle; Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Morol Gogledd Ynys Môn a leolir 1.7km i'r gogledd a'r de o'r safle, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch - Cymyran a leolir tua 1.4km i'r dwyrain o'r safle, ynghyd â Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Tre Wilmot a leolir dros 2km i'r gorllewin o'r safle. O ystyried y byddai'r rhan fwyaf o'r gwaith a gynigir yn digwydd ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol, ni ragwelir unrhyw effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol ar y safleoedd cadwraeth natur statudol hyn a leolir oddi ar y safle.

Bydd y cronbwll ar y safle yn cael ei gadw ac ni chaiff ei effeithio gan y datblygiad arfaethedig. Byddai'r mwyafrif o'r lleiniau glas a'r cynefinoedd prysgwydd ar derfyn y safle yn cael eu cynnal. Argymhellir y dylid diogelu llecynnau o'r fath gan ffensys Heras yn ystod y gwaith datblygu.

Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o frochfeydd moch daear o fewn 30m i derfyn y safle. Nid yw'r cynefinoedd ar y safle'n darparu fawr o gyfleoedd i foch daear borthi ar y safle. Argymhellir y dylid ymgymryd ag arolwg cyn cychwyn y gwaith adeiladu i sicrhau nad yw statws y safle wedi newid rhwng cyfnod yr arolwg a chychwyn gwaith ar y safle. Byddai angen i unrhyw ganiatâd sicrhau y cynhwysir amod i sicrhau y cyflawnir hyn yn foddhaol.

Penderfynwyd bod yr adeiladau a'r nifer gyfyngedig o goed ifanc a phrysgwydd anaeddfed ar y safle yn anaddas i ystlumod glwydo yno, ac nid yw'r cynefinoedd ar y safle'n cyfrannu llawer fel adnodd porthi ar gyfer y boblogaeth leol o ystlumod. Ni chanfuwyd unrhyw fadfallod dŵr cribog o fewn y cronbwll ar y safle yn dilyn arolwg penodedig. Canfuwyd poblogaeth fechan o fadfallod dŵr balfog.

Efallai bod rhywogaethau o ymlusgiaid yn defnyddio'r cronbwll a geir ar y safle, sef nadroedd y gwair. Canfuwyd bod gan yr adeilad Roadking blaenorol a leolir i'r gogledd-orllewin o'r safle y potensial i gynnal cyfleoedd disylw i adar nythu. Fodd bynnag, ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o adar yn nythu ar adeg yr arolwg. Canfuwyd bod gan y cronbwll y potensial i gynnal niferoedd isel o adar y gwlyptir sy'n nythu. Canfuwyd bod gan gynefinoedd y prysgwydd a'r gwrychoedd terfyn y potensial i gynnal rhywogaethau o adar sy'n nythu ar dir amaeth ac o fewn ardaloedd o gwmpas trefi. Gwelwyd bod hyn yn anaddas i adar sy'n nythu ar y ddaear.

Datblygwyd Datganiad Dull Rhagofalus (DDRh/PCM) i reoli effeithiau gweddilliol ar ymlusgiaid, madfallod dŵr balfog ac adar sy'n nythu yn ystod gwaredu rhannau bach o gynefin ar y terfyn fel rhan o'r AE, a byddai atodi amod cynllunio yn diogelu ei ddefnyddio.

Yn seiliedig ar yr uchod a chanfyddiadau manwl yr Asesiad Ecolegol, yn amodol ar weithredu'r mesurau lliniaru a argymhellir, ystyrir y gellir ymgymryd â'r datblygiad fel y'i cynigir heb niwed i werth y safle a'r ardal o'i amgylch o ran cadwraeth natur, gan gynnwys y safle dynodedig statudol agosaf.

Cynigir gwaith plannu tirlunio ychwanegol ar y terfyn a fyddai'n gwella cynefinoedd o fewn y safle, ac yn cael effaith gadarnhaol ar wella a hybu bioamrywiaeth ar y safle, yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016).

Goleuadau:

Mae'r cynnig yn bwriadu defnyddio'r safle am 24 awr y dydd ac felly mae darparu goleuadau allanol priodol a sympathetig yn ffactor pwysig. Er y defnyddiwyd y safle presennol 24 awr y dydd hefyd, ymgymerwyd ag asesiad eang fel rhan o'r cais cyfredol.

Mae gweithrediadau Stop Tryciau Roadking yn goleuo'r safle trwy gyfuniad o lifoleuadau sydd wedi'u gosod ar golofnau mast sy'n 10, 15 a 22 metr o uchder o amgylch y man parcio HGV's a'r adeilad, ynghyd â goleuadau eraill o fath fflworoleuol gyda thryledwyr opal a lwfrau.

Byddai'r man parcio HGV's arfaethedig yn cael ei oleuo gan 16 o oleuadau llawr LED dwbl a sengl ar golofnau 15 metr, ynghyd â 2 lusern LED ar golofnau 8 metr. Byddai'r goleuadau'n ymgorffori lensiau optig anghymesur sy'n taflu golau ymlaen neu opteg stryd anghymesur i osgoi gorlif golau. Y llifoleuadau a'r llusernau hyn a fyddai'n darparu'r brif ffynhonnell golau ar y safle.

Byddai'r maes parcio i staff yn cael ei oleuo gan 7 llusern LED ar golofnau 8 metr. Byddai'r man llwytho allanol yn cael ei oleuo gan 4 llusern LED a fyddai wedi'u gosod ar yr adeiladau. Byddai perimedr y brif swyddfa a'r estyniad arfaethedig yn cael ei oleuo gan 16 o oleuadau pared a fyddai wedi'u gosod ar yr adeiladau. Byddai pob un o'r llusernau hyn yn ymgorffori lensiau optig llif golau anghymesur i osgoi gorlif golau.

Er bod y cynnig yn golygu y defnyddir y safle 24 awr y dydd, caiff y goleuadau allanol eu rheoli gan ddefnyddio darpariaeth ffotogell a chloc amser y gellir eu gweithredu â llaw i osgoi goleuo'r safle'n ddiangen yn ystod golau dydd.

Cyflwynir Asesiad Goleuadau gyda'r cais. Mae'r asesiad wedi dangos bod y cynllun goleuo arfaethedig yn cynrychioli gwelliant o gymharu â'r cynllun presennol. Byddai'r goleuadau arfaethedig yn ymgorffori mesurau penodol i leihau gorlif golau, a byddai hyn yn lleihau'r effeithiau ymhellach. Daw i'r casgliad y byddai'r cynllun arfaethedig yn lleihau'r effaith weledol ar yr ardaloedd o amgylch y safle ac yn darparu amgylchedd diogel i bobl, cerbydau, ac yn sicrhau bod modd gweithredu'r safle'n ddiogel.

Ymgynghorwyd ag Adain Gwarchod y Cyhoedd yr Awdurdod ynghylch y cais a daeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn mabwysiadu arferion gorau fel rhan o'r gweithrediadau. Roedd yn cydnabod hefyd bod y cynnig yn golygu gostwng uchder o golau uchaf ar y safle, a fyddai'n sicrhau cyn lleied o orlif golau oddi ar y safle ag y bo modd. Mae'r goleuadau wedi'u cyfeirio tuag at i lawr, nid oes unrhyw oleuadau wedi'u cyfeirio tuag at i fyny. Mae pob un o'r goleuadau ar y perimedr yn wynebu tuag at y safle.

Ystyrir na fyddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at orlif golau neu lygredd golau a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol / amgylchedd lleol cyfagos neu amwynder eiddo preswyl gerllaw'r safle. Ategir amodau i unrhyw ganiatâd i sicrhau y caiff goleuadau eu rheoli'n foddhaol.

Asedau Archeolegol a Threftadaeth:

Yn agos i'r safle, lleolir Siambr Gladdu Trefignath a Heneb Gofrestredig Maen Hir Tŷ Mawr. Yn unol â Pholisi Strategol PS20 (Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth) dylid rhoi ystyriaeth ofalus i'r effaith a gaiff y cynnig ar leoliad a'r golygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o safle'r heneb gofrestredig, ynghyd ag ardaloedd eraill o bwysigrwydd archeolegol.

O ganlyniad i waith cloddio a gyflawnwyd yn flaenorol ar safle Parc Cybi, gwyddys fod y safle o bwys archeolegol. Yn unol â Pholisi AT 4 (Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad), o ran cynigion a fydd efallai'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar safleoedd sydd o bwys archeolegol posibl o safbwynt cenedlaethol a'u lleoliad, bydd rhaid eu hasesu yn nhermau pwysigrwydd y safle ynddo'i hyn ynghyd â graddau posibl y niwed. Lle'n briodol, bydd angen naill ai asesiad archeolegol neu werthusiadau tir gan gorff archeolegol neu archeolegydd â chymwysterau proffesiynol er mwyn pennu effaith y datblygiad arfaethedig o safbwynt archeolegol. Ni ddylid ond rhoi caniatâd ar gyfer cynnig sy'n effeithio gweddillion archeolegol o bwys lleol dim ond os yw'r angen am y datblygiad yn bwysicach nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd wedi asesu'r cais hefyd ac yn cadarnhau nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol arwyddocaol o ran y datblygiad arfaethedig.

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth (HIA) gyda'r cais, sy'n asesu effaith bosibl y datblygiad arfaethedig ar asedau treftadaeth cyfagos. Yr asedau agosaf at safle'r cais yw'r Felin Wynt Restredig a dwy Heneb Gofrestredig (Siambr Gladdu Trefignath a Maen Hir Tŷ Mawr).

Daw'r HIA i'r casgliad y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael rhyw ychydig mwy o effaith o gymharu â'r sefyllfa bresennol. Ymgynghorwyd â CADW ac Adain Dreftadaeth yr Awdurdod ynghylch y cais, ac maen yn cytuno â chasgliad yr HIA ac yn croesawu'r gwaith plannu ychwanegol arfaethedig ochr yn ochr â Ffordd Gyswllt Parc Cybi a fydd yn lliniaru'r effeithiau ymhellach ac yn cymryd lle'r gwaith plannu sydd wedi bod yn fethiant yn yr ardal hon.

Amwynder ac Aflonyddu:

Dylid rhoi sylw dyledus i'r effaith niweidiol arfaethedig y gallai'r cynnig ei gael ar iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal leol o ganlyniad i fwy o weithgaredd, aflonyddu, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau neu fathau eraill o lygredd neu niwsans, yn unol â Pholisi PCYFF 2 (Meini prawf datblygu) o'r CDLI ar y Cyd.

Er bod defnydd presennol y safle'n cynnwys parc lorïau sy'n debyg i'r hyn sy'n cael ei gynnig, byddai rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i'r effeithiau, yn enwedig sŵn o'r safle ar ddefnyddiau a phreswylwyr cyfagos.

Lleolir yr eiddo preswyl agosaf i'r safle tua 250 metr i'r gorllewin o'r safle. Lleolir eiddo preswyl eraill gerllaw tua 400 i'r de. Lleolir Premier Inn hefyd tua 130 metr i'r gogledd ddwyrain o'r safle.

O ystyried y pellteroedd rhwng y safle a'r eiddo agosaf, ynghyd â'r defnyddiau tir a leolir rhyngddynt a'r gwaith tirlunio a gynigir fel rhan o'r cynllun, ystyrir na fyddai unrhyw golled arwyddocaol o ran preifatrwydd, golau neu o ran bod yr adeileddau arfaethedig yn nodweddion gormesol.

Ymgymerwyd ag Asesiad Sŵn ac Asesiad Goleuadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, sy'n asesu effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig ar amwynderau meddiannwr yr eiddo preswyl agosaf, ynghyd â gwesteion gwesty.

Mae'r Asesiad Sŵn yn asesu effaith bosibl y cais ar yr ardaloedd o'i amgylch. Ymgymerwyd â'r arolwg sŵn yn y tri derbynnydd agosaf i sefydlu'r hinsawdd acwstig presennol. Roedd y rhain yn cynnwys y Premier Inn gerllaw, ynghyd ag eiddo preswyl gerllaw tua rhannau dwyreiniol a deheuol y safle.

Fe gafodd allyriadau sŵn ar gyfer y datblygiad arfaethedig eu modelu yn seiliedig ar nifer ddyddiol y symudiadau HGV, ynghyd â lefelau sŵn sy'n gadael y safle o beiriannau ac offer, i sicrhau nad ydynt yn mynd y tu hwnt i lefelau sŵn cefndirol nodweddiadol yn y derbynyddion agosaf. Daeth yr asesiad i'r casgliad na fyddai unrhyw effeithiau niweidiol yn sgil y lefelau sŵn a ragwelir, a gan ystyried y cyd-destun, ystyrir y byddai'r lefelau sŵn yn isel.

O ran bod HGV's yn llonydd ar y safle, bydd y gweithredwr (HMRC) yn defnyddio polisi dim seguro. Yn ogystal, byddid yn darparu pwyntiau gwefru trydan ar y safle ar gyfer unrhyw gerbydau oergell sy'n gallu bod ar y safle am gyfnod helaeth o amser ac sydd angen eu hoereiddio'n barhaus.

Mae'r Asesiad Sŵn wedi dangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar yr amgylchedd sŵn ar y safle neu o fewn yr ardal leol.

Mae Adain Gwarchod y Cyhoedd yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r adain yn fodlon gyda chasgliad yr Asesiad Sŵn, ynghyd â chyfeiriadaedd y cilfannau ar gyfer HGV's a'r ffaith bod yr ymgeisydd yn mabwysiadu arferion gorau o ran lleihau nifer yr HGV's sy'n segura.

Fel y nodwyd yn flaenorol ac yr ystyriwyd yn briodol yn gynharach yn yr adroddiad, cyflwynwyd Asesiad Goleuadau gyda'r cais. O ystyried y nodweddion lliniaru a dyluniad y goleuadau allanol, ystyrir na fyddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at orlifo golau neu lygredd golau annerbyniol o gymharu â'r safle presennol, a fyddai'n cael effaith niweidiol ar amwynder eiddo preswyl gerllaw.

Gorfodir amodau fel rhan o unrhyw ganiatâd i sicrhau y caiff materion fel sŵn a goleuadau eu rheoli i sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar amwynder preswyl.

Priffyrdd:

Byddai'r mynediad i'r safle i bob cerbyd HGV trwy fynedfa bresennol y Stop Tryciau Roadking blaenorol i'r dwyrain o'r adeilad presennol. Byddai cerbydau HGV yn pasio trwy'r safle i'r mannau parcio ac archwilio. Darperir cyfanswm o 87 cilfan barcio ar gyfer HGV's ynghyd â 20 cilfan ar gyfer faniau. Byddai HGV's yn gadael y safle trwy'r allanfa'r safle presennol yng nghornel dde ddwyreiniol y safle.

Byddai'r maes parcio presennol ar gyfer cerbydau nad ydynt yn HGV's, gerllaw'r adeilad presennol, yn cael eu cadw a'u hymestyn i gyfeiriad y gogledd orllewin i ddarparu maes parcio dynodedig i staff. Ni fyddai ond modd mynd i mewn ac allan o'r maes parcio i staff trwy fynedfa bresennol i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain o ffordd gyswllt Parc Cybi. Byddai hyn yn sicrhau nad oes unrhyw wrthdaro rhwng ceir a cherbydau HGV.

Ymgymerwyd ag Asesiad Trafnidiaeth (AT/TA) ac fe'i cyflwynwyd fel rhan o'r cais. Cytunwyd ar gwmpas yr AT gydag Adran Briffyrdd Cyngor Sir Ynys Môn fel yr Awdurdod Priffyrdd, a chyda Llywodraeth Cymru fel yr Awdurdod Cefnffyrdd o ystyried y lleolir Gwibffordd yr A55 Gogledd Cymru gerllaw.

Darganfu adolygiad o’r rhwydwaith priffyrdd lleol yr adeiladwyd y lonydd i safon uchel a bod yno gyfleusterau o ran troedffyrdd a llwybrau beiciau cyffiniol yn ardal leol y datblygiad arfaethedig. Gwelwyd o archwilio cofnodion diogelwch priffyrdd mai dim ond pedwar damwain sydd wedi arwain at anaf personol a gofnodwyd yn y cyfnod o 1 Ionawr 2016 i 31 Rhagfyr 2020. Canfu adolygiad o fanylion y damweiniau hyn nad oedd unrhyw broblemau’n bodoli ar hyn o bryd o ran diogelwch y briffordd.

Fel y nodwyd yn flaenorol o fewn yr adroddiad, ystyrir fod y safle o fewn lleoliad cynaliadwy iawn, gyda chysylltiadau da o ran cerdded a beicio ynghyd â mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus.

Nodir bod yr Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd yn y lle cyntaf yn seiliedig ar ddata o Arolwg Traffig a gynhaliwyd yn 2021, pan roedd cyfyngiadau ar waith mewn perthynas â Covid. Fel y cyfryw, mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn i’r ymgeisydd ddarparu diweddariad o’r AT gan ddefnyddio data o Arolwg Traffig cyfredol, er mwyn adlewyrchu'r sefyllfa waethaf o ran amodau traffig ar gyfer amgylchedd cwbl weithredol. Bydd yr AT yn cynnwys ffigyrau twf rhagamcanol ar gyfer y flwyddyn 2032. Yn ogystal, gofynnir hefyd i’r AT ystyried effaith oediadau traffig o ganlyniad i’r datblygiad nid yn unig ar Gyffordd 2 a phrif lwybr yr A55, ond hefyd effaith oediadau o’r fath ar y Porthladd a chymunedau lleol yng nghyffiniau’r datblygiad.

Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, mae’r ymgeisydd yn y broses o ddarparu gwybodaeth trwy ddiweddariad o’r AT.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn gofyn am gyflwyno asesiadau risg ar gyfer amryw senarios gweithredol ar y safle, syn cynnwys materion o ran TGCh a phrinder staff. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, mae’r ymgeisydd yn y broses o gyflwyno gwybodaeth a fydd yn mynd i’r afael â’r pwynt hwn.

Yn olaf, mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn y dylai’r ymgeisydd ymgymryd ag arolygon o gyflwr pob ffordd ymuno/ymadael sy’n gysylltiedig â Chyffordd 2 yr A55. Cynhwysir amod o fewn yr argymhelliad i sicrhau y cyflwynir arolygon cyflwr i sicrhau bod gwaith tirfesur cyfnodol a gwaith cynnal a chadw yn cael eu cyflawni ar y ffyrdd ymuno/ymadael mewn modd amserol, yn ôl hynny a bennir yn yr arolygon o gyflwr y ffyrdd. Dylid terfynu’r defnydd a awdurdodir trwy hyn os na chyflawnir gwaith o’r fath yn ôl yr amserlen benodedig.

Datblygwyd Cynllun Teithio (CT) ar gyfer y safle hefyd sy’n ceisio manteisio i’r eithaf ar ddefnyddio dulliau teithio gan staff ar eu teithiau yn ôl a blaen i’r safle, gan ganolbwyntio ar ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus, ynghyd â lleihau niferoedd y teithiau a wneir i’r safle mewn cerbydau preifat, gyda’r nod penodol o leihau nifer y teithiau sy’n cynnwys y gyrrwr yn unig.

Yn seiliedig ar yr uchod, ac yn amodol ar weithredu’r mesurau a nodwyd o fewn y CT, ystyrir na chaiff y datblygiad arfaethedig effeithiau niweidiol ar weithrediad diogel ac effeithlon y rhwydwaith priffyrdd lleol.

Effeithiau Cronnol o ran Priffyrdd:

Mae effeithiau cronnol y datblygiad arfaethedig, gan gynnwys y cyfnod adeiladu, yn fater pwysig i’w asesu yng ngolau datblygiadau presennol a rhai at y dyfodol, yn enwedig prosiectau mawr.

Mae dadleoli’r mannau parcio ar gyfer HGV’s yn dilyn cau Stop Tryciau Roadking yn fater pwysig o fewn yr ardal hon o Gaergybi. Defnyddir Llain 9 ym Mharc Cybi ar hyn o bryd ar gyfer mannau parcio dros dro i HGV’s yn dilyn cau Roadking. Cydnabyddir yr ymgymerwyd ag Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (PAC) yn ddiweddar, ac felly efallai y caiff cais ffurfiol ei ddarparu.

Canfu’r AT mai’r prif faes technegol a oedd angen ystyried effeithiau cronnol oedd datblygiadau eraill o fewn Parc Cybi. Roedd yr AT yn ystyried twf dros gyfnod o 10 mlynedd ynghyd â datblygiad ar Lain 9. Daethpwyd i’r casgliad bod digon o gapasiti ar ôl yn y gyffordd bresennol o fewn yr ardal leol i gynnwys y traffig a fyddai’n gysylltiedig â’r datblygiad arfaethedig.

Ymhlith y prosiectau mawr eraill o fewn yr ardal y mae cynllun Morlais a fydd yn gofyn am osod seilwaith o dan y brif ffordd gyswllt ym Mharc Cybi a fyddai'n arwain at rywfaint o broblemau graddol a dros dro yn hytrach na'i fod yn benodol yn cynhyrchu traffig ynddo'i hun. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi gofyn am i Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu gynnwys amodau a fydd yn sicrhau y caiff gwaith adeiladu ei reoli, ac nad yw'r rhwydwaith priffyrdd yn cael ei effeithio'n sylweddol gan sawl prosiect sy'n cael eu datblygu ar yr un pryd.

Fel y cyfryw, yn unol ag amodau, ystyrir fod y cynnig, at ei gilydd, yn cydymffurfio â'r canlynol yn y CDLl ar y Cyd, sef Polisïau Strategol PS4 a PS5, Polisïau TRA2 a TRA4, Policy 2 o'r Cynllun Cenedlaethol, y polisïau a'r cyngor cyffredinol o ran cludiant a symudiadau a nodir o fewn Penodau 2, 3 a 5 o PCC a'r arweiniad a gynhwysir yn NCT 18 a NCT 23.

Y Perygl o Lifogydd, a Draenio:

Mae Mapiau Llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi y lleolir y safle o fewn Parth A lle ceir ychydig iawn neu ddim risg o lifogydd afonol neu arfordirol/llanw (llai nag 1 mewn 1,000 mlynedd). Cyflwynwyd Asesiad Risg Llifogydd (ARLl) gyda'r cais ar gyfer y safle, sydd hefyd wedi cadarnhau nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd o ddŵr daear, carthffosydd, ffynonellau dŵr artiffisial neu nodweddion dŵr o waith dyn a rhai naturiol. Mae defnydd arfaethedig y safle wedi'i ddosbarthu fel 'defnydd llai bregus'.

Canfu'r ARLl y potensial am lifogydd o ddŵr wyneb, naill ai o ganlyniad i ddigwyddiad eithafol o ran glawiad neu oherwydd rhwystr yn y rhwydwaith draenio presennol. I sicrhau y gellir rheoli'r risg o lifogydd yn y safle o ddŵr wyneb yn ddigonol, cyflwynwyd Strategaeth Rheoli Dŵr Wyneb (SWMS) a Chynllun ('Layout') Draenio Dŵr Wyneb. Mae'r SRhDW yn ceisio rheoli dŵr ffo wyneb i gyrsiau dŵr presennol trwy byllau arafu a systemau draenio preifat trwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy (SuDS) i sicrhau nad yw'r perygl o lifogydd yn cynyddu mewn mannau eraill. Yn ogystal, mae'r ARLl yn argymell codi trothwyon yr adeiladau/estyniadau newydd arfaethedig a bod mesurau gwrthsefyll llifogydd yn cael eu hymgorffori o fewn dyluniad pob adeilad. Mae'r ARLl yn argymell hefyd y dylid ymgymryd â gwaith cynnal a chadw rheolaidd i sicrhau bod y perygl o gael rhwystr o fewn y system ddraenio yn cael ei leihau'n sylweddol.

Mae'r adain ddraenio wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon gyda'r argymhellion a gynhwysir o fewn y SWMS. Yn ogystal, oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen darparu cais i'r SAB am gymeradwyaeth cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru hefyd ynglŷn â'r cais, a chadarnhawyd ganddynt y gellir cynnwys llifau dŵr budr domestig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, ond byddai unrhyw lifau o elifiant masnach yn destun caniatâd gollwng ar wahân.

Yn amodol ar weithredu'r mesurau y gellir eu diogelu drwy amodau, ystyrir bod y perygl i'r safle a mannau eraill o lifogydd yn dal i fod yn isel.

Materion Eraill:

Ystyrir ei bod yn annhebygol y bydd y defnydd hanesyddol / blaenorol a nodwyd mewn perthynas â'r safle, fel caeau / pori garw a gwesty / parc lorïau Roadking (er bod hynny gyda byncer tanwydd modern) wedi arwain at halogi difrifol ar y safle wrth eu hystyried ar gyfer y cyfleuster tollau arfaethedig / defnydd masnachol.

Ymgymerwyd ag Astudiaeth Ddesg Geoamgylcheddol ac Ymchwiliad Tir Ymwthiol Cam 1 ar gyfer y safle. Ar sail canfyddiadau manwl yr ymchwiliadau tir, mae'r adain Gwarchod y Cyhoedd yn ystyried na fyddai amodau'r tir yn cyfyngu ar ddatblygiad y safle fel y'i cynigir, ac na chaiff y gwaith unrhyw effeithiau niweidiol yn nhermau llygredd amgylcheddol neu effeithiau ar iechyd dynol.

Yn ogystal, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r ddogfennaeth ac yn ystyried bod lefel sensitifrwydd y safle yn isel o ran dŵr wyneb. Fel y cyfryw, argymhellwyd amod sy'n gofyn am gyflwyno strategaeth adfer os bydd halogiad annisgwyl yn cael ei amlygu.

Casgliad

Mae'r safle'n Safle Rhanbarthol Strategol o fewn Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru, sy'n golygu y caiff ei ystyried yn safle o bwys rhanbarthol, gyda rôl hanfodol o ran cyflawni cyfraniad tuag at amcanion datblygu economaidd cenedlaethol ar lefel ranbarthol ynghyd â chefnogi datblygiad sector allweddol.

Felly byddai ailddatblygu'r stop tryciau nas defnyddir bellach ar gyfer defnydd cymaradwy yn dod â nifer o fuddion trwy greu swyddi a'r ddarpariaeth o gyfleuster ffiniau hanfodol bwysig. Byddai hefyd yn atal y safle a'r adeiladau rhag mynd â'u pen iddynt a chreu dolur llygad.

Bydd amodau a mesurau lliniaru a gynigir yn sicrhau na chaiff y datblygiad effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd neu'r rhwydwaith priffyrdd.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar amodau a bod y Pwyllgor yn dirprwyo pwerau i'r Pennaeth Gwasanaeth wneud unrhyw fân ddiwygiadau i'r amodau fel y bo angen.

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynir â chais o'r fath, oni chynhwysir hwy o fewn unrhyw ddarpariaeth o fewn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.
'Location Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1900 Rev P1'
'Landscaping Recommendations - AL10014007 Rev B'
'Inspection and Drivers Block Proposed Elevations Sheet 1 – 8652-NDA-IS-XX-DR-A-1912 Rev 3'
'Inspection and Drivers Block Proposed Elevations Sheet 2 – 8652-NDA0IS0XX0DR0A01913 Rev P3'
'Proposed Waste & Standby Generator Compounds – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1403 Rev P2'
'Conceptual FOC Site Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1006 Rev P6'
'Proposed Security Fences, Gates & Barriers – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1401 Rev P2'
'Proposed Site Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1902 Rev P3'
'Inspection and Drivers Block Proposed Ground Floor Plan – 8652-NDA-IS-XX-DR-A-1910 Rev P2'
'Main Officers Proposed Ground Floor Plan – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1920 Rev P1'
'Main Officers Proposed Elevations Sheet 1 – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1921 Rev P1'
'Main Offices Proposed Elevations Sheet 2 – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1922 Rev P2'
'Entry / Exit Gatehouse (1 of 2) – 8652-NDA-GH-XX-DR-A-1930 Rev P2'
'Entry / Exit Gatehouse (2 of 2) – 8652-NDA-GH-XX-DR-A-1931 Rev P2'
'Proposed Foul and Surface Water Drainage Layout – CL(19)01 Rev F1'
'Geotechnical Found Investigation Report – MJH/J2004/D1/1'
'Norder – Surface Water Management Strategy – 8652-NDA-ST-XX-RP-D-8301'
'Gleeds Building Surveying Ltd – Heritage Impact Assessment'
'Landscape Science Consultancy Ltd – Ecological Assessment'
'Turley - Economic Impact Statement'
'Hill Lawrence – External Lighting Assessment – ELA001 Rev A'
'Herrington Consulting Limited – Floor Consequence Assessment'
'Emcus Geotechnical & Geo Environmental – Geo Environmental Desk Study'
'Landscape Science Consultancy Ltd – Landscape and Visual Impact Assessment'
'PDA Acoustic Consultants - Noise Survey – J003445-5081-TD-02'
'Planning, Design and Access Statement - GLE3052/6'
'Waterman – Transport Assessment' - Chwerfor 2022
'Travel Plan Version 0.3'

Asesiad o’r Effaith ar yr Iaith Gymraeg Turley
‘Greta Crested Newt Survey Report – 3157/11’
Ffiniau Slipffordd yr A55 - 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1905 Rev P1

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

(02) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ei gyflwyno i’r Cyngor a’i gymeradwyo’n ganddo yn ysgrifenedig. Fan leiaf, bydd y Cynllun yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i:

(i) Y llwybrau ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau yn ôl ac ymlaen i’r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt gwaith adeiladu’r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i’r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt y datblygiad, gan ystyried lleihau’r effaith ar rannau sensitif o’r rhwydwaith priffyrdd a’r llwybrau adeiladu i’r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif, e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru’r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
(v) Y trefniadau y bydd angen eu gwneud o ran parcio ar y safle ar gyfer personél sy’n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho ynghyd â storio peiriannau a defnyddiau;
(vii) Manylion mesurau sydd i’w rhoi ar waith i atal mwd a gweddillion o’r safle rhag difwyno’r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.

Caiff adeiladu’r Datblygiad ei gwblhau yn unol â’r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu er amwynder a diogelwch y briffordd.

(03) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu “CEMP” ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu’r datblygiad a, fan leiaf, bydd yn cynnwys manylion:
- Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu a ddefnyddir;
- Manyleb(au) llawn ar gyfer goleuadau allanol;
- Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu;
- Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch;
- Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryndod a rheoli llygredd;
- Effeithiau a mesurau lliniaru o ran ansawdd dŵr a draenio;
- Uchder, manyleb a lliw yr holl ffensys a rhwystrau sydd i’w codi yn ystod gwaith adeiladu’r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn;
- Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywirol/ataliol gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cyd-fynd â Safonau Prydeinig, lle bo’n berthnasol.

Caiff y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ei gyflawni’n unol â’r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu rhag unrhyw effaith ar amwynder lleol o ganlyniad i adeiladu’r datblygiad ynghyd â diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir sy’n bresennol.

(04) Os canfyddir bod unrhyw ddeunydd wedi’i halogi, neu fod amheuaeth ei fod wedi’i halogi yn ystod cyflawni’r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn, bydd y datblygwr yn ymgymryd â phrofi a dadansoddi’r pridd. Os ceir bod safle’r cais wedi’i halogi, yna dylid cyflwyno strategaeth adfer addas i’w chymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw halogiad sy’n bresennol yn cael ei adfer yn foddhaol.

(05) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, cyflwynir cynllun tirlunio i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn nodi'r holl goed presennol (gan gynnwys eu lledaeniad a'u rhywogaeth) ynghyd â gwrychoedd ar y tir, gan nodi'r rhai a gedwir. Bydd gwaith tirlunio meddal yn cynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys trin y tir a gweithrediadau eraill sy'n gysylltiedig â sefydlu planhigion a glaswellt); rhestrau planhigion sy'n nodi eu rhywogaethau, meintiau'r planhigion a gyflenwir ynghyd â rhifau/dwysedd arfaethedig lle bo'n briodol; rhaglen weithredu a rheoli, gan gynnwys cyfnodau'r gwaith lle bo'n berthnasol). Dylai'r cynllun ddarparu gwaith plannu ychwanegol i hwnnw a ddangosir yn y 'Landscaping Science Consultancy Ltd Recommendations Plan G89.21 08 Rev B'.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio o fewn yr ardal yn unol â pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLl ar y Cyd.

(06) Bydd yr holl waith plannu a hadu a gynhwysir o fewn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn cael eu cyflawni yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf, ac o ran unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw o fewn cyfnod o 10 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, sy'n cael eu gwaredu neu eu difrodi neu heintio'n ddifrifol, bydd rhai eraill tebyg o ran maint a rhywogaeth yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: : Er mwyn i'r cynnig integreiddio o fewn yr ardal yn unol â pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLl ar y Cyd.

(07) Cyn codi'r adeilad y rhoddwyd caniatad iddo trwy hyn, bydd manylion a/neu samplau o'r defnyddiau y byddir yn eu defnyddio i adeiladu wynebau allanol yr adeilad yn cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Cyflawnir y datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac fe'u cedwir yn y modd hwnnw ar ôl hynny.

Rheswm: Er budd gwarchod cymeriad a golwg yr ardal leol, yn unol â Pholisïau AMG 1 a PCYFF 3 y CDLl ar y Cyd.

(08) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, cyflwynir Cynllun Arwyddion i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Arwyddion yn darparu ar gyfer sicrhau bod yr holl arwyddion mewnol ac allanol o fewn y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn ddwyieithog, yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg ym mhob achos. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Arwyddion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y Cynllun Arwyddion yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu a chynnal y Gymraeg a'i diwylliant.

(09) Ni chyflawnir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y caiff Cynllun Cyflogaeth Leol ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Cyflogaeth Leol yn cynnwys:

a) Rhwymedigaeth i roi cyhoeddusrwydd i bob swydd wag mewn papurau newydd sy'n cylchredeg yn yr ardal leol. Rhestrir y papurau newydd hyn yn y Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwyir;
b) Rhwymedigaeth i roi rhybudd rhesymol ynghylch unrhyw swyddi gweigion sy'n codi yn sgil y datblygiad i Ganolfan Waith Caergybi, ynghyd ag asiantaethau cefnogi cyflogaeth fel MônCF (neu unrhyw sefydliad sydd efallai'n eu holynu).

Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y defnydd y rhoddwyd caniatâd iddo trwy hyn yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â Chynllun Cyflogaeth Leol dros oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad o fudd i gymunedau difreintiedig o safbwynt cynnig cyfleoedd cyflogaeth.

(10) Ni chyflawnir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y caiff Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol yn cynnwys bod y datblygwr yn gwneud ymdrechion rhesymol i ddefnyddio cymaint â phosibl o ddeunyddiau a chyflenwyr o Ogledd Cymru, neu a leolir yno, yng ngwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod yr ardal y lleolir y datblygiad ynddi yn manteisio ar fuddion economaidd y datblygiad.

(11) Cyflawnir yr holl waith adeiladu, cynnal ac atgyweirio yng nghyswllt y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol â'r 'Crested Newt Survey Report - 3157/11' a'r 'Landscape Science Consultancy Ltd - Ecological Assessment'

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

(12) Cyflawnir gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol â'r 'Hill Lawrence - External Lighting Assessment - ELA001 Rev A' o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, a chaiff ei weithredu a'i gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er cynaliadwyedd, amwynder preswyl, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(13) Cyflawnir y gwaith o weithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol ag argymhellion a chasgliadau'r 'PDA Acoustic Consultants - Noise Survey – J003445-5081-TD-02' am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder eiddo preswyl gerllaw.

(14) Bydd ffyrdd mewnol, mannau parcio (beiciau a cherbydau), mannau troi a chylchredeg yn cael eu gosod a'u hadeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau defnyddio'r defnydd y rhoddwyd caniatâd iddo trwy hyn, a bydd wedyn yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad.

Rheswm: Er amwynder a diogelwch y briffordd.

(15) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y datblygwr wedi cyflwyno arolwg cyflwr ('yr Arolwg Cyflwr') i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer graddau'r (ffyrdd ymuno/ymadael) fel y dangosir gydag ymyl (coch) ar y darlun â'r cyfeirnod 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1905 Rev P1. Cyflawnir yr Arolwg Cyflwr:

• Yn unol â manyleb a gytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Priffyrdd;
• Gan beiriannydd â chymwysterau addas neu ymgymerwyr peirianneg y bydd eu manylion wedi'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Priffyrdd ymlaen llaw;
• Yn rheolaidd o ddyddiad cychwyn penodol;
• Cyflawnir unrhyw waith atgyweirio neu gynnal a nodir yn yr Arolwg Cyflwr mewn modd amserol, yn ôl hynny a bennir yn yr Arolwg Cyflwr, a dylid terfynu'r defnydd a awdurdodir trwy hyn os na chyflawnir gwaith o'r fath yn ôl yr amserlen benodedig.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd.

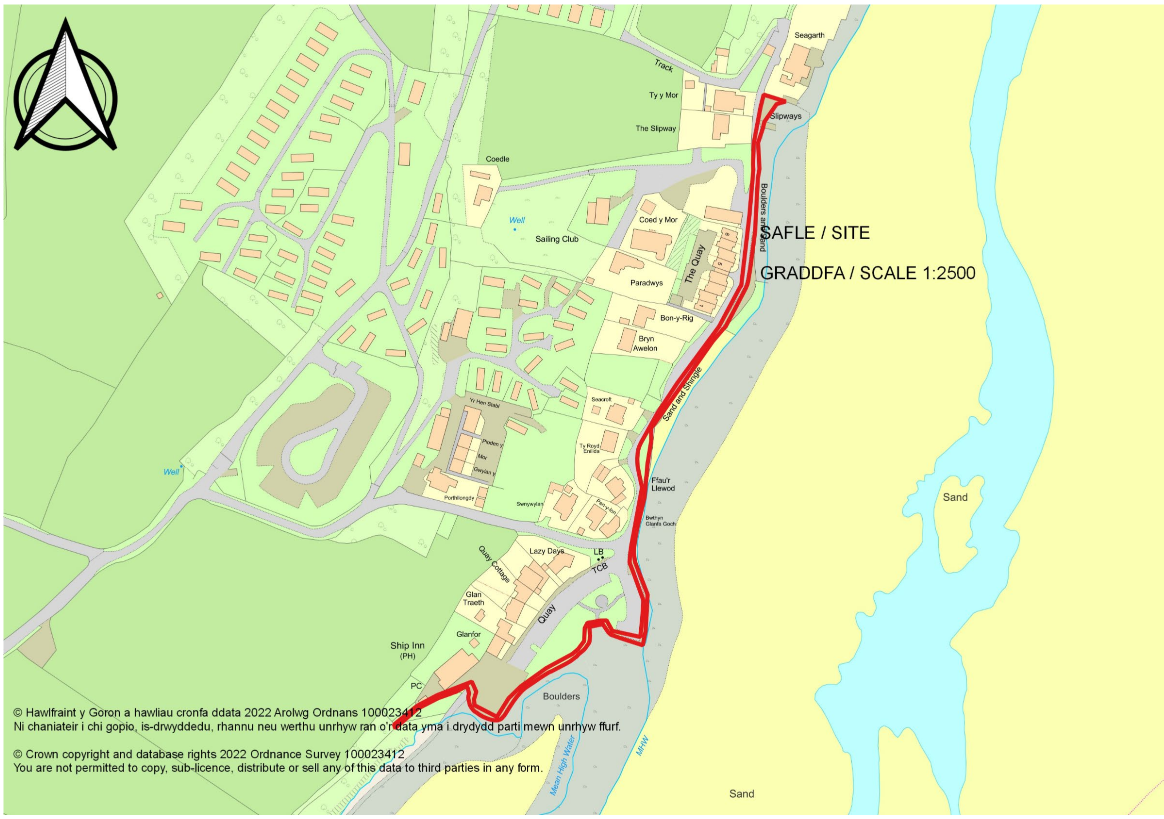
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/332

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth, Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwaith gwella amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn

Lleoliad: Traeth Coch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer gwaith gwella amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch. Mae'r gwaith arfaethedig yn ymestyn o Seagarth i'r Gogledd i ychydig y tu hwnt i adeilad Rhestredig Gradd II tafarn The Ship i'r De.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un ai a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol, a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran effeithiau ecolegol posibl ar safleoedd dynodedig sensitif ac a yw'r

cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad ac edrychiad gan roi sylw i'w leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig a'i agosrwydd at asedau treftadaeth gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir (1998)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020
Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru (CRhT) 2

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/cyngor ynglŷn ag ystyriaethau a gwarchodaeth amgylcheddol ynghyd a amodau perthnasol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r cynnig yn cydymffurfio i raddau helaeth â deddfwriaeth amgylcheddol a pholisi lleol yn amodol ar amodau cyn cychwyn priodol.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Sylwadau ynglŷn â'r angen i sicrhau bod y llwybrau cyhoeddus yn cael eu gwarchod ac ar gael yn ystod ac ar ôl y gwaith.

Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r addroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar harddwch naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig yn ymwneud â'r dirwedd, yn amodol ar ddarparu trwy amod, fanylion priodol deunyddiau/ymddangosiad wal i gynorthwyo i gyfyngu ar newid gweledol andwyol i gymeriad lleol o'r gwaith arfaethedig, ac arwain at ddyluniad gwell a cydlyniant ar gyfer y darn hwn o ffin arfordirol nag ar hyn o bryd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor ynglŷn ag ystyriaethau a gwarchodaeth amgylcheddol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau a chyngor ar fframwaith polisi perthnasol ac ystyriaeth o ddynodiadau amgylcheddol perthnasol.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau ynghylch presenoldeb posibl carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol ac o'r angen wedyn i sicrhau mynediad i offer pe bai angen.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau o ran draenio tir na risg llifogydd lleol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Er bod rhywfaint o botensial cyffredinol yn yr ardal o ran aneddiadau mewndirol hysbys, yn ogystal â mawn cynhanesyddol posibl ar hyd y lan - mae'r datblygiadau arfaethedig yn fach iawn o ran cwmpas ac mewn lleoliadau manwl credir eu bod yn gyfyngedig o ran potensial archeolegol. Nid oes unrhyw argymhelliad ar gyfer lliniaru yn yr achos hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Nid ystyrir y byddai'r panel gwydr arfaethedig ar y wal goncrit yn Rhan 1 o'r wal yn debygol o effeithio'n sylweddol ar y Ship Inn gerllaw, sy'n rhestredig gradd II.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy osod rhybuddion ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 16/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C528 – Gwelliannau amgylcheddol ar dir yn / Environmental Improvements on land at Red Wharf Bay – Caniatau/Granted – 05.11.03

SCR/2021/72 - Barn sgrinio ar gyfer gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn / Screening opinion for coastal flood defence works at - Traeth Coch / Red Wharf Bay, Pentraeth - AEA Ddim ei angen / EIA Not Required - 20.01.2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer gwaith gwella amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch. Mae'r gwaith arfaethedig yn ymestyn o Seagarth i'r Gogledd i ychydig y tu hwnt i adeilad Rhestredig Gradd II tafarn The Ship i'r De.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ddynodedig ar hyd Llwybr Arfordir Cymru mewn parth llifogydd C2 ac mae'n gyfagos i AGA Môr-wenoliaid Ynys Môn, o fewn 170 metr i SoDdGA/ Safle Adolygu Cadwraeth Ddaearegol (GCR) Trwyn Dwlban ac o fewn 850 metr i ACA Afon Menai a Bae Conwy ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Bae Lerpwl.

Mae'r amddiffynfeydd arfordirol presennol yn cynnwys gwahanol gyfnodau o adeiladu ac maent wedi hindreulio, newid lliw a'u difrodi. Mae'r ffiniau presennol yn gymysgedd o waliau cerrig concrid, waliau cerrig â morter gyda rhannau o reiliau metel a choed ar eu pen sy’n anghydnaws â'r lleoliad gwledig.

Mae llawer o'r gwaith amddiffyn arfaethedig yn union ger y llwybr gerllaw, lle mae gan gerddwyr a thraffig olygfeydd allan i'r arfordir. Mae nifer o lefydd i eistedd ac amwynderau wrth ymyl y gwaith arfaethedig naill ai ar gyfer cerddwyr (Rhan 3/4) neu gwsmeriaid tafarn The Ship (Rhannau 1/2). Nid yw'r wal isel bresennol a'r rheiliau yn rhwystro golygfeydd, maent yn isel ac wedi hindreulio ac felly nid ydynt yn arbennig o amlwg o'r llwybr.

Mae'r wal/blaendraeth presennol yn nodi'r ffin rhwng dwy ardal agwedd LANDMAP a disgrifir y ddau isod o ran cymeriad lleol:

Mewndirol: Dyffrynnoedd Morwrol Pentraeth
Ardal o dir fferm amaethyddol graddol, caeedig, tonnog gyda gwrychoedd a phorfeydd, rhwng ffordd arfordirol yr A5025 a'r arfordir. Mae'r ardal yn cynnwys nifer o ffermydd, tai a lonydd. Cysylltir yr ardal hon yn bennaf â'i lleoliad arfordirol. Mae bryniau tonnog rhwng Benllech a phentref Traeth Coch yn dod i ben yn sydyn gyda chlogwyni calchfaen ac argloddiau coediog. Mewn mannau eraill mae tir yn rhedeg i lawr i'r gors halen ym mhen Traeth Coch, lle mae Afon Nodwydd yn dod i'r amlwg fel aber mwdlyd bychan, heb ei ddatblygu. Mae'r cefndir agored ar lan y môr yn gwrthgyferbynnu â’r bryniau sydd o’i gwmpas o ardaloedd Coedwig Llanddona a Phentraeth gerllaw. Mae'r arfordir yn ganolbwynt i dai ac ymwelwyr. Er ei fod wedi cadw ei gymeriad gwledig ar y cyfan, mae fflatiau modern pentref Traeth Coch a pharc carafanau ger y pentir yn herio hyn. Mae clogwyn calchfaen ynysig (yn sgil chwarela yn y gorffennol) yn ffurfio nodwedd arbennig, debyg i gaer i'r gogledd o bentref Traeth Coch sy’n golygu bod llwybr yr arfordir yn gorfod mynd at hyd y tir.

Nodir ei werth fel **Uchel** gyda '*Golygfeydd deniadol tuag at Draeth Coch'*

Arfordirol: Traeth Coch
'*Mae hwn yn fae hanner cylch mawr ar arfordir y dwyrain, sy’n cynnwys Traeth Benllech yn y pen gorllewinol. Mae'r llanw'n mynd allan am fwy na milltir, gan adael 10 milltir sgwâr o dywod, ac mae'n dod i mewn yn gyflym drwy nifer o sianelau, gan greu golygfa sy'n newid yn barhaus ar draws y bae. Mae Traeth Benllech a'r ochr ogleddol, o amgylch pentref Traeth Coch, yn boblogaidd ac yn mynd yn orlawn yn yr haf. O'r fan hon ceir golygfeydd gwych draw i Goedwig Pentraeth a Mynydd Llwydiarth, ac o'r bryniau hyn mae golygfeydd panoramig ysblennydd o'r bae i gyd a'r arfordir y tu draw iddo. Ar hyd ymylon rhan orllewinol dawelach y bae mae ardaloedd corsiog a thwyni bach'*.

Nodir ei werth fel **Eithriadol '***Bae mawr arbennig o hardd gyda golygfeydd da allan ac ar draws, anarferol, poblogaidd a dim ond wedi’i ddifetha mewn rhannau gan ddatblygiadau gwyliau gerllaw'*.

Er mai cyd-destun adeiledig sydd iddo, mae'r lleoliad o amgylch tafarn The Ship yn fwy naturiol gyda'r adeilad rhestredig yn fwy agored i'w gyd-destun morol.

Bydd y gwaith yn dilyn aliniad y waliau presennol ac eithrio Rhan 1.

Byddai'r gwaith amddiffyn/wal yn 6.06 AOD, yn dibynnu ar lefelau presennol y ffyrdd/llwybrau, a fyddai'n golygu y byddai'r strwythurau amddiffyn arfaethedig yn gyffredinol yn 1.2 – 1.3 metr uwchben y lefelau presennol, er mewn rhannau (i'r de-ddwyrain o Ran 3) byddai tua 1.7 metr o uchder. O'r mathau o waliau a gynigir: Mae Mathau A a C yn rhai wedi'u cladio â cherrig, gyda math B yn banel gwydr ar ben sylfaen rhagfwrw. Cynigir bod y panel gwydr yn mesur rhwng 600cm a 1300cm o uchder gyda'r raddfa/dyluniad yn dibynnu ar eraill.

Mae Rhan 1 o'r wal yn dechrau ar y stepiau PRoW/Llwybr yr Arfordir sy'n mynd drwy'r ardal laswelltog o flaen The Ship gyda wal ag wyneb cerrig o Fath A i ddechrau ac yna Math B lle mae golygfeydd o'r môr yn fwy amlwg. Mae coeden onnen aml-foncyff yn tyfu ar ymyl Llwybr yr Arfordir, ac yn gwyro dros yr ardal laswelltog. Mae gan y coed arwyddion o ddifrod ar y gwaelod a chlefyd coed ynn. Mae diffyg eglurder yn y cais ynghylch a fwriedir cadw neu dynnu'r goeden onnen, fodd bynnag, byddai'r gwaith cloddio a gynigir o fewn unrhyw ardal amddiffyn gwraidd a argymhellir ar gyfer y goeden, ac er y gellid ei chadw a'i difrodi yn y gwaith, byddai'n well ei symud a phlannu un arall yn ei lle.

Mae'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (PEA) a gyflwynwyd yn nodi y gallai coed aeddfed (gan gynnwys yr onnen y cyfeirir ati uchod) i'r gorllewin ac wrth ymyl Rhan 1 o'r wal fod yn fan posibl i ystlumod glwydo ac mae'n argymell y dylid cadw pob coeden a gwrych fel y gallant fod ar gael i ystlumod gymudo a bwydo.

Mae'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed wedi ymweld â'r safle ac mae'n fodlon nad yw'r goeden onnen yn perthyn i gategori Coedyddiaeth uchel a bydd yn debygol o ddirywio ymhellach oherwydd clefyd coed ynn ac yn y pen draw bydd angen ei symud beth bynnag. O ganlyniad ni ystyrir bod angen cynnal arfarniad/arolwg pellach. Serch hynny, gofynnwyd am eglurhad ynghylch dichonoldeb darparu coeden yn ei lle neu unrhyw gyfiawnhad y gallai fod dros beidio â gwneud hynny yn y lleoliad hwn.

Mae Polisi PCYFF 4 yn ei gwneud yn ofynnol darparu coed yn eu lle ar gyfer unrhyw goed a gollir fel rhan o ddatblygiad, oni bai y gellir darparu cyfiawnhad i ddangos nad yw hynny'n ddichonadwy nac yn ymarferol. Bydd amod cyn cychwyn yn cael ei osod yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno manylion perthansol.

Yn ogystal â hyn, bydd y caniatâd yn destun amod cyn cychwyn sy'n gofyn am gynnal arolygon priodol o fannau clwydo ystlumod yn y coed eraill yn y coetir arfordirol ar hyd pRoW yn Rhan 1.

Mae Rhan 2 yn cynnwys ail-gastio wal goncrit newydd ar ben y strwythurau presennol ar lefel y ddaear. Ar hyn o bryd nid oes yw'r ardal rhwng y man gwyrdd agored a'r lan na'r rhwng y maes parcio a'r man eistedd y tu allan o flaen y Ship wedi'u cau i mewn. Byddai'r wal arfaethedig yn cynnwys panel gwydr a fyddai'n cyfyngu ar symudiad ond yn cadw golygfeydd ar hyd yr arfordir.

Mae Rhan 3 yn wal gerrig gyda rheiliau hŷn wedi'u gosod wrth gapio'r wal concrid. Ar hyn o bryd mae'r cerbydau sydd wedi parcio yno'n gallu gweld y golygfeydd a bydd y wal newydd yn debygol o'u cuddio i'r cerbydau hynny sy'n parcio i werthfawrogi'r olygfa.

Mae Rhan 4 wrth ymyl man gwyrdd bach gyda seddau'n edrych tuag at y bae. Byddai'r wal yn cuddio golygfeydd o'r seddau presennol. Cynigir man eistedd uwch, wrth ymyl y stepiau arfaethedig gan gynnwys panel gwydr yma fel bod y golygfeydd i'w gweld.

Ar hyn o bryd yn Rhan 5 yn rheiliau metel (system atal cerbydau) a byddai'r rhain yn cael eu newid am wal gerrig Math C.

Rhan 6 o'r Cei (fflatiau) i Seagarth. Mae'r wal bresennol yn wal barapet concrid a darn bach gyda rheiliau pren ar ben wal gerrig gerllaw Seagarth. Byddai'r wal yn cynnwys y mynediad presennol i'r traeth sy'n caniatáu i gerddwyr ddefnyddio rhan arfordirol Llwybr Arfordir Cymru ar lanw isel.

Mae diffyg manylion mewn perthynas â chynigion ar gyfer tirweddu a llefydd eistedd wrth ymyl rhannau 2, 3 a 4. Ond gellir gosod amodau i'w gwneud yn ofynnol cyflwyno manylion o'r fath.

Mae Polisi PS5 o'r CDLl ar y Cyd yn ymwneud â Datblygu Cynaliadwy ac mae maen prawf 8 yn nodi y dylai cynigion reoli perygl llifogydd.

Mae Polisi ARNA1 o'r CDLl ar y Cyd yn ymwneud ag Ardal Rheoli Newid Arfordirol ac yn nodi mai dim ond pan ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y ffryntiad a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin (SMP) y caniateir cynigion ar gyfer cynlluniau amddiffyn rhag llifogydd arfordirol newydd neu well, ac ni fydd unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd.

Yn yr SMP 2 mae'r ardal hon yn dod o fewn Uned Bolisi PU19.12 (Porthllongdy) sydd ar gyfer y 2 gyfnod cyntaf h.y. tan 2025 ac o 2026 hyd at 2055 â pholisi o Gynnal y Llinell (HTL), ar gyfer y trydydd cyfnod 2056 hyd at 2105 y polisi fydd Adliniad a Reolir (MR). Mae'r Crynodeb o Argymhellion a Chyfiawnhad y Cynllun a Ffefrir ar gyfer PU19.12 (Porthllongdy) yn SMP 2 yn nodi:

"…Ar hyd ffryntiad Porthllongdy y bwriad o fewn y cynllun fyddai cynnal amddiffyniad yn ystod cyfnodau 1 a 2 ond i wneud rhywfaint o adlinio yng nghyfnod 3 i ddatblygu rheolaeth fwy cynaliadwy o ran mynediad a defnydd o'r ardal. Ni fyddai'r cynllun yn atal amddiffynfa breifat leol i'r gogledd o'r prif fynediad yn amodol ar gymeradwyaethau arferol…"

Yng ngoleuni'r sefyllfa Cynnal y Llinell ar gyfer y ddau gyfnod cyntaf, sy'n cynnwys cyfnod y CDLl ar y Cyd, nid oedd y rhan hon wedi'i chynnwys yn Atodiad 6 o'r Cynllun fel rhan o'r Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Yng ngoleuni hyn, gellir cefnogi egwyddor y datblygiad hwn o dan bolisi ARNA 1.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 11 Chwef 2021) yn nodi ym mharagraff 6.5.15 y gall adeiladu amddiffynfeydd môr drosglwyddo'r peryglon o erydu mewn mannau eraill ac y dylid osgoi hyn. Mae paragraff 6.5.20 yn nodi y dylid ystyried yr holl effeithiau amgylcheddol posibl, ar y tir ac ar y môr gyda gwaith amddiffyn arfordirol. Mae paragraff 6.6.24 yn cyfeirio at Fapiau Cyngor Datblygu sy'n caniatáu i awdurdodau fabwysiadu dull strategol o ymdrin â pherygl llifogydd ynghyd ag asesiadau o ganlyniadau llifogydd i ddeall effeithiau cronnol datblygiad. Er bod paragraff 6.6.28 yn nodi:

"6.6.28 Dylai amddiffynfeydd llifogydd newydd neu well mewn lleoliadau arfordirol a/neu ar lan afon gael eu cynllunio'n ofalus, gan sicrhau bod yr holl effeithiau amgylcheddol posibl, ar y dŵr ac ar y tir, a pholisïau Cynllun Rheoli Traethlin perthnasol yn cael eu hystyried. Gall gwaith ar amddiffynfeydd llifogydd ddarparu cyfleoedd i gyflawni manteision economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol ehangach, a dylid manteisio i'r eithaf ar y rhain lle bo'n bosibl. O gael y cyfle i sicrhau manteision lluosog eraill, gan gynnwys creu cynefin, cyfoethogi bioamrywiaeth a gwella ansawdd dŵr, dylid rhoi'r ystyriaeth gyntaf i atebion sy'n seiliedig ar natur. Drwyddi draw, gall y cyfleoedd a roddir gan y seilwaith gwyrdd arwain at gryfhau ecosystemau a chreu cyfleoedd ar gyfer cyfleusterau hamdden neu gynhyrchu ynni adnewyddadwy."

Mae Polisi PS 19 o'r CDLl ar y Cyd yn nodi y bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir unigryw ardal y Cynllun, a gwrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn drech na gwerth y safle neu'n cael ei ddiogelu gan bolisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw. Wrth benderfynu ar gais cynllunio, bydd angen ystyried y meini prawf polisi perthnasol:

- Diogelu cynefinoedd a rhywogaethau, daeareg, hanes, yr arfordir a thirweddau ardal y Cynllun;
- Diogelu neu, lle y bo'n briodol, gwella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol a, lle y bo'n briodol, eu lleoliadau yn unol â'r Polisi Cenedlaethol;

- Rhoi sylw priodol i arwyddocâd cymharol dynodiadau rhyngwladol, cenedlaethol neu leol wrth ystyried y pwysigrwydd i'w neilltuo i'r dynodiadau cydnabyddedig hyn, gan sicrhau bod cyfrifoldebau a rhwymedigaethau rhyngwladol neu genedlaethol yn cael eu bodloni'n llawn yn unol â'r Polisi Cenedlaethol;
- Diogelu, cadw neu wella cymeriad lleol a natur unigryw yr Ardaloedd Cymeriad Tirwedd unigol (yn unol â pholisi AMG 2) ac Ardaloedd Cymeriad Morol (yn unol â pholisi AMG 4).

Mae Polisi AMG1 yn nodi bod yn rhaid i gynigion o fewn yr AHNE neu sy'n effeithio ar olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r AHNE gymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth lle bo hynny'n briodol, sy'n nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiad anaddas a allai ddifrodi rhinweddau a chymeriad arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd dynodedig Ewropeaidd.

CCC 3.2 Dylai pob datblygiad newydd neu ailddatblygiad oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion y mae eu graddfa a'u natur yn briodol, ac sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi AMG 4 yn ymwneud â diogelu'r arfordir ac yn nodi, wrth ystyried cynnig ar yr arfordir, gan gynnwys yr Arfordir Treftadaeth, y bydd angen sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

- Bod yn rhaid i'r datblygiad, oherwydd ei natur, fod wedi'i leoli ar yr arfordir, neu mewn aberoedd agored, neu gerllaw, a bod budd economaidd a chymdeithasol sylweddol yn sgil y datblygiad
- Nad yw'n achosi niwed annerbyniol i:
  - Ansawdd y dŵr
  - Ystyriaethau mynediad cyhoeddus
  - Yr amgylchedd adeiledig, neu'r dirwedd neu gymeriad morwedd
  - Nodweddion bioamrywiaeth yr ardal (gan gynnwys Ardaloedd Gwarchodedig Ewropeaidd fel Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Morol ac Ardaloedd Gwarchodedig Arbennig) oherwydd eu lleoliad, eu graddfa, eu ffurf, eu hedrychiad, eu deunyddiau, eu sŵn, neu eu hallyriadau neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig.
- Rhoddir blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol agos ag adeiladau cyfredol neu strwythurau presennol
- Nad oes lleoliadau addas eraill ar yr arfordir sydd wedi'u datblygu.
- Bod y datblygiad yn gyson â pholisïau eraill o fewn y Cynllun gan gynnwys Polisi ARNA 1.

Mae Polisi PCYFF3 o'r CDLl ar y Cyd yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy...

Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl feini prawf polisi os ydynt yn berthnasol:

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

2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau;

3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori
Mesurau tirweddu meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF PCYFF4;

6. Bod eu systemau draenio wedi'u dylunio i gyfyngu ar rediad dŵr wyneb a pherygl risg
llifogydd ac atal llygredd.

Byddai'r wal a'r paneli arfaethedig yn dalach na strwythurau'r terfyn presennol ac felly'n byddai'n dod yn nodwedd amlycach yma. Byddai'n lleihau rhywfaint o'r natur agored rhwng y llwybr presennol a Thraeth Coch, ond ystyrir y byddai'n effeithio ar olygfeydd i gerddwyr o Lwybr Arfordir Cymru i raddau llai.

Byddai'n cael effaith ar gymeriad uniongyrchol yr ardal gan leihau rhywfaint yr ymdeimlad o naturioldeb a chyfyngu ar symudiad hawdd rhwng y llwybr/ardal laswelltog/lle eistedd a'r traeth lle mae mynediad ar hyn o bryd. Bydd y rhannau amgaeedig gwydr yn cadw peth o'r natur agored ac yn lleihau, fel y nodwyd yn y cyflwyniad, y potensial i'r amddiffynfeydd ymddangos yn ormodol.

Mae'r gwaith yn cynnig ailddefnyddio rhywfaint o'r cerrig sydd yno'n barod a cherrig newydd tebyg. Mae'r waliau presennol yn anffurfiol a heb unrhyw arddull benodol gyda rheiliau pwrpasol o wahanol gyfnodau ac arddull. Mae cyfle i gyflwyno edrychiad mwy unffurf i'r rhannau o'r wal gan gadw edrychiad cerrig mwy ar hap yn amodol ar amod sy'n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno mwy o fanylion am y garreg i'w defnyddio a maint ac edrychiad y paneli sydd ar rannau 3-6 a manylion pellach ar gyfer y lle eistedd arfaethedig.

Ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar harddwch naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig sy'n gysylltiedig â'r dirwedd yn amodol ar osod amodau ynghylch manylion priodol am ddeunyddiau/edrychiad y wal i helpu i gyfyngu ar newid gweledol anffafriol i gymeriad lleol yn sgil y gwaith arfaethedig, ac arwain at ddyluniad cyffredinol gwell ar gyfer y darn hwn o ffin arfordirol nag ar hyn o bryd.

Mae'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr (WFD) a Gyflwynwyd yn cadarnhau y bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) yn cael ei baratoi ar ôl penodi contractwr i sicrhau bod cynllun atal llygredd yn cael sylw priodol. Awgrymir neu cynigir mesurau lliniaru o fewn yr adroddiadau amrywiol a gyflwynwyd, gan gynnwys trosolwg lefel uchel o'r mesurau datblygu ac atal llygredd arfaethedig. Felly, bydd y caniatâd yn ddarostyngedig i amod cyn cychwyn sy'n golygu y bydd angen cyflwyno CEMP manwl.

Mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd hefyd yn cyd-fynd â'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ac yn cytuno y bydd y cynllun arfaethedig yn cynnig gwelliant sylweddol ar gyfer amddiffyn rhag llif y llanw i'r eiddo preswyl, masnachol ynghyd â'r seilwaith a fydd yn elwa o'r gwaith hwn.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau a grybwyllir uchod ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig yn amodol ar osod amodau.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad, gan gynnwys clirio'r safle, oni fydd Arolygon ar gyfer Mannau Clwydo Ystlumod yn y goeden onnen aeddfed sydd wrth ymyl tafarn The Ship a choed y coetir arfordirol ar hyd y PRoW yn Adran 1 wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd yr Arolygon yn cael eu cynnal gan Ecolegydd sydd â chymwysterau addas a bydd yn cynnwys argymhellion a mesurau lliniaru fel y bo'n briodol. Bydd y gwaith yn cael ei wneud wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad oni fydd manylion gwaith tirweddu caled a meddal wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion hyn yn cynnwys:
i) Datganiad sy'n nodi'r amcanion dylunio a sut y caiff y rhain eu cyflawni;
ii) gwrthgloddiau sy'n dangos lefelau neu gyfuchliniau gorffenedig presennol ac arfaethedig;
iii) dulliau amgáu a strwythurau cynnal;
iv) mynediad i gerbydau a cherddwyr eraill a lle i droi;
v) deunyddiau arwynebu caled;
vi) mân arteffactau a strwythurau (e.e. dodrefn, offer chwarae, sbwriel neu unedau storio eraill, arwyddion, ac ati), a
Bydd gwaith tirweddu meddal yn cynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys gwaith plannu a thyfu a gwaith arall sy'n gysylltiedig â thyfu coed a glaswellt); rhestrau o blanhigion gan nodi rhywogaethau, faint o blanhigion a gyflenwir a rhifau/dwyseddau arfaethedig lle y bo'n briodol; rhaglen weithredu (gan gynnwys cyflwyno gwaith fesul cam lle bo hynny'n berthnasol).

Bydd datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad na cham datblygu, gan gynnwys clirio'r safle, yn dechrau oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) ar gyfer y safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai'r CEMP gynnwys:

- **Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut y caiff gwastraff a gynhyrchir ei reoli;**
- **Rheoli'r Safle'n Gyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, ardaloedd cadw deunyddiau, parthau clustogi o faint priodol rhwng mannau storio (gwastraff, olew, tanwyddau, cymysgu concrid a mannau golchi) ac unrhyw gwrs dŵr neu ddraen wyneb.**
- **Rheoli Bioamrywiaeth: rheoli rhywogaethau ymledol; gwarchod rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru.**
- **Rheoli Gwaddodion: manylion cloddio, storio a gwella ar gyfer ailddefnyddio.**
- **Uwchgynllun CEMP: manylion am raddau'r datblygiad a'r camau; lleoliad adnoddau amgylcheddol a'r dirwedd; cynllunio cynigion ac amcanion ar gyfer mesurau integreiddio a lliniaru.**
- **Rheoli Niwsans: manylion y cyfyngiadau sydd i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu gan gynnwys amseru, hyd ac amlder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryniad o weithgareddau gosod seilbyst, er enghraifft rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli gollyngiadau golau a gwarchod awyr dywyll.**
- **Rheoli Adnoddau: manylion storio a chadw tanwydd a chemegau; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reolaeth; manylion y defnydd o ddŵr, gwastraff dŵr a defnydd o ynni**
- **Rheoli Traffig: manylion dosbarthu i'r safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion. Yn benodol, bydd gwybodaeth am sut y bydd y gefnen o gerrig mân yn cael ei diogelu rhag traffig safle sy'n mynd i ochr y môr o'r gwaith arfaethedig**
- **Atal Llygredd: dangos sut y bydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer gorau yn cael eu gweithredu, gan gynnwys manylion gweithdrefnau brys ar gyfer gollyngiadau a chynllun ymateb i ddigwyddiadau.**

· Manylion y bobl a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt brys
· Goruchwyliwr gwaith tirweddu/ecolegol i sicrhau bod y gwaith adeiladu'n cydymffurfio â chynlluniau a gymeradwywyd a rheoliadau amgylcheddol.
Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y'i cymeradwywyd yn ystod cyfnodau paratoi ac adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau y cytunir ar fesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu neu gam datblygu a'u gweithredu er mwyn diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth amgylcheddol, rheoli'r risg o ddigwyddiad llygredd a diogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau anuniongyrchol posibl.

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad oni fydd Datganiad Gwella Bioamrywiaeth sy'n dangos bod mesurau gwella bioamrywiaeth sy'n gymesur ag effeithiau, natur a graddfa'r datblygiad wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol neu fel rhan o'r CEMP sy'n ofynnol o dan amod (04) uchod, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau y cydymffurfir â pholisïau CDLl ar y Cyd PS19 ac AMG5 ac Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

(06) Bydd y gwaith a ganiateir yma yn cael ei wneud rhwng mis Hydref a mis Mawrth.

Rheswm: Er bydd gwarchod bywyd gwyllt.

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

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

(08) (Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, Cynllun Rheoli Gweithredol (OMP) wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd yr OMP yn manylu ar y mesurau i reoli gwaith a datblygiadau'n ddiogel ar dir sy'n hygyrch i'r cyhoedd ac yn agos ato. Bydd yn cynnwys:
a) Manylion mesurau i leihau, cyn belled ag y bo'n ymarferol, ymyrraeth â hawliau tramwy cyhoeddus a mynediad cyhoeddus a manylu ar sut y bydd diogelwch y cyhoedd yn ystod y cyfnod adeiladu yn cael ei gynnal;
b) Manylion mesurau i atal mynediad cyhoeddus anniogel i ardaloedd adeiladu

Rheswm: Er budd diogelwch y cyhoedd

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad oni fydd manylion llawn a/neu samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth adeiladu'r wal amddiffyn rhag llifogydd gan gynnwys manylion am ei hedrychiad a'i gorffeniad terfynol (paneli gwydr, cerrig adeiladu lleol i'w defnyddio, gwaith cerrig, pwyntio a chapio waliau) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cydymffurfio'n llym â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath oni bai eu bod wedi'u cynnwys o fewn unrhyw ran o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:

- **Cynllun Lleoliad: 6991/LP/1000 Rev C**
- **Manylion Draenio Arfaethedig FCA: 6991/DR/5000**
- **Rhan 1 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2001**
- **Rhan 2 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2002**
- **Rhan 3 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2003**
- **Rhan 4 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2004**
- **Rhan 5 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2005**
- **Rhan 6 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2006.1**
- **Rhan 6 Trefniant Cyffredinol: 6991/GA/2006.2**
- **Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol, Fersiwn 0.02, YGC**
- **Y Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr, Fersiwn 0.03, YGC**
- **Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, Fersiwn 0.02, YGC**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, Fersiwn 0.02, YGC**
- **Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd, Fersiwn 1.00, YGC**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, ARNA1, AMG1, AMG4, AMG5.

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: 02/03/2022 **13.1**

Rhif y Cais: DEM/2022/1

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Caniatâd blaenoro ar gyfer dymchwel adeilad Canolfan Gymunedol yn

Lleoliad: Canolfan Gymunedol Newry, Caergybi

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

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â thir sydd ym meddiant y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i ddymchwel Canolfan Gymunedol Newry yng Nghaergybi. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod y gwaith dymchwel yn angenrheidiol fel rhan o waith adfywio ehangach ar y safle. Nodir bod yr adeilad wedi cyrraedd diwedd ei oes, ei fod yn llawn asbestos ac nad oes diben iddo mwyach. Nodir hefyd, er mwyn ailddatblygu hen safle Ysgol y Parc, bod rhaid ei ddymchwel oherwydd ei leoliad canolog o fewn ffin y safle a'i fod yn atal unrhyw waith datblygu ystyrlon rhag digwydd ar y safle. Bydd y safle arfaethedig yn cael ei baratoi'n ofalus fel y gellir ailddefnyddio cymaint â phosibl o ddeunyddiau yn ystod unrhyw waith adeiladu yn y dyfodol.

Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw adferiad arfaethedig i'r safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim sylwadau hyd yma.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau hyd yma.

Mae rhybudd safle wedi'i osod ar y safle fel rhan o gyflwyno'r cais blaenorol am ganiatâd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais i ddymchwel Canolfan Gymunedol Newry yng Nghaergybi o dan Ran 31, Dymchwel Adeiladau, o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn ac mae'n rhaid iddo gadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ai peidio cyn y caniateir cychwyn ar y gwaith dymchwel ar y safle.

Mae'r dull a chyfnod dymchwel wedi'i nodi ar y ffurflen gais ac ar y dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth ymlaen llaw. Mae'r ddogfen 'Manyleb y gwaith dymchwel' yn nodi'r drefn ganlynol ar gyfer cwblhau'r gwaith:

- Cyn cychwyn ar y gwaith dymchwel rhwng 1af Mawrth a 31ain Awst, bydd rhaid cynnal arolwg adar sy'n nythu, ar draul Cyngor Sir Ynys Môn, fel yr awgrymir yn adran 8.2 o'r Asesiad Rhywogaethau Gwarchodedig Cychwynnol a gwblhawyd gan Cambrian Ecology LTD.

- Darparu ffens diogelwch i ddiogelu'r adran waith.

- Darparu arwyddion i gynnal y gwaith arfaethedig yn ddiogel.

- Darparu a chynnal cyfleusterau a thoiledau ar gyfer gweithwyr ar y safle.

- Cofrestru'r safle gydag Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer gwaredu gwastraff peryglus.

- Contractwyr i anfon llythyrau at dai, busnesau ac adeiladau cyfagos i'w hysbysu ynglŷn â'r cynllun/bwriad i ddymchwel Canolfan Gymunedol Newry. Bydd y llythyr yn cynnwys y math o aflonyddwch a achosir, yr amser a gymerir i gwblhau'r gwaith ac unrhyw wybodaeth gysylltiedig yn cynnwys manylion cyswllt y contractwyr.

- Tynnu'r ffens a'r giât bresennol yn ofalus, sydd i'w gweld mewn coch yn nyluniad rhif SP/NCCD/04, a'u storio ar y safle i'w hailddefnyddio ar ôl cwblhau'r gwaith. Bydd y ffens a'r giât yn cael eu tynnu er mwyn caniatáu mynediad o safle Canolfan Gymunedol Newry i hen safle Ysgol Y Parc, sy'n angenrheidiol er mwyn cyflawni'r prosiect.

- Tynnu'r ffens balisâd bresennol yn ofalus, sydd i'w gweld mewn piws yn narluniad rhif SP/NCCD/04, a thynnu'r holl eitemau oddi ar y safle. Mae angen tynnu oddeutu 100 metr o ffens oddi ar y safle.

- Ymgynghori ag ymgymerwyr statudol i leoli gwasanaethau claddedig a chadarnhau eu lleoliad drwy broses sganio CAT cyn i waith cloddio ddechrau ar y safle i ddatgelu is-strwythur yr adeilad.

- Cydlynu a chadarnhau bod y cyflenwad trydanol presennol wedi'i ddatgysylltu rhwng y prif gyflenwad annibynnol yn yr adeilad cyflenwad wrth gefn a Chanolfan Gymunedol Newry a chadarnhau bod pob gwasanaeth cyhoeddus arall wedi'u datgysylltu.

- Cael gwared ar ddodrefn ac eitemau yn yr adeiladau. Storio a thynnu sylw'r Awdurdod Ardystio at ddeunyddiau cyfrinachol i'w casglu a'u dinistrio gan y cyflogwr o fewn cyfnod y contract.

- Cael gwared ar yr holl ddeunyddiau asbestos a nodir yn yr adroddiad arolwg Dymchwel Asbestos sydd ynghlwm yn Atodiad 1a yn unol â chanllawiau a Chodau Ymarfer cymeradwy'r HSE. Rhaid darparu'r canlynol-

Rhaid rhoi cyfundrefn ar waith i fonitro cyflwr yr aer yn ystod y gwaith i gael gwared ar asbestos.
Rhaid i'r contractwr gydlynu a hysbysu'r HSE fel y bo hynny'n angenrheidiol.
Rhaid i'r contractwr ddarparu cyfleuster monitro aer, dŵr oer a phŵer a chyfleusterau lles//swyddfa er mwyn cwblhau'r gwaith gwaredu asbestos yn ddiogel.
Bydd y gwaith gwaredu asbestos yn cynnwys cael gwared ar yr holl ddeunyddiau sydd yn cynnwys asbestos fel y nodwyd yn yr arolwg dymchwel asbestos a baratowyd gan Apec Environmental.
Rhaid i'r contractwr hefyd dynnu peiriannau ac offer oddi wrth ei gilydd a'u harchwilio yn ychwanegol i'r hyn sydd wedi'i nodi yn yr arolwg asbestos cyn-dymchwel (megis bwyleri) i sicrhau nad oes asbestos ynddynt.
Rhaid hysbysu'r swyddog goruchwyliol ynglŷn ag unrhyw ddeunyddiau/eitemau a all gynnwys asbestos ar unwaith.

Bydd y Swyddog Goruchwyliol yn trefnu bod Apec Environmental yn ymweld â'r safle unwaith y bydd y gwaith gwaredu Asbestos wedi'i gwblhau i gadarnhau bod yr holl eitemau Asbestos wedi'i gwaredu cyn i'r gwaith dymchwel ddechrau. Dylai'r Prif Gontractwr hysbysu'r Swyddog Goruchwyliol pan fydd yr holl eitemau Asbestos wedi cael eu tynnu oddi ar y safle.
Rhaid cadw tystysgrif clirio a chofnodion ansawdd aer a nodiadau gwastraff yn y ffeil iechyd a diogelwch.
Rhaid cynnal Profion Tystysgrif Clirio Cam 4 mewn labordy UKAS annibynnol.

- Dymchwel yr holl strwythurau ar y safle yn ofalus, rheiny sydd wedi'u dynodi'n goch ar ddyluniad rhif SP/NCCD/06, yn unol â BS6187:2000, yn cynnwys waliau cynnal, polion lampau, manylion cysylltiedig ayb yn unol â'r datganiadau dull cytunedig. Codi a chael gwared ar slabiau concrid, sylfaeni, strwythurau cynnal daear a lloriau caledd. Mae Adeilad Canolfan Gymunedol Newry oddeutu 400 m2 o ran maint. Dylid chwalu'r deunyddiau ar y safle a'u cludo i'r pentwr gwastraff ar safle hen Ysgol y Parc fel y dynodir yn nyluniad rhif **SP/NCCD/04.**

- Codi a thynnu systemau draenio a gwasanaethau tanddaearol 500mm o dan wyneb y tir. Selio draeniau a gedwir â byngau a'u diogelu gyda choncrid. Llenwi'r tyllau â chraidd caled neu concrid wedi'i falu'n fân yn sgil y gwaith.

- Diogelu unrhyw systemau draenio cymudol 'byw' o dan yr wyneb a thyllau archwilio/agoriadau/gylïau cysylltiedig ayb. yn ystod y Gwaith, a sicrhau eu bod yn llifo'n rhydd ac yn glir ar ôl cwblhau'r gwaith. Nodi'r systemau draenio dŵr budr/wyneb o dan y ddaear sy'n arwain at y twll (tyllau) archwilio terfynol ar y ffordd allan o'r safle. Codi'r holl systemau draenio ar y safle, fel y cytunwyd â Gweinyddwr y contract a'u tynnu oddi ar y safle. Selio allfeydd terfynol. Eu llenwi â llenwad dewisol ar ôl cwblhau'r gwaith.

- Darparu a gosod ffens heras ar hyd y ffin sydd wedi'i dynodi'n felyn yn nyluniad rhif SP/NCCD/06 i ddiogelu'r safle ar ôl cwblhau'r gwaith dymchwel. Rhaid i'r ffens heras newydd fod 1800mm o uchder oddi ar lefel y ddaear. Bydd y contractwr yn darparu'r holl osodiadau a chlipiau i ddiogelu'r ffens yn ei lleoliad arfaethedig. Bydd angen oddeutu 254 metr o ffens. Bydd union leoliad y ffens yn cael ei gadarnhau gyda'r Swyddog Goruchwyliol cyn cychwyn codi'r ffens.

Mae'r dogfennau a ddarparwyd i gefnogi'r cais cymeradwyaeth ymlaen llaw yn argymell bod yr holl ddeunyddiau asbestos yn cael eu tynnu oddi ar y safle gan weithwyr cymwys cyn cychwyn ar y gwaith dymchwel a bod arolwg ecolegol newydd yn cael ei gwblhau os bydd y gwaith dymchwel yn digwydd rhwng 1af Mawrth a 31ain Awst i sicrhau nad oes gwylanod yn nythu yn nho'r adeilad. Mae'r dogfennau ategol a ddarparwyd gan yr ymgeisydd a'r asiant yn cadarnhau bod yr argymhellion hyn wedi cael eu hystyried ac y byddant yn eu cwblhau cyn dechrau ar y gwaith dymchwel.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeilad a deellir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Casgliad

Rhagwelir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu cyffredinol a Ganiateir) 1995. Mae'r cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i bwerau o dan y Ddeddfwriaeth a'r Rheoliadau uchod a chadarnheir nad oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan ei fod yn ddatblygiad a ganiateir yn unol â Rhan 31 o Atodlen 2 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Argymhelliad

Datblygiad Caniataëdig