

Dogfen ir Cyhoedd



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING	
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE	
DYDD MERCHER, 27 GORFFENNAF 2022 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 27 JULY, 2022 at 1.00 p.m.	
CYFARFOD HYBRID – YN SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL	HYBRID MEETING – IN THE COUNCIL CHAMBER AND VIRTUAL	
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (**Cadeirydd/Chair**)
Glyn Haynes (**Is-gadeirydd/Vice-Chair**)
Trefor LI Hughes MBE
John I Jones
R. Llewelyn Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

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 cyhoeddus 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:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (**Cadeirydd/Chair**)
Glyn Haynes (**Is-gadeirydd/Vice-Chair**)
Trefor LI Hughes MBE
John I Jones
R. Llewelyn Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

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 - 24)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod rhithiol blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 6 Gorffennaf, 2022.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 25 - 26)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle rhithiol a gafwyd ar 20 Gorffennaf, 2022.

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 cyhoeddus yr Awdurdod

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 27 - 54)

7.1 – FPL/2021/349 - Caerau, Llanfairynghornwy
[FPL/2021/349](#)

7.2 - FPL/2022/7 - Parc Carafanau Mornest, Pentre Berw
[FPL/2022/7](#)

7.3 - FPL/2022/63 - Ocean's Edge, Lon Isallt, Bae Treaddur
[FPL/2022/63](#)

7.4 – FPL/2021/266 - Ffordd Garreglwyd, Caergybi
[FPL/2021/266](#)

7.5 - FPL/2021/336 - Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll
[FPL/2021/336](#)

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 55 - 66)

10.1 – FPL/2022/116 – Gallt y Mwg (Wylfa) Ty Croes, Pencarnisiog
[FPL/2022/116](#)

10.2 – FPL/2020/149 – Stad y Felin, Llanfaelog
[FPL/2020/149](#)

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 67 - 82)

12.1 – MAO/2022/13 – Bryn Meurig, Llangefni
[MAO/2022/13](#)

12.2 – MAO/2022/16 – Ysgol y Graig, Llangefni
[MAO/2022/16](#)

12.3 – FPL/2022/51 – Plas Rhianfa, Glyn Garth, Porthaethwy
[FPL/2022/51](#)

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

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Y PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf, 2022

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen P. Watkin, Robin Williams Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Paul Ellis (cais 7.6) Dyfed Wyn Jones (cais 7.7) Llinos Medi (cais 7.3), Alun Mummery (ceisiadau 7.7 a 12.4), Dafydd Rhys Thomas (ceisiadau 7.4 a 7.10)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ) Uwch Swyddog Cynllunio (CR) Uwch Swyddog Cynllunio (JBR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Robert Llewelyn Jones, Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Diogelu'r Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Prif Swyddog Cynllunio (DFJ) (o 2:00 y.p.), Rheolwr Systemau Busnes (EW)

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd ymddiheuriadau am absenoldeb fel y rhestrir uchod.

2. DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r canlynol ddatgan diddordeb -

Bu i'r Cynghorydd Dafydd Roberts ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar yr agenda.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.5 ar yr agenda.

Ar ôl holi a chael cyngor gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, bu i'r Cynghorydd Ken Taylor hefyd ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.5 ar yr agenda.

Bu i'r Cynghorydd Llinos Medi (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor ond a oedd yn bresennol fel Aelod Lleol) ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 7.1 ac nid oedd yn bresennol pan drafodwyd y mater.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 15 a 29 Mehefin, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 7.9 a 12.5

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 OP/2021/10 – Cais amlinellol ar gyfer codi 10 annedd gyda mynediad cysylltiedig, ffordd fynediad fewnol a lle parcio ynghyd â manylion llawn am y mynediad a'r cynllun ar dir ger Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan gyn-Aelod Lleol oherwydd pryderon trigolion ac aelodau'r Cyngor Cymuned am y posibilrwydd o gollu llefydd parcio sydd ar gael yn barod.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedyn ar 22 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Bu Sioned Edwards, Cadnant Planning yn annerch y cyfarfod i gefnogi'r cais gan ddweud y byddai'r datblygiad arfaethedig ar gyfer 10 annedd yn helpu i ateb y galw am dai ar yr Ynys yn lleol; byddai dwy o'r 10 uned yn fforddiadwy a byddent ar gael i bobl leol yn unig a byddent yn aros felly am byth. Mae safle'r cais wedi'i ddynodi ar gyfer tai o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n golygu bod yr egwyddor o ddarparu datblygiad preswyl ar y safle wedi'i hystyried a'i derbyn. Mae'r cais yn cynnig cymysgedd o gartrefi i ddenu teuluoedd, cyplau a phobl hŷn gyda thai a byngalos. Mae'r cymysgedd tai arfaethedig wedi'i asesu ac mae'n dderbyniol i Wasanaeth Tai'r Cyngor. Er bod y cynllun gwreiddiol wedi bod ar gyfer 16 o unedau preswyl, dywedodd Sioned Edwards ei fod wedi dod i'r amlwg yn ystod ymgynghoriad â Dŵr Cymru yn ystod y cam cyn ymgeisio mai dim ond 10 uned allai gael eu codi yno oherwydd rhwydwaith trin dŵr yr ardal. Y prif fater arall a gododd oedd colli'r llefydd parcio anffurfiol a oedd ar gael i drigolion lleol ar y ffordd o flaen y safle, ac effaith hynny arnynt. Drwy gydol y broses mae'r ymgeisydd a'r asiant wedi ceisio gweithio gyda'r Cyngor Cymuned a'r Gwasanaeth Priffyrdd i wneud newidiadau i'r cais er mwyn darparu llefydd parcio ar gyfer trigolion Llannerch-y-medd sy'n parcio ar hyd blaen y safle ar hyn o bryd. Dylid nodi nad manau parcio ffurfiol yw'r rhain a bod y ceir hynny wedi'u parcio ar ochr y ffordd ar hyn o bryd. Mae'r cais bellach wedi'i ddiwygio i ddarparu 12 lle parcio ffurfiol ar y safle yn lle'r llefydd parcio anffurfiol a gollwyd o flaen y safle. Un cais hwyr a wnaed gan y Gwasanaeth Priffyrdd yw bod 3 o'r manau parcio yn cael eu symud yn nes at y briffordd; fodd bynnag, nid yw hyn yn bosibl heb gael effaith niweidiol ar leoliad gweddill y safle. Gwnaed pob ymdrech i wella'r sefyllfa o ran parcio i drigolion presennol ac ni all yr ymgeisydd wneud mwy yn hyn o beth. Mae'r cais yn cynnig gwelliant ar y sefyllfa bresennol i drigolion a defnyddwyr y ffordd ac ystyrir bod y cais yn dderbyniol o ran parcio a diogelwch ar y ffyrdd. Gobeithio felly y bydd y Pwyllgor yn gallu cefnogi'r cais.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr egwyddor o ddarparu datblygiadau preswyl ar y safle hwn wedi'i hasesu a'i hystyried yn dderbyniol ac mai'r prif fater arall oedd darparu llefydd parcio. Roedd y manylion gwreiddiol a gyflwynwyd i'w cymeradwyo yn darparu ar gyfer cyfanswm o 21 o lefydd parcio ar draws unedau preswyl ar y safle. Yn dilyn sylwadau a wnaed gan y Gwasanaeth Priffyrdd, diwygiwyd y cynllun i ddarparu cyfanswm o 22 o lefydd yn gysylltiedig â'r unedau preswyl gyda 6 lle arall i ymwelwyr ar y safle. Diwygiwyd ffin y safle ar hyd y B1152 hefyd er mwyn caniatáu 6 lle parcio arall ar hyd y ffordd. Ystyrir bod hyn yn welliant sylweddol gan ei fod yn creu manau parcio pwrpasol tra bod ceir wedi'u parcio ar y briffordd ar hyn o bryd. Mae'r gostyngiad yn nifer yr unedau ar y safle o ganlyniad i bryderon a godwyd gan Dŵr Cymru am gapasiti rhwydwaith draenio'r ardal i ddarparu ar gyfer yr 16 uned wreiddiol wedi caniatáu i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r pryderon parcio a godwyd ac ystyrir bod y cais bellach yn darparu nifer priodol o lefydd parcio. Mae trafodaethau helaeth wedi'u cynnal i geisio lliniaru'r effeithiau ar barcio. Dylid nodi bod parcio'n broblem ar hyn o bryd ac y bydd y sefyllfa'n cael ei gwella yn hytrach na'i gwaethygu gan y datblygiad arfaethedig yn sgil ymdrechion yr ymgeisydd i ddarparu manau ychwanegol. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Wrth gydnabod ymdrech yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau gyda'r Gwasanaeth Priffyrdd i ddatrys y materion parcio sy'n codi mewn cysylltiad â'r cais - ac roedd yn ddiolchgar am hyn - er hynny, dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis yr hoffai weld y Gwasanaeth Priffyrdd yn parhau â'r trafodaethau hynny gyda'r Cyngor Cymuned mewn perthynas â materion parcio parhaus mewn ystadau eraill yn Llannerch-y-medd yn ogystal â'r peryglon a achosir gan draffig trwm yn yr ardal. Yn yr un modd, tynnodd y Cynghorydd Ken Taylor sylw at barcio a thraffig fel problemau sy'n codi dro ar ôl tro sy'n effeithio ar y rhan fwyaf o gymunedau ar yr Ynys. Mynegodd werthfawrogiad o ymdrechion yr ymgeisydd yn yr achos hwn ac fel y Cynghorydd Roedd Jackie Lewis, roedd yn awyddus i'r ddeialog â'r Cyngor a'r Cyngor Cymuned barhau i fwrw ymlaen â materion.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio a geir ynddo a chwblhau cytundeb Adran 106 i sicrhau rhwymedigaethau o ran darparu tai fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at ddarparu manau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.

7.2 FPL/2021/370 – Cais llawn am newidiadau i'r caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn llety gwyliau yn Chwarelau, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod y trefniadau parcio yn anaddas – ystyrir bod y trefniant parcio newydd yn beryglus heb unrhyw le i droi o fewn y safle ac mae man pasio ar gornel beryglus lle nad oes modd gweld. Ystyrir bod y cynllun parcio a gymeradwywyd yn flaenorol a'r trefniant ar gyfer y man pasio yn fwy diogel ac yn fwy derbyniol.

Ar ôl datgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cyfarfod tra bod y cais yn cael ei drafod a'r aelodau'n dod i benderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod yr ardal barcio a'r man pasio arfaethedig yn dderbyniol o ystyried lefel bresennol y traffig sy'n

defnyddio'r ffordd un trac yn ogystal â'r defnydd arfaethedig o'r man pasio. Ystyrir nad yw'r ffactorau hyn yn cyfiawnhau gwrthwynebu lleoliad y man pasio a adeiladwyd. Yn seiliedig ar farn broffesiynol y Swyddog Priffyrdd bod y cais yn dderbyniol mewn perthynas â'r angen a nodwyd yn y cais cynllunio blaenorol, yr un yw'r argymhelliad, sef cymeradwyo'r cais.

Tynnodd y Rheolwr Rheoli Datblygu sylw at y ffaith, pe bai'r Pwyllgor yn bwriadu cadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod, yn groes i argymhelliad y Swyddog, fod gan yr ymgeisydd hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad ac os yw'n llwyddiannus gallai hawlio costau yn erbyn y Cyngor os bernir bod y penderfyniad yn afresymol.

Wrth gadarnhau nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r newidiadau arfaethedig i'r adeilad, ailadroddodd y Cyngorydd John I. Jones, Aelod Lleol ei bryderon ynghylch lleoliad y man pasio a oedd i fod wedi'i leoli'n wreiddiol ar ddarn syth o'r ffordd gyda lefel ddigonol o welededd ar y ddwy ochr. Byddai'r lleoliad gwreiddiol wedi rhoi o leiaf 50m i fodurwyr arafu'r naill ffordd neu'r llall a thynnu i mewn i'r bae pasio. Nid yw lleoliad gwirioneddol y man pasio ar gornel ddall 50 metr i ffwrdd o'i leoliad gwreiddiol yn cynnig fawr ddim gwelededd, os o gwbl, ac mae'n codi materion yn ymwneud â diogelwch y ffordd ac mae'n groes i amod (06) y caniatâd cynllunio. At hynny, nid yw'r trefniadau parcio newydd arfaethedig yn darparu llawer o le i bedwar cerbyd droi'n ddiogel i'r ffordd tra bod y cynllun gwreiddiol yn darparu ar gyfer man troi o fewn cwrtel yr adeilad. Tynnodd y Cyngorydd Jones sylw hefyd at faterion yn ymwneud â statws y ffordd - a yw'n breifat neu wedi'i mabwysiadu - sy'n cymhlethu pethau'n waeth, yn enwedig gan fod y mannau parcio yn rhan o'r ffordd. Roedd yn pryderu nad oedd wedi'i mabwysiadu a goblygiadau cymeradwyo cynllun parcio sy'n gysylltiedig â ffordd sydd â statws cyfreithiol aneglur; gofynnodd hefyd am eglurhad o'r terfyn cyflymder ar gyfer ffordd ddi-ddosbarth. O ystyried y pryderon hyn, cynigiodd fod y Pwyllgor yn ailddatgan ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw statws y ffordd yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn a nododd fod y ffordd ar gyfer pedwar eiddo ac nad yw'n ffordd drwedd i draffig.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod yn deall mai priffordd yw'r ffordd ond nad yw wedi'i mabwysiadu a bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi rhoi ei farn ar y cais ar y sail honno. O ran rhesymau'r Pwyllgor dros wrthwynebu'r cais, dywedodd nad oedd unrhyw broblemau ynglŷn â'r trefniant parcio os caiff cerbydau eu bacio i'r mannau parcio. Os bydd yn rhaid iddynt droi allan drwy facio i'r ffordd yna mae angen ystyried lefel y traffig ar y ffordd ac awgrymodd y byddai'r risg o wrthdrawiad yn debygol o fod yn fwy ar ystâd dai nag mewn lleoliad tawel yng nghefn gwlad. O ran lleoliad y man pasio, er mwyn osgoi gwrthdrawiad, gallai man pasio ar gornel o ffordd gul lle byddai'n lledu'r ffordd fod yn fwy defnyddiol na'i gael ar ran syth o'r ffordd lle mae'r gwelededd yn caniatáu digon o amser i arafu. Os yw'r Pwyllgor yn dal i fod o blaid gwrthod y cais, mae angen iddo ystyried a yw'r cyfiawnhad y mae'n ei roi yn ddigon cadarn mewn sefyllfa apêl ac yn osgoi'r costau yn sgil hynny; yn seiliedig ar y rhesymau ar hyn o bryd credai nad oedd cyfiawnhad.

Eglurodd y Peiriannydd Priffyrdd mai'r terfyn cyflymder ar gyfer ffordd ddiddosbarth yn gyffredinol yw 60mya. Cadarnhaodd fod trafodaethau am statws y ffordd yn parhau a bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi delio â'r cais ar y sail bod y ffordd yn un breifat.

Cynigiodd y Cyngorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cyngorydd Robin Williams, gan ddweud nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi datgan unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch a'i fod yn credu y byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ar apêl.

Eiliodd y Cyngorydd Ken Taylor y cynnig i gadw at y penderfyniad blaenorol i wrthod gan dynnu sylw at y ffaith bod yr ymgeisydd wedi gweithredu'n groes i'r amod cynllunio.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei dderbyn.

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

(Gan fod y cyfarfod bellach wedi para tair awr – ceisiadau 7.1, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 7.9 a 12.5 wedi'u hystyried o dan eitem 5 (Siarad Cyhoeddus) yn nhrefn busnes - yn unol â gofynion para. 4.1.10 o'r Cyfansoddiad gofynnodd y Cadeirydd i'r Aelodau a oedd yn bresennol a oeddent am i'r cyfarfod barhau. Pleidleisiodd mwyafrif yr Aelodau hynny a oedd yn bresennol dros parhau â'r cyfarfod.

7.3 FPL/2021/349 – Cais llawn ar gyfer creu manège marchogaeth preifat ynghyd â newid defnydd tir amaethyddol yn safle gweryslla ar hyd y flwyddyn yng Nghaerau, Llanfairynghornwy

Galwyd y cais i mewn i gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a fynegodd bryder y byddai'r cynllun yn gyfystyr â gorddatblygu'r safle. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 29 Mehefin, 2022.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y materion allweddol o ran y cais fel y'i codwyd gan yr Aelod Lleol a'r trigolion yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad; effaith y caisg ar yr Adeilad Rhestredig; traffig; ecoleg a'r effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). O dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, mae Polisi TWR 5 yn cefnogi creu safleoedd gweryslla newydd ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r saith maen prawf a nodir ynddo ac a restrir yn adroddiad y Swyddog. Ar ôl asesu'r cais yn erbyn y meini prawf hynny, ystyrir bod lleoliad y cynnig yn dderbyniol a'i fod wedi'i sgrinio'n ddigonol o safbwynt y cyhoedd. Felly, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac mae'n cydymffurfio â Pholisi TWR 5. Roedd traffig a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn bryder mawr i drigolion lleol ac i'r Aelodau Lleol. Felly, gofynnwyd am gynnal arolwg trafndiaeth i asesu lefel bresennol a phosibl y traffig a gallu'r rhwydwaith priffyrdd i ymdopi â'r lefel hon o draffig. Cynhaliwyd yr arolwg wedyn ar benwythnos Gŵyl Banc y Pasg ac ar ôl ei gwblhau canfuwyd na fyddai'r traffig yn sgil y datblygiad arfaethedig a'r 9 llety gwyliau ar y safle yn cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos. Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach i'r cynllun. O ran yr effaith ar yr Adeilad Rhestredig a'r AHNE, mae Swyddog Treftadaeth y Cyngor o'r farn na fyddai'r manège preifat yn effeithio'n sylweddol ar leoliad yr adeilad rhestredig ar y safle. Roedd y Swyddog hefyd o'r farn bod y cynllun tirweddu a gyflwynwyd yn darparu digon o fesurau lliniaru i atal niwed i leoliad yr adeilad rhestredig sy'n ffinio â safle'r gwerysll arfaethedig. Yn yr un modd, mae'r Swyddog Coed a Thirwedd yn fodlon â'r Cynllun Tirweddu ac mae o'r farn bod y cais yn gwarchod harddwch naturiol yr AHNE yn unol â Pholisi AMG 1 y CDLI ar y Cyd. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y CDLI ar y Cyd ac na fydd yn achosi unrhyw niwed sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd lleol; mae'r cais felly'n dderbyniol a'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol wrth y Pwyllgor fod Cyngor Cymuned Cylch y Garn yn gwrthwynebu'r datblygiad a'u bod wedi cael cyfarfod gyda'r datblygwr i'w drafod. Tynnodd sylw at y ffaith bod cais tebyg mewn ardal arall wedi'i wrthod dros flwyddyn yn ôl oherwydd yr effaith ar yr AHNE a holodd a oedd yr effeithiau ar yr AHNE wedi cael digon o ystyriaeth yn yr achos hwn. Hefyd, mater a godwyd gyda'r cais tebyg arall a wrthodwyd oedd effaith teithiau car yn ôl a blaen i'r safle gan ymwelwyr a defnyddwyr y safle yn groes i ddarpariaethau Polisi PS4 a 5 o'r CDLI ar y Cyd. Roedd yn pryderu'n benodol am effaith y cais ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac er gwaethaf canfyddiadau'r arolwg traffig, tynnodd sylw at y ffaith bod nifer o geisiadau blaenorol am unedau gwyliau sydd wedi'u cymeradwyo ar gyfer y safle hwn heb eu datblygu eto, ac y bydd y rhain yn cynyddu'r traffig

yn yr ardal. Holodd am gysondeb y broses o wneud penderfyniadau, yn enwedig gan fod y cais hwn hefyd yng nghefn gwlad a wasanaethir gan rwydwaith o ffyrdd gwledig bach. Er bod pob cais ar y safle wedi'i ystyried yn ôl ei deilyngdod ei hun, gyda'i gilydd maent wedi trawsnewid safle amaethyddol hanesyddol yn ganolfan wyliau a gan eu bod wedi'u cyflwyno'n unigol nid yw eu heffaith gronnol ar yr ardal wedi'i hystyried yn ddigonol. Gofynnodd i'r Pwyllgor roi ystyriaeth ofalus i'r cais yng nghyd-destun effaith gronnol y cais a symudiadau ymwelwyr ar yr AHNE a rhwydwaith ffyrdd yr ardal.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John I. Jones at gais FPL/2019/223 a oedd, yn ei farn ef, yn ymddangos fel "copi carbon" o'r cais dan sylw. Gwrthodwyd y cais hwn gan beri pryder iddo yntau am gysondeb y broses o wneud penderfyniadau. Ystyriwyd bod cais 2019 yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal sy'n rhan o'r AHNE ac ystyriwyd hefyd nad oedd yn cydymffurfio â Pholisïau TWR5, PCYFF 3 a 4, AMG 1 neu 3 h.y. aseswyd y cais yn erbyn yr un polisïau o'r CDLI ar y Cyd a chanfuwyd nad oedd yn cydymffurfio. At hynny, roedd y cais yn dymhorol ac roedd ganddo gysylltiadau â dulliau teithio cynaliadwy. Awgrymodd y Cynghorydd Jones y byddai'n ddefnyddiol gohirio'r cais presennol er mwyn gallu cymharu â chais FPL/2019/223.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei deilyngdod ei hun. Hefyd ymgynghorwyd â'r holl swyddogion perthnasol ar y cais presennol o ran yr effeithiau ar yr AHNE, treftadaeth a phriffyrdd ac mae eu barn broffesiynol wedi'i hystyried. Dywedodd efallai na fyddai'n briodol cymharu dau gais mewn dwy wahanol ardal lle gallai'r ffactorau dylanwadu fod yn wahanol. Mewn ymateb i gwestiwn am yr effaith bosibl o ran golau, cadarnhaodd fod y manège at ddefnydd preifat o'r eiddo ac na fyddai unrhyw effaith o ran golua yn deillio ohono.

Cynigiodd y Cynghorydd John I. Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor. Mewn ymateb i gais am eglurhad gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol o'r seiliau dros wrthod a hefyd, p'un ai'r bwriad yw gwrthod y cais neu ei ohirio er mwyn rhoi cyfle i gymharu â'r cais tebyg arall, cadarnhaodd y Cynghorydd John I. Jones ei fod yn hapus i gymharu'r ddau gais yn ystod y mis nesaf a diwygiodd ei gynnig yn unol â hynny, gan ei ohirio. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor. Cytunodd y Cynghorydd Jeff Evans y byddai'n well gohirio er mwyn caniatáu archwiliad pellach a chael gwell dealltwriaeth o'r sefyllfa.

Penderfynwyd gohirio'r cam o ystyried y cais er mwyn rhoi amser i'r Swyddogion gymharu'r cais â chais FPL/2019/223 ac adrodd yn ôl.

7.4 FPL/2021/160 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd preswyl (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn Fusnes Tecawê Bwyd Poeth (Dosbarth Defnydd A3) ynghyd â gwneud addasiadau i fynedfa i gerbydau ym Mryn Bela, Lôn St Ffraid, Bae Trearddur

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor fod angen ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Wrth annerch y Pwyllgor, dywedodd Sioned Edwards, Cadnant Planning fod cais cynllunio ar gyfer datblygiad tebyg wedi'i wrthod yn flaenorol a bod y cais bellach yn cael ei ailgyflwyno gyda newidiadau a gwybodaeth ychwanegol i ddatrys y rhesymau blaenorol dros wrthod a oedd yn ymwneud â'r effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl eiddo cyfagos yn sgil swm a tharfu cyffredinol; diffyg lle parcio i gwsmeriaid a'r diffyg gwybodaeth am sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg.

O ran yr effaith ar amwynderau preswyl a chymeriad yr ardal, mae'r newidiadau a wnaed i'r cais yn cynnwys symud yr ardal eistedd y tu allan a chodi ffens atal swm ar hyd y ffin â'r

eiddo cyfagos. Mae trafodaethau hir wedi'u cynnal gyda Swyddogion sydd bellach yn fodlon na fydd unrhyw effaith andwyol ar amwynderau eiddo cyfagos. Mae gan Lôn St Ffraid gymysgedd o eiddo gan gynnwys tai, siopau, bwytai a garej. Nid ardal breswyl yw hon yn unig ac nid ystyrir y byddai'r cais yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal.

Cyfeiriodd Sioned Edwards at drafodaethau manwl a gynhaliwyd gyda'r Swyddogion Priffyrdd a Chynllunio ynglŷn â'r lle parcio. Mae'r cynlluniau diwygiedig bellach yn cynnwys llefydd parcio i staff a chwsmeriaid yng nghefn a blaen yr eiddo er y disgwylir y bydd nifer y staff sydd â cheir yn isel gan mai pobl ifanc o'r ardal leol fydd y rhan fwyaf ohonynt nad ydynt yn gallu gyrru eto. Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r darpariaethau parcio sy'n unol â'r CCA.

O ran y Gymraeg, bydd y datblygiad yn darparu cyfleoedd i bobl leol, gan gynnwys siaradwyr Cymraeg. Nid oes siop sglodion ym Mae Trearddur a bydd y cais yn arwain at wario arian yn y pentref yn hytrach na cholli allan i bentrefi cyfagos. Bydd arwyddion dwyieithog yn y siop. Mae'r Swyddog yn argymhell cymeradwyo'r cais ac mae'n gobeithio y byddai'r Pwyllgor hefyd yn gallu ei gefnogi.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y prif faterion cynllunio fel y'u nodir yn adroddiad y Swyddog gan ddweud mai un o'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol oedd yr effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos yn sgil sŵn a tharfau cyffredinol. Mae'r cais presennol yn cynnwys nifer o welliannau mewn ymdrech i ddatrys y materion hyn fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Bydd oriau agor y siop tecawê hefyd yn cael eu cyfyngu. O ystyried y diwygiadau a'r mesurau lliniaru a gynigir yn ogystal â'r amodau cynllunio a fyddai'n cael eu gosod ar y caniatâd pe gâi ei gymeradwyo, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar ddeiliaid tai yr anheddau cyfagos.

Mae'r cais presennol wedi'i ddiwygio ymhellach i ddarparu dau le parcio ceir o flaen yr eiddo a bydd pum lle arall ar gael yn y cefn. Bydd y ddau le ynghyd ag un lle yn y cefn ar gael i gwsmeriaid tra bydd y pedwar lle sy'n weddill ar gael i aelodau'r staff. Er mwyn cael mynediad i'r lle parcio yng nghefn yr eiddo, bydd maint y garej bresennol yn cael ei leihau i wneud digon o le i gerbydau symud. Ar ôl asesu'r diwygiadau sydd wedi'u cynnwys yn y cais presennol, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn bod y trefniadau parcio yn cydymffurfio â Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn. Yn ogystal â hyn, mae llefydd parcio ar y stryd ar gael yn y cyffiniau ac mae maes parcio cyhoeddus 180 metr i'r de o'r safle.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran polisi ac yn datrys y rhesymau blaenorol dros wrthod. Mae'r newidiadau sydd yn y cais presennol yn cynnwys darparu llefydd parcio i gwsmeriaid a staff ynghyd â mesurau lliniaru mewn ymdrech i ddiogelu amwynder yr eiddo cyfagos. Felly, yr argymhelliad yw ei gymeradwyo.

Diolchodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol, am yr holl waith a wnaed i ddiwygio'r cais ac er nad oedd yn gwrthwynebu'r cais credai ei fod yn y lleoliad anghywir ac nad oedd wedi newid yn ddigonol i liniaru'r holl faterion traffig yn yr ardal. Wedi dweud hynny, roedd yn parchu barn broffesiynol y Swyddog. Tynnodd y Cynghorydd Thomas sylw hefyd at faterion yn ymwneud â'r laith Gymraeg gan nodi bod y Cynllun Busnes a oedd yn cyd-fynd â'r cais wedi'i baratoi yn Saesneg yn unig a gofynnodd am sicrwydd y byddai'r arwyddion, y fwydlen a'r wefan yn ddwyieithog.

Mynegodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE amheuron ynghylch y sefyllfa o ran parcio a chredai na fyddai'r ddarpariaeth arfaethedig yn ddigon i ddarparu ar gyfer nifer y swyddi llawn amser a rhan-amser y bydd y cais yn eu creu a bod angen gwneud rhagor o waith i fynd i'r afael â'r mater parcio neu fel arall bydd yn arwain at fwy o broblemau ar ffordd brysur. Tynnodd sylw hefyd at y ffaith bod ffordd fach yn arwain at fyngalo y tu ôl i'r eiddo dan sylw na chyfeiriwyd ato. Am resymau parcio a thraffig felly, teimlai na allai gefnogi'r cais.

Credai'r Cynghorydd Jackie Lewis fod angen mwy o ymdrech i sicrhau dwyieithrwydd, yn enwedig o ran arwyddion ac enwau lleoedd/sefydliadau; cyfeiriodd at gynllun arwyddion

Cymraeg a arferai gael ei reoli gan Fenter Môn ar y cyd â'r Cyngor a oedd yn golygu gweithio'n agos gyda'r Gwasanaeth Cynllunio i sicrhau arwyddion dwyieithog. Cytunodd Sioned Edwards, Cadnant Planning fod rôl i'r Cyngor, yr ymgeisydd ac asiant yr ymgeisydd wneud yr hyn a allant i sicrhau bod enw Cymraeg yn cael ei roi ar y busnes. Cadarnhaodd fod yr ymgeisydd wedi cytuno i wneud hynny a bydd hefyd yn darparu bwydlen ddwyieithog gan sicrhau bod y Gymraeg yn amlwg o fewn y busnes. Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r ffaith bod y busnes yn cyflogi pobl ifanc yn bennaf, eglurodd ymhellach ei fod yn cyfeirio at rai o oedran y chweched dosbarth/coleg sy'n cael swyddi mewn bwytai/caffis/gwestai yn lleol - mae llawer ohonynt heb gar a byddent yn cerdded, mynd ar fws neu'n cael lifft i'r safle.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oes gan y Gwasanaeth Cynllunio unrhyw bŵer statudol i orfodi'r defnydd o'r Gymraeg ond croesawodd ymrwymiad yr ymgeisydd i wneud hynny'n wirfoddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y cyfleuster yn diwallu angen cyhoeddus yn yr ardal, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Robin Williams. Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes y dylid gwrthod y cais oherwydd pryderon parcio a thraffig, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Yn y bleidlais a ddilynodd, derbyniwyd y cais i gymeradwyo'r cais.

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

7.5 FPL/2021/266 – Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â gwaith tirweddu caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi

Adroddwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y cais ar ôl iddo gael ei alw i mewn i gael ei benderfynu gan y Pwyllgor ar gais Aelod Lleol oherwydd pryder lleol ynghylch diogelwch y briffordd, gorddatblygu'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal leol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Nododd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd wedi cydsynio i gomisiynu arolwg traffig yn dilyn pryderon a godwyd yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor; ers hynny mae hyn wedi'i gwblhau, ac fe'i derbyniwyd gan y Cyngor ddoe. Yng ngoleuni hyn ac er mwyn rhoi amser i'r Awdurdod Prifffyrdd ac Aelodau Lleol ystyried cynnwys yr arolwg, argymhellir gohirio'r cam o ystyried y cais tan gyfarfod nesaf y Pwyllgor.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cam o ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

Penderfynwyd gohirio'r cam o ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7.6 FPL/2021/361 - Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni

Cyflwynwyd adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r ymgeisydd yw Cyngor Sir Ynys Môn.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2022 lle argymhellodd Swyddogion y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynllun yn ymwneud ag ysgolion yn ardal Llangefni fel rhan o Raglen Moderneiddio Ysgolion yr 21ain Ganrif a'r bwriad yw adeiladu Uned Cyfnod Sylfaen newydd ar dir gerllaw'r ysgol bresennol. Nid oes digon o le i roi

estyniad ar yr ysgol bresennol ar y safle presennol i fodloni'r capasiti gofynnol yn yr ardal. Yr ateb yw adleoli'r Uned Cyfnod Sylfaen i'r uned newydd arfaethedig a thrwy hynny gynyddu capasiti Ysgol y Graig o 330 o ddisgyblion i 480 o ddisgyblion ynghyd â darpariaeth gofal meithrin a gofal plant. Mae'r safle hwn wedi'i ddewis gan ei fod yn cael ei ystyried fel yr un mwyaf addas, wedi'i leoli gerllaw ac o fewn pellter cerdded i safle'r ysgol bresennol.

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ond mae'n union gyfagos i'r ffin ddatblygu a ffurf adeiledig y dref. Mae polisiâu'r Cynllun Datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau presennol, Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol yw prif bolisi'r CDLI ar y Cyd sy'n delio â chyfleusterau cymunedol newydd. Mae Polisi ISA 2 yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol ac yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf a nodir yn adroddiad y Swyddog. Ystyrir bod y cais yn bodloni'r holl feini prawf ym Mholisi ISA 2 o'r CDLI ar y Cyd.

O ran traffig a pharcio, mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu maes parcio mawr ar gyfer y datblygiad newydd a fydd yn helpu i ddatrys problemau traffig difrifol yn safle presennol Ysgol y Graig ac yn cael gwared ar broblemau diogelwch y priffyrdd y tu allan i'r ysgol. Mae'r trefniadau parcio'n cynnwys 22 o lefydd ar gyfer staff, 86 o lefydd i ymwelwyr/rhieni gyda chyfanswm o 10 pwynt gwefru yn y maes parcio. Cynigir hefyd bod 20 o lefydd i rieni/ymwelwyr wedi'u lleoli o amgylch y ffordd fynediad bresennol a'r gylchfan i safle presennol yr ysgol. Darperir cysgodfan feiciau dan orchudd ac wedi'i goleuo y tu allan i'r brif fynedfa gyda lle i 10 beic ac o fewn yr ysgol darperir 4 cysgodfan feiciau wedi'u goleuo ychwanegol gyda lle i 40 o feiciau. Ystyrir bod y cais yn welliant sylweddol i'r trefniadau parcio presennol.

Ystyriwyd effaith y cais ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi CYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) gan gyfeirio'n benodol at yr effeithiau ar iechyd, diogelwch ac amwynder deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Darparwyd Aseiad o'r Effaith ar Sŵn gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon â'r adroddiad ac yn cytuno â'i ganfyddiadau. Nid ystyrir y bydd yr ysgol newydd arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar yr eiddo preswyl sydd agosaf at y safle.

O ran draenio y mae rhai pryderon wedi'u codi'n lleol. O 7 Ionawr 2019 bydd angen system ddraenio gynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu os yw'r goblygiadau draenio yn yr ardal yn 100m² neu fwy i reoli dŵr wyneb ar y safle yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru. Nid yw Dŵr Cymru na Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cais. I gloi, mae'r cais i godi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, manau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu perthnasol ar ôl pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol fel y'u nodir yn adroddiad y Swyddog, mae'r cais yn dderbyniol. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Tynnwyd sylw gan y Cynghorydd Paul Ellis, Aelod Lleol at bryderon lleol ynghylch y cais, yn enwedig o safbwynt parcio, traffig a cherddwyr. Cododd fater y trefniadau parcio arfaethedig a oedd, yn ei farn ef, yn annigonol i fynd i'r afael â'r tagfeydd traffig difrifol a pheryglus o amgylch yr ysgol bresennol, yn enwedig o amgylch y gylchfan gefn sydd wedi golygu bod angen i'r heddlu fod yn bresennol ar adegau. Dangosodd arolwg traffig o'r ffordd sy'n arwain at Ysgol y Graig batrwm defnyddio - 200 o geir yn y bore a mwy na 200 o geir yn y prynhawn o 3 p.m. ymlaen (heb ystyried y traffig a grëir gan y bloc newydd). Roedd hefyd yn pryderu am y ffaith y byddai dwy fynedfa i'r safle o ganlyniad i'r ysgol newydd sy'n golygu y byddai dau fan gollwng i rieni â phlant o wahanol oedrannau a allai arwain at sefyllfa beryglus. Trydydd pryder oedd y llwybr arfaethedig sy'n cysylltu'r ddau safle - mae'r gymuned leol yn credu ei fod yn beryglus gan ei fod yn dod allan wrth y gylchfan gefn brysur. Mae'r gymuned yn chwilio am ateb mwy diogel na'r hyn a gynigir gan y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Cyngor wedi ymgynghori â'r gymuned ac eraill i sicrhau bod y trefniadau parcio'n ddigonol. Mae'r 86 lle ar gyfer ymwelwyr a 22 o lefydd i

staff y mae'r cais yn eu darparu i fynd i'r afael â'r materion parcio a diogelwch presennol yn ddarpariaeth sylweddol, a'r gofyniad statudol yw 2 le i bob ystafell ddsbarth. Mae'r llwybr sy'n cysylltu'r ddau safle yn croesi'r coetir ond nid yw ar y brif briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

7.7 FPL/2021/267 – Cais llawn ar gyfer codi llety gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mhlot 13, Pentre Coed, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol presennol a chyn-Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedi hynny ar 29 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dyweddodd Ann Rhian Hughes, sy'n gwrthwynebu'r cais, ei bod yn siarad ar ran cymdogion sy'n byw yng nghyffiniau datblygiad Plas y Coed ac sydd, yn ystod y blynyddoedd diwethaf, wedi gwrthwynebu gwahanol gamau'r datblygiad hwn gan gynnwys yr 8 llety gwyliau, datblygiad pellach o 4 tŷ a'r cais diweddaraf hwn sy'n gwneud cyfanswm o 13 o dai yng nghefn gwlad Ynys Môn. Dywedodd Ms Hughes ei bod yn cyfeirio atynt fel tai oherwydd dyna beth yw'r datblygiad diweddaraf - ystâd dai sylweddol. Dros y blynyddoedd mae 13 o geisiadau wedi'u cyflwyno sydd wedi newid natur y 4 tŷ sydd newydd eu cwblhau. Maent yn gwbl wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol a fesul cam, mae'r amodau cynllunio wedi'u dileu gan arwain at dai sy'n rhy fawr a hynny heb uned ychwanegol arall. Yr hyn sy'n waeth yw bod Swyddogion Cynllunio wedi caniatáu i berchnogion y tai a'r cabanau hyn fyw yno ar hyd y flwyddyn heb unrhyw rwystr na monitro. Er bod Cadnant Planning yn datgan yn eu dogfen Asesiad Iaith Gymraeg na fydd un uned ychwanegol yn cael unrhyw effaith barhaol ar yr iaith, mae pobl yn byw yn y tai hyn yn barhaol ac wedi gwneud hynny er gwaethaf amod sy'n nodi na ddylid eu defnyddio fel prif gartref neu gartref parhaol, a'r risg yw mai dyma fydd yn digwydd yn achos y cais hwn ac ystadau tai gwyliau eraill ar Ynys Môn. Mae'r mewnlifiad o bobl i gefn gwlad wedi dwysáu'n ddiweddar a phan ystyrir nifer y bobl sy'n byw yn yr hyn y mae Cadnant Planning yn ei alw'n safleoedd llety sydd wedi hen sefydlu, mae'r argyfwng yn waeth nag y mae rhywun yn ei feddwl gydag ail gartrefi'n lledaenu o'r arfordir i gefn gwlad fel yn achos Pentre Coed fel y nodwyd yn adroddiad Simon Brooks i Lywodraeth Cymru. Cyfeiriodd Ms Hughes at y ffordd droellog gul i Bentre Coed ac at faterion draenio ar y safle a fyddai'n cael eu gwaethygu gan y cais presennol. Hefyd tynnodd sylw at y ffaith, er bod Cadnant Planning yn dweud y byddai'r uned wyliau yn cael ei datblygu gan gwmni sy'n cyflogi gweithwyr Cymraeg eu hiaith, fod Omega, y cwmni sydd wedi bod yn gwneud gwaith ym Mhentre Coed, yn gwmni o Loegr. Yn ogystal â hyn, dim ond yn y cais diwygiedig y sonnir am addasu'r uned ar gyfer person ag anghenion arbennig ac nid yw'n ymddangos bod yr un o'r cartrefi eraill wedi cael eu hystyried ar gyfer addasiad tebyg. Mae Cadnant Planning yn ei Gynllun Busnes yn nodi y bydd Parc Gwyliau Pentre Coed yn gwella ac yn diogelu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru ac yn cynnal cymunedau gwledig lleol gan ddarparu cyfleoedd i bobl ifanc; Dywedodd Ms Hughes, yn ei barn hi, mai gallu prynu, rhentu neu adeiladu cartrefi yn eu cymuned fyddai'n gwir ddiogelu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru, a bod pobl ifanc ar hyn o bryd yn wynebu rhwystrau niferus wrth geisio gwneud hynny.

Siaradodd Sarinha Farook, Cadnant Planning o blaid y cais gan ddweud bod safle'r cais yn cynnwys tir sydd eisoes yn rhan o'r parc gwyliau a'i fod wedi cael ei ddefnyddio fel ardal storio dros dro. Pan edrychir arno, mae'r plot yn ffurfio estyniad naturiol i'r ffurf adeiledig yn y parc ac ni fyddai ychwanegu caban gwyliau yn y lleoliad hwn yn anghydnaws yng nghyd-destun ei amgylchedd gan y byddai'n cyd-fynd â dyluniad, graddfa a chynllun y cabanau

eraill ar y safle. Cais yw hwn ar gyfer ychwanegu un caban yn unig ac felly ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd a'r seilwaith presennol yn yr ardal. Defnyddir y cabanau ym Mharc Gwyliau Pentre Coed at ddibenion gwyliau yn unig ac os caiff ei ganiatáu byddai gan y datblygiad arfaethedig amod ynghlwm wrtho i sicrhau mai at ddibenion gwyliau yn unig y byddai'r uned yn cael ei defnyddio. Llety gwyliau yn benodol ar gyfer unigolyn ag anghenion penodol yw hwn. Ar hyn o bryd, mae diffyg llety gwyliau yng nghefn gwlad Gogledd Cymru ar gyfer ymwelwyr ag anableddau a byddai'r datblygiad arfaethedig yn helpu i fynd i'r afael â'r bwlch hwn yn y farchnad a byddai'n caniatáu i'r unigolyn hwn barhau i ymweld â gogledd Cymru er gwaethaf ei anabledd. Byddai'r cais hefyd yn cefnogi busnesau gwledig lleol a byddai hyn yn ei dro yn cefnogi'r economi wledig leol ac yn elwa yn sgil y diwydiant twristiaeth. Byddai'r caban arfaethedig wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth unrhyw annedd breswyl ac ni fyddai'n arwain at unrhyw effaith andwyol ar drigolion yr ardal. Mae Cadnant Planning o'r farn y dylid cymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r mater allweddol yw pu'n ai a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol a Pholisi TWR 2 yw'r prif bolisi yn yr achos hwn. Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac yn nodi y caniateir ceisiadau ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad ac yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol. O ystyried ei raddfa a'i leoliad ar barc llety gwyliau sydd hen sefydlu, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf (i), (ii) a (iv). Mae maen prawf (v) o Bolisi TWR 2 yn mynnu nad yw'r cais yn arwain at ormodded o lety o'r fath yn yr ardal. Mae data diweddaraf y dreth gyngor yn dangos bod cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Porthaethwy yn cyfateb i 8.23%, sy'n is na'r trothwy o 15% a nodir yn y CCA. Mae hwn yn gais am un llety yn unig, ac nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi datgan unrhyw wrthwynebiad. Mae'r cais hefyd yn cynnwys Cynllun Tirweddu a fydd yn gwella bioamrywiaeth safle sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel ardal storio. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu ac mae'n dderbyniol o ran lleoliad a dyluniad, ac nid ystyrir y byddai'n niweidiol i ddiogelwch y briffordd nac i amwynderau eiddo cyfagos. O ran y gwrthwynebiadau i'r cais, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y rhain wedi canolbwyntio ar y defnydd presennol o'r cabanau ac nad hynny yw testun y cais presennol; dylid tynnu sylw'r tîm Gorfodi at unrhyw bryderon ynghylch defnydd. Yn ogystal â hyn, bwriad amod (02) yw sicrhau y bydd y cais yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr ac nad yw'n cael ei ddefnyddio fel unig gartref neu brif gartref a hefyd mae'n ei gwneud yn ofynnol i gofrestr o ddefnyddwyr gael ei chadw yn y caban i'r perwyl hwn. Gan na all y Gwasanaeth Cynllunio fonitro pob cartref gwyliau ar yr Ynys, mae cofrestr o'r fath yn hanfodol os bydd archwiliad. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg gan mai dim ond ar gyfer un llety y mae ac nid cartref preswyl parhaol fydd y llety gwyliau ac er bod yr adroddiad y cyfeiriwyd ato gan Simon Brooks yn ymdrin ag effaith ail gartrefi yn hytrach na llety gwyliau, mae CCA y Cyngor yn nodi trothwy o 15% ar gyfer cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau mewn unrhyw gymuned a/neu/ardal cyngor tref er mwyn diogelu'r laith Gymraeg a chymunedau gwledig. Mae canran y llety gwyliau a'r ail gartrefi ym Mhorthaethwy yn llawer is na'r trothwy hwn. O ystyried yr holl ffactorau hyn felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Yn ei rôl fel Aelod Lleol, cyfeiriodd y Cynghorydd Alun Mummery at y ffaith bod hwn yn gais am lawer mwy na chaban, a bod 9 cais wedi bod ers i'r cais gwreiddiol gael ei roi ar apêl. Ni chyfeirir yn yr adroddiad at sut mae'r 4 llety gwreiddiol wedi tyfu'n 12. Dywed Swyddogion Cynllunio nad oes caniatâd i'r cabanau gael eu defnyddio fel cartrefi parhaol er bod honiadau bod hyn yn wir. Mynegodd bryder ynghylch sut y byddai'r gofrestr arfaethedig yn cael ei monitro a'i gorfodi gan ddweud y bydd y cabanau'n dod yn gartrefi parhaol os na chaiff system archwilio ei rhoi ar waith. Credai ei fod yn enghraifft glasurol o ba mor hawdd yw dileu amodau cynllunio.

Wrth gytuno â'r Cynghorydd Alun Mummery, dywedodd y Cynghorydd Dyfed Wyn Jones, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod nifer o newidiadau tameidiog yn y pen draw yn arwain at

newid mawr iawn a dyna'r pryder yn lleol am safle'r cais. I'r chwith o'r safle mae cabanau ac i'r dde mae'r hyn na ellir ond ei ddisgrifio fel tai a dylid ystyried hyn.

Dyweddod y Cynghorydd Robin Williams fod y parc wedi tyfu dros amser o ddatblygiad bach i rywbeth sydd wedi treblu nifer y tai ar ffordd gul o ffordd Penmynydd i ffordd Penraeth a'i bod bellach bron yn amhosibl tynnu allan i'r lôn. Felly nid yw'n synhwyrol cynyddu nifer yr unedau ar y safle hwn ymhellach. Mae'r safle a'r gyfres o ddatblygiadau arno wedi bod yn destun anghydfod dros nifer o flynyddoedd. Credai fod y cais ar gyfer trydedd uned ar ddeg yn enghraifft o orddatblygu safle yng nghefn gwlad ac na ddylid ei gefnogi ar y sail honno.

Wrth ystyried y cais, gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad o'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â deiliadaeth gwyliau a gofynnodd am sicrwydd hefyd y gall yr Awdurdod Cynllunio fonitro a gorfodi amodau defnydd i sicrhau nad yw unedau a fwriedir fel llety gwyliau tymor byr yn cael eu defnyddio'n barhaol yn y pen draw fel cartref.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, er bod yr egwyddor o fonitro yn bwysig i'r gwasanaethau Cynllunio a Gorfodi, nad yw'n ymarferol bosibl gwneud hynny ar gyfer pob llety gwyliau ar yr Ynys. Mae llawer o'r pryderon a godwyd e.e. bod y defnydd presennol o'r cabanau y tu allan i gwmpas y cais ac er bod safle'r cais wedi bod yn destun nifer o geisiadau, mae pob cais wedi'i ystyried yn unigol yn ôl ei deilyngdod ei hun. O ran faint o amser y gellir defnyddio llety gwyliau, roedd yr amod yn nodi 10 mis o'r flwyddyn ond mae'r canllawiau bellach yn caniatáu ar gyfer hyd at 12 mis ar yr amod nad yw'r llety gwyliau yn brif gartref neu'n gartref parhaol. Cadarnhaodd y Swyddog ymhellach fod y cais yn cydymffurfio â'r CCA mewn perthynas â'r eiddo cyfagos, sef Efail Newydd a bod yr Awdurdod Prifffyrdd hefyd yn fodlon â'r cais.

Eglurodd Sarinha Farook, Cadnant Planning, fod yr holl gabanau ar y safle yn cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau, boed hynny fel cartref gwyliau ar rent neu ail gartref.

Dyweddod y Cynghorydd Jeff Evans ei fod o'r farn mai'r budd mwyaf i'w gael o gartrefi gwyliau yw eu bod yn cael eu defnyddio yn hytrach na'u bod yn wag ac felly nad yw eu defnyddio am 12 mis yn groes i'r gyfraith. Os nad oes gan y Gwasanaeth Cynllunio y gallu i fonitro'r cyfnod y defnyddir nhw, yna ni ellir gorfodi'r amod. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i Bolisi TWR 2 yn sgild ei raddfa o fewn ei leoliad. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Alwen Watkin. Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei dderbyn.

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

7.8 FPL/2021/317 - Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat preswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat preswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chyfleuster chwaraeon dŵr ar gyfer gwesteion a lle parcio cysylltiedig yn Cumbria a High Wind, Y Stryd Fawr, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan gyn-Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor fod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dyweddod Mr Andrew Dawson, sy'n gwrthwynebu'r cais, er bod rhesymau cyffredinol wedi'u dogfennu'n dda dros wrthwynebu'r cais, gan gynnwys y cynnydd mewn traffig ar stryd fawr sydd eisoes yn brysur, mynediad peryglus i'r ffordd gyferbyn â'r llyfrgell, dim digon o le parcio ar gyfer y datblygiad, yn enwedig elfennau'r bwyty a'r siop a'r tarfu amlwg yn sgil sŵn yn deillio o ddatblygiad o'r fath, ei brif bryder oedd yr effaith ar breifatrwydd a mwynhad ei

wraig ac yntau o'u cartref, fel perchennog yr eiddo cyfagos. Roedd yn anghytuno ag asesiad y Gwasanaeth Cynllunio na fydd unrhyw effaith andwyol ar amwynder yr eiddo cyfagos h.y. ei eiddo, gan fod wal a rennir gyda'r datblygiad a fydd, os caiff ei gymeradwyo, yn cael ei dymchwel a'i hailadeiladu ddwywaith yr uchder mewn mannau â ffenestri wedi'u gosod yn y wal ac yn edrych yn uniongyrchol dros ei eiddo. Derbyniodd fod yr adeilad presennol yn ddolur i'r llygaid a bod angen iddo newid ond credai fod y datblygiad arfaethedig yn gwbl amhriodol ac yn anaddas i bentref glan môr hardd Rhosneigr. Nid oes angen gwesty 10 ystafell wely a bwyty a siop syrffio pan fo nifer cynyddol o dai gwyliau ar gael, o leiaf 10 sefydliad arlwygo a 2 siop syrffio sy'n ddigon ar gyfer maint Rhosneigr. Ar ei ffurf presennol, byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhy fawr ac yn or-amlwg o safbwynt ei eiddo ei hun, siawns na ddylid caniatáu cais i roi ffenestr yn uniongyrchol yn y wal a rennir er mai ffenestr breifatrwydd tua 6 troedfedd i ffwrdd o'r ystafell fwyta a ffenestri'r gegin fyddai hi. At hynny, mae'r balconi cefn arfaethedig yn edrych dros ac yn ffinio'n uniongyrchol â phatio ei eiddo ei hun lle mae ei wraig ac yntau'n bwyta ac yn cymdeithasu. Hefyd, mae'n ymddangos bod to'r datblygiad arfaethedig yn ymestyn dros ei eiddo ac yn ei farn ef nid oedd hynny'n cael ei ganiatáu'n gyfreithiol.

Siaradodd Mr Nick Smith o Emery Planning o blaid y cais. Byddai'n creu gwesty o ansawdd uchel mewn man canolog yn y pentref ac yn gwella'r ddarpariaeth o lety â gwasanaeth yn yr ardal. Mae'r cynllun lleol yn cydnabod nad oes gan yr ardal amrywiaeth ddigonol o lety o'r fath a byddai'r cais yn helpu i ddiwallu'r angen hwnnw. Byddai'r cais yn gwneud defnydd digonol o dir a ddatblygwyd yn flaenorol mewn lleoliad cynaliadwy. Mae cynllun busnes manwl wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau y byddai'r gwesty yn fasnachol ddeniadol ac yn hyfyw ac y byddai'n gwneud cyfraniadau economaidd a chymunedol sylweddol i'r ardal.

Byddai'r adeilad yn defnyddio'r un ôl-troed â'r adeilad presennol ac ni fyddai'n uwch. Byddai'n ddyluniad cyfoes ac yn ddatblygiad o ansawdd uchel yng nghanol y pentref, ni fyddai unrhyw niwed i gymeriad a golwg yr ardal. Mae'r adeilad wedi'i gynllunio i sicrhau na fyddai unrhyw effaith andwyol ar amwynder eiddo cyfagos gan gynnwys yr annedd i'r dde. Dylid nodi bod modd gweld i mewn yn glir i'r eiddo ar hyn o bryd o ffenestri a balconïau presennol. Mae cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno i sicrhau na fyddai unrhyw effaith andwyol ar amwynder; mae balconïau wedi'u lleoli a'u sgrinio'n ofalus i sicrhau na fyddai preifatrwydd yn cael ei golli gan gynnwys y tŷ i'r dde. Mae adeiladau o amgylch y maes ac ni fyddai'n arwain at golli unrhyw amwynder.

Cyfeiriodd Mr Smith at y trefniadau parcio gan gadarnhau bod y 10 lle parcio a gynigir ar gyfer y gwesty yn cydymffurfio â chanllawiau'r Cyngor; byddai 4 lle ychwanegol a gynigir ar gyfer y fflatiau yn ddigonol o ystyried y lleoliad a'r math o unedau a gynigir. Byddai digon o le i bob cerbyd fynd i mewn a gadael heb facio a heb beryglu diogelwch y briffordd.

Byddai'r cais yn ychwanegu at y dewis o lety i dwristiaid yn y pentref ac yn creu cyfleoedd cyflogaeth lleol a manteision economaidd. Mae'r Gymraeg bob amser wedi cael lle amlwg gan y tîm dylunio a byddai'n cael ei chynnwys yn y dyluniad gan gynnwys arwyddion a bwydlen y bwyty. Gofynnwyd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai prif bolisi'r CDLI ar y Cyd wrth ddelio â datblygiad arfaethedig y gwesty yw Polisi TWR 2. Mae maen prawf 2 o Bolisi TWR 2 yn nodi y caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu llety gwyliau parhaol neu lety gwyliau hunanwasanaeth newydd ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad ac y gellir bodloni'r pum maen prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Am y rhesymau a nodir yn adroddiad y Swyddog, ystyrir bod y cais yn bodloni'r pum maen prawf ac felly mae'n dderbyniol o ran polisi.

O ran cyd-destun y safle, byddai'r adeilad arfaethedig yn adlewyrchu'r patrwm dylunio presennol drwy barhau â'r agwedd tri llawr a byddai'n ffinio'n uniongyrchol â'r brif briffordd. Er y cydnabyddir bod y safle wedi'i gyfyngu o ran ei arwynebedd, mae polisi cynllunio yn rhoi'r pwyslais ar yr angen i wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithiol o dir, yn enwedig ar

dir a ddatblygwyd o'r blaen mewn lleoliadau cynaliadwy. Wedi rhoi ystyriaeth briodol i'r datblygiad presennol ac ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig sydd yn lleihau maint a graddfa'r adeilad, ystyrir, at ei gilydd, y gall y datblygiad arfaethedig integreiddio yn dderbyniol â'r safle heb ymddangos yn gywasgedig neu wedi ei or-ddatblygu.

Mewn perthynas ag effaith y cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig mewn ymgais i gael gwared ar bryderon lleol ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mewn datblygiad o'r math hwn, bydd rhai effeithiau'n cael eu creu a allai gael effaith negyddol ar amwynder eiddo cyfagos. Fodd bynnag, ar ôl ystyried yr adeilad presennol a'i ddefnydd yn ogystal â'r mesurau lliniaru a gynigir, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol sylweddol ar amwynder eiddo cyfagos. Os caiff ei gymeradwyo, bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd i sicrhau bod amwynder eiddo cyfagos yn cael ei ddiogelu.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ardal yn y cefn ar gyfer parcio a throi ceir. Bydd gan y maes parcio gyfanswm o 14 o lefydd parcio gyda 10 lle wedi'u dynodi ar gyfer gwesteion y gwestai gan gynnwys 2 le i gerbydau pobl anabl a 4 ar gyfer defnyddwyr yr unedau preswyl. Bydd mynediad i'r man parcio a throi cerbydau o fynedfa bresennol yn Awel y Môr. Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac mewn ymateb i bryderon a godwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd; cyflwynwyd arolwg cyflymder/cyfaint hefyd sy'n darparu data a gwybodaeth am nifer y symudiadau cerbydau yn yr ardal. Ar ôl asesu canfyddiadau'r arolwg sydd wedi dangos bod amodau gweithredu dwysedd isel, cyflymder isel ar Awel y Môr, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon y gall y fynedfa ddarparu gwelededd addas i sicrhau bod y pwynt mynediad hwn yn gweithredu'n ddiogel. Er bod y cais yn darparu 10 lle parcio yn unol â'r CCA ar gyfer datblygu gwestai newydd ac yn darparu 4 lle parcio ychwanegol ar gyfer y fflatiau preswyl, mae'r swyddi a grëwyd gan y datblygiad ynghyd â defnydd cyhoeddus o'r bwyty wedi'u hystyried. O ystyried bod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac yn agos iawn at y ganolfan leol ddiffiniedig a'i fod mewn lleoliad cynaliadwy, nid ystyrir y byddai unrhyw gynnydd mewn parcio yn cael effaith negyddol sylweddol ar y ddarpariaeth barcio sydd ar gael yn yr ardal. Mae meysydd parcio cyhoeddus a pharcio oddi ar y stryd yn y cyffiniau hefyd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ken Taylor at y cynllun presennol i dreialu system draffig unffordd yn Rhosneigr a dywedodd ei fod yn teimlo na allai ddod i benderfyniad ar y cais yn y cyfarfod hwn nes bod casgliad a chanlyniad y cynllun treialu'n hysbys. Roedd yn poeni y gallai unrhyw benderfyniad ar y cais a wneir yn y cyfarfod hwn ddylanwadu ar y canlyniad hwnnw. Gofynnodd felly a oedd yn bosibl gohirio'r penderfyniad tra eu bod yn aros am ganlyniad y cynllun treialu un ffordd; oni ellir gwneud hynny, byddai'n gwrthwynebu'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ei bod yn ofynnol i'r Pwyllgor asesu'r cais yng nghyd-destun y sefyllfa bresennol; ni fyddai'n briodol gohirio'r penderfyniad ynglŷn â'r cais er mwyn aros am ganlyniad yr ymgynghoriad gan fod canlyniad y broses honno y tu hwnt i reolaeth yr ymgeisydd, a chan nad yw'n cael ei warantu, byddai'r Pwyllgor mewn gwirionedd yn "cosbi" yr ymgeisydd am rywbeth nad oes ganddo reolaeth drosto. Bydd cymeradwyo'r cais, beth bynnag, yn bwydo i mewn i asesiad yr Awdurdod Priffyrdd o'r sefyllfa o ran traffig ar ddiwedd yr ymgynghoriad. Dim ond un ystyriaeth o blith nifer yw'r ymgynghoriad a allai wrth-ddweud neu gadarnhau effaith y cais ar y rhwydwaith ffyrdd yn yr ardal.

Wrth gadarnhau mai bwriad yr Awdurdod Priffyrdd oedd cadw'r system draffig un ffordd, dywedodd y Peiriannydd Priffyrdd fod dau gam i'r ymgynghoriad, y mae'r cyntaf gyda'r Gwasanaethau Brys eisoes wedi dechrau a bydd yn mynd ymlaen i gynnwys Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned. Bydd y cam dilynol yn cynnwys mewnbwn gan y cyhoedd. Mewn ymateb i sylwadau pellach, eglurodd y gall y cam cyntaf gymryd tua phum wythnos a bod cais wedi dod i law i ymestyn y cyfnod tan ddiwedd mis Awst; bydd yr ymgynghoriad dilynol

â'r cyhoedd yn cymryd tua thair wythnos sy'n golygu na ellir gwneud penderfyniad tan ganol mis Medi.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na allai weld unrhyw fantais o ohirio; o ystyried bod y cais yn darparu 14 o lefydd parcio sy'n gysylltiedig â'r gwesty ac o ystyried bod maes parcio cyhoeddus i geir ar gael gerllaw, nid oedd yn credu y byddai canlyniad yr ymgynghoriad yn cael effaith sylweddol ar y cais.

Cyfeiriodd y Cadeirydd a oedd yn siarad fel Aelod Lleol at y problemau parcio a thraffig difrifol yn Rhosneigr, a bod y sefyllfa wedi gwaethygu yn ystod y pandemig. Er bod yn well gan rai weld gwesty yn hytrach na chartrefi gwyliau yn y lleoliad hwn, mae'r prif bryderon ynglŷn â'r datblygiad wedi canolbwyntio ar y sefyllfa o ran traffig a'r mynediad i mewn ac allan o'r safle. Ei farn bersonol ef oedd na fyddai'r ddarpariaeth barcio a gynigir yn datrys y mater gan fod ceir yn parcio ar ddwy ochr y ffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams,. Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor y dylid gwrthod y cais, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Beb. Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei dderbyn.

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

7.9 FPL/2022/7 – Cais llawn ar gyfer ailddatblygu Maes Carafanau presennol i leoli carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i leoli carafanau teithiol ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd ym Mharc Carafanau Mornest, Pentre Berw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 29 Mehefin 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Andrew Jones o blaid y cais a rhoddodd wybodaeth am ei gefndir ei hun a'i deulu, sef y drydedd genhedlaeth sy'n rhedeg y maes carafanau a sefydlwyd gan ei daid a'i nain bum deg mlynedd yn ôl. Mae'r maes carafanau wedi bod yn llawn ers 8 mlynedd ac felly penderfynwyd dechrau ar daith i ehangu'r maes i sicrhau bywoliaeth i'w deulu a chreu gwaith i eraill.

Dywedodd Mr Jones, er nad yw'r Awdurdod Cynllunio yn gwrthwynebu rhan gyntaf y cais sy'n ymwneud â darparu safle carafanau teithiol newydd, argymhellir gwrthod y cynnig i newid defnydd y 45 carafán deithiol yn 38 carafán sefydlog. Gwrthodwyd y cais gwreiddiol flwyddyn yn ôl ac ar ôl cynnal cyfarfod ar y safle gyda'r Prif Swyddog Cynllunio, yr adborth a gafwyd oedd y dylid gwneud cais am Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon ac y dylid gwneud gwelliannau o ran tirlunio ac yna byddai'r Adran yn fodlon ystyried cais i newid y defnydd. Ni dderbyniwyd unrhyw adborth yn nodi y byddai'r nifer yn rhy uchel ar gyfer y cynllun wrth wneud hynny.

Y ffordd orau o fesur gwelliant yw trwy ymweld â Chroeso Cymru sydd yn rhoi sgôr ar sail lleoliad, cyfleusterau a nodweddion tirlunio. Mae'r gwelliannau arfaethedig yn ddigon i godi sgôr y parc o 3 i 5 seren. Mae'r cais yn cael ei wrthod ar sail un rhan o Bolisi TWR 3, ond mae'r polisi'n datgan mai canllaw cyffredinol ydyw ac y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd. Yr hyn sy'n gwneud y cais hwn yn unigryw yw bod gan y carafanau teithiol Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon sy'n caniatáu iddynt gael eu cadw'n barhaol ar y tir, fel carafanau sefydlog, ac mae'n caniatáu iddynt gael eu cysylltu i wasanaethau yn yr un modd â

charafanau sefydlog. O ran maint, gall carafanau sefydlog fod yr un hyd â charafanau sefydlog.

Mae Polisi TWR 5 yn diffinio carafán deithiol fel uned sydd â chysylltiad ffisegol cyfyngedig â'r ddaear ac y gellir ei symud oddi ar y safle ar ddiwedd y tymor. Gyda'r Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon, mae'r carafanau teithiol parhaol yn groes i'r diffiniad yn y polisi a thrwy hynny'n tansellio'r polisi sy'n gwrthod y cais. Felly, dylid ystyried y carafanau teithiol fel unedau parhaol. Ar hyn o bryd, mae 20 carafán sefydlog a 45 carafán deithiol parhaol ar y safle, sef 65 uned parhaol. Mae'r cais yn ceisio caniatâd ar gyfer 58 uned sefydlog ac mae hyn gyfystyr â gostwng nifer yr unedau parhaol o fewn yr un terfyn tir. Nid oes unrhyw newid yn yr effaith weledol o newid y carafanau teithiol am rai sefydlog.

Cyfeiriodd Mr Jones at gais diweddar ym Mrynteg i newid defnydd 53 carafán deithiol am 49 carafán sefydlog a gwrthodwyd y cais hwnnw hefyd ar sail yr un rhan o Bolisi TWR 3. Caniatawyd y cais ar apêl. Gofynnodd Mr Jones i'r Pwyllgor, ar sail yr uchod, i ddefnyddio synnwyr cyffredin wrth ddehongli'r polisi ac yng nghyd-destun yr amgylchiadau unigryw sy'n bodoli yn yr achos hwn, ac i gefnogi'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, o ran egwyddor y safle carafanau teithiol, fod Polisi TWR 5 yn caniatáu creu safleoedd carafanau teithiol newydd os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Ystyrir fod safle'r cais wedi'i sgrinio'n dda gan dopograffeg leol, llystyfiant aeddfed ac adeiladau eraill. Mae'r golygfeydd mwyaf amlwg union du allan i'r safle ar briffordd yr A5; fodd bynnag, mae gwaith plannu wedi'i gwblhau a bydd y safle'n cael ei sgrinio'n fwy effeithiol dros amser wrth i'r planhigion sefydlu. Er gwaethaf lleoliad y safle mewn cefn gwlad agored, yn unol â diffiniad y CDLIC, mae'r ardal wedi'i datblygu'n helaeth ac mae nifer o anheddau preswyl o amgylch y safle ac mae stad ddiwydiannol Gaerwen ar yr ochr arall i'r briffordd. O'r herwydd, ni ragwelir y bydd y cynnig yn niweidio ansawdd gweledol y dirwedd yn sylweddol i'r fath raddau ei fod yn groes i brif bwyslais y polisi. Oherwydd hynny, ystyrir fod yr elfen carafanau teithiol o'r cynnig yn dderbyniol, wrth ei ystyried yn erbyn meini prawf Polisi TWR 5, a'r argymhelliad yw cymeradwyo'r rhan hon o'r cais.

O ran yr ail elfen, sef ymestyn y safle carafanau sefydlog, mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ymestyn safleoedd carafanau sefydlog sy'n bodoli eisoes ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Mae paragraff 6.3.74 y CDLIC yn datgan, tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, mae'n bosib y rhoddir caniatâd i gynnydd bychan yn nifer yr unedau ar safle os gellir dangos bod y bwriad yn cynnig gwelliannau tirwedd ac amgylcheddol sylweddol i'r safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Fel rheol gyffredinol, ystyrir fod cynnydd bras o 10% yn nifer yr unedau yn y cais gwreiddiol yn fychan, er y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod o fewn y canllaw cyffredinol hwn, oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd. Ar hyn o bryd, mae 20 o garafanau sefydlog ar y safle ac mae'r cais ar gyfer 38 uned ychwanegol, gan olygu y byddai cyfanswm nifer y carafanau sefydlog ar y safle yn codi i 58 uned. Mae hyn gyfystyr â chynnydd o 190% yn nifer yr unedau ar y safle, sydd lawer iawn uwch na'r ffigur o 10%. Felly, nid ystyrir fod yr elfen hon o'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TWR 3 ac, o'r herwydd, yr argymhelliad yw y dylid gwrthod y rhan hon o'r cais.

O ran yr effaith ar fwynderau, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn creu unrhyw effeithiau negyddol ar fwynderau preswyl gan fod y safle wedi'i leoli 84m oddi wrth yr eiddo preswyl agosaf ac, oherwydd ei fod yn agos at arosfannau bysiau a chyfleusterau cysylltiedig, ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

Mewn perthynas â'r cyfeiriad at gais tebyg ym Mrynteg a ganiatawyd ar apêl, nododd yr Arolygydd, ym Mharagraff 12, fod ystyriaethau perthnasol wedi ei arwain i ddod i'r casgliad fod modd cyfiawnhau penderfyniad sydd ddim yn cydymffurfio â Pholisi TWR 3 yn yr achos hwn. Mae'n rhaid i'r Cyngor benderfynu ar geisiadau yn unol â'r CDLIC oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan i'r gwrthwyneb. Er nad oes polisi penodol yn y CDLIC ar

gyfer newid carafanau teithiol yn rhai sefydlog, mae'r canllawiau yn nodi'n glir bod cynnydd o thua 10% yn nifer yr unedau yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae'r polisi'n datgan fod rhaid ystyried pob cais yn ôl ei deilyngdod gan fod pob safle yn wahanol, gan olygu nad yw cynnydd o 10% yn dderbyniol ym mhob achos. Er bod y Cyngor yn cydnabod fod y cais, yn yr achos hwn, yn ymwneud â chyfnewid carafanau teithiol am rai sefydlog, a bod gan yr ymgeisydd Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon, mae dyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i benderfynu ar geisiadau yn unol â pholisi.

Dywedodd y Cynghorydd Alwen Watkin, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr ymgeisydd wedi gweithio'n agos â'r Awdurdod Cynllunio Lleol dros gyfnod o 5 mlynedd, a sawl ymweliad safle, i sicrhau fod y cais yn dderbyniol, a gwnaethpwyd sawl newid; ni awgrymwyd ar unrhyw adeg fod y rhan hon o'r cais yn annerbyniol. Dywedodd fod y safle mewn hafn ac felly nid oes modd ei weld o'r A55 na'r A5, er y bydd adleoli'r safle carafanau teithiol newydd yn golygu ei fod yn fwy gweladwy, ond nid yw'r Awdurdod Cynllunio yn gwrthwynebu hynny. Ar hyn o bryd, mae'r safle'n cynnwys 20 carafán sefydlog a lleiniau ar gyfer 45 carafán deithiol ac mae'r cynnig ar gyfer gosod 38 carafán sefydlog yn lle'r 45 llain deithiol. Nododd y Cynghorydd Watkin fod hawl gan yr ymgeisydd i'r carafanau teithiol fod ar y safle'n barhaol, trwy'r flwyddyn, oherwydd y Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon, a bod eu harwynebedd llawr yn debyg i arwynebedd carafán sefydlog. Mewn gwirionedd felly, mae'r cynnig yn gostwng nifer y carafanau o 45 i 38. Mae'r CDLIC yn cefnogi datblygiadau lleol ar gyfer twristiaid. Er bod Polisi TWR 3 yn datgan y gwrthodir cynigion ar safleoedd carafanau sefydlog newydd mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, o'i phrofiad hi, ymddengys fod parciau carafanau mawr sy'n eiddo i gwmnïau o bell yn codi fel madarch ym mhob rhan o arfordir yr Ynys. Nid yw'r cais hwn yn yr AHNE. Cyfeiriodd at adran 4 polisi TWR 3 ac esboniodd sut y mae'r cynnig, yn ei barn hi, yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn yr adran hon. Cyfeiriodd at y datganiad ym Mholisi TWR 3 y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd, a dywedodd fod hyn yn allweddol yn yr achos hwn. Cyfeiriodd hefyd at y cais ym Mrynteg a ganiatawyd ar apêl, a dywedodd nad hwnnw oedd yr unig benderfyniad i gael ei wrthdroi ar apêl, gyda chostau'n cael eu dyfarnu wedyn yn erbyn y Cyngor. Codwyd rhywfaint o wrthwynebiad i'r cynnig yn yr ardal; serch hynny, mab yr ymgeisydd yw'r cymydog agosaf ac mae ef yn hollol gefnogol i'r cynnig. Er bod rhywfaint o wrthwynebiad oherwydd y posibilrwydd o sŵn, mae rheolau caeth yn rheoli sŵn ar feysydd carafanau a gall perchnogion yrru unrhyw un sy'n creu aflonyddwch oddi ar y safle. Dim ond unwaith y mae hyn wedi digwydd mewn pum deg mlynedd ym Maes Carafanau Mornest. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus ac i gofio mai teulu Cymraeg sy'n ceisio gwneud bywoliaeth yn eu cymuned sydd yma.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod yr adroddiad yn rhoi sylw i bryderon y gymuned leol ynghylch yr elfen carafanau teithiol o'r cynnig ac nad yw'r elfen carafanau sefydlog i'w weld beth bynnag. Felly, cynigiodd fod y cais yn cael ei ganiatáu yn ei gyfanrwydd h.y. y safle carafanau teithiol a'r estyniad i'r safle carafanau sefydlog, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans a ddywedodd ei fod yn dymuno i Ynys Môn fod yn ynys sy'n croesawu twristiaid; roedd yn credu y dylai'r Pwyllgor gefnogi twristiaeth, yn enwedig gan fod hwn yn deulu sydd â phum deg mlynedd o brofiad yn y busnes twristiaeth.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, fod argymhelliad y Swyddog yn cael ei fabwysiadu h.y. caniatáu'r safle carafanau teithiol a gwrthod yr estyniad i'r safle carafanau sefydlog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Yn y bleidlais a ddilynodd cariwyd y gwelliant a gynigiwyd gan y Cynghorydd Dafydd Roberts, sef fod y cais yn cael ei ganiatáu yn ei gyfanrwydd, gyda'r Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Glyn Haynes, John I Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts ac Alwen Watkin yn pleidleisio o blaid y gwelliant, a'r Cynghorwyd Trefor Lloyd Hughes MBE, Ken Taylor a Robin Williams yn pleidleisio yn erbyn.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn ei gyfanrwydd, yn groes i argymhelliad y Swyddog, oherwydd y barnwyd fod yr elfen ymestyn y safle carafanau sefydlog o'r cais yn cydymffurfio â Pholisi TWR 3.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio i'r cyfarfod nesaf yn awtomatig er mwyn caniatáu i Swyddogion ymateb i'r rheswm a roddwyd dros gymeradwyo dwy ran y cais.

7.10 FPL/2022/63 – Cais llawn ar gyfer codi ciosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen iâ, wafflau a diodydd meddal yn Ocean's Edge, Lôn Isallt, Trearddur

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, yn ystod y cyfarfod, dywedodd y Swyddog drwy gamgymeriad anfwriadol bod yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac nad oeddent wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, lle mewn gwirionedd, nid oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd. Gan ystyried y pryderon priffyrdd a godwyd gan Aelodau yng nghyfarfod mis Mehefin, ar ôl darganfod nad oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd, hysbysodd yr Adran Gynllunio'r Cadeirydd a'r ddau Aelod Lleol a gymerodd ran y byddid yn ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac y byddai adroddiad yn cael ei gyflwyno unwaith eto i'r Pwyllgor. Ar ôl ymgynghori â'r Adran Briffyrdd, maent yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor er mwyn cau'r cylch a sicrhau eglurder a thryloywder ac i sicrhau fod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth benderfynu ar y cais.

Atgoffodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y Pwyllgor fod y cais ar gyfer codi ciosg i werthu hufen iâ, wafflau a diodydd meddal. Bydd yn elfen israddol i'r bwyty sydd ar y safle'n barod ac ystyrir fod ei raddfa yn fychan, gydag arwynebedd llawr arfaethedig o 13m2. Oherwydd maint yr uned, nid ystyrir y byddai lefel y busnes a fyddai'n cael ei gynhyrchu yn ddigon mawr i greu niwed sylweddol i siopau pentref a busnesau eraill gerllaw. Nid oes unrhyw eiddo preswyl union gerllaw'r safle a bydd modd cyrraedd y safle gan ddefnyddio arosfannau bysiau sydd gerllaw'r safle. Ystyrir fod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi MAN 6 y CDLIC ac felly'r argymhelliad yw caniatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol, er nad oedd yn rhagweld y byddai'r cynnig yn ychwanegu at broblemau traffig yn yr ardal, roedd ganddo amheuan am ei ddyluniad o safbwynt y cladin y bwriedir ei ddefnyddio gan nad oedd yn credu ei fod yn gydnaws ag adeiladau eraill gerllaw. Mater pwysicach oedd y fan hufen iâ sydd wedi ei lleoli gerllaw, busnes sydd wedi hen sefydlu sydd newydd newid dwylo ac sydd wedi cael perchennog newydd – dywedodd y Cynghorydd Thomas y byddai'r cynnig yn cystadlu â busnes y fan hufen iâ a gallai fod yn niweidiol iddo ac roedd yn meddwl bod hynny'n annheg gan y gallai *Ocean's Edge* werthu hufen iâ o'r adeilad presennol. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn cytuno ac yn meddwl ei bod yn annheg i fwyty prysur gynnig agor busnes hufen iâ ychydig fetrau oddi wrth y busnes fan hufen iâ sy'n bodoli'n barod, ar yr union adeg y mae'r perchennog wedi buddsoddi yn y brydles. Dywedodd y byddai'r Cyngor yn derbyn incwm gan fusnes y fan hufen iâ ac nid oedd yn meddwl ei bod yn iawn fod y cyngor yn "bradychu'r" busnes fan hufen iâ i'r bwyty, a bod hynny'n niweidio enw da'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; wrth eilio'r cynnig, nododd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, fod problemau traffig a pharcio wedi codi mewn nifer o geisiadau ac roedd o'r farn fod angen polisi i roi sylw i hynny yn y tymor hir.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei wrthod oherwydd ei fod yn groes i Bolisi MAN 6, yn benodol lle mae'n datgan y cefnogir cynigion am siopau ar raddfa fach neu estyniadau i siopau presennol sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu os "na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw", ac roedd o'r farn fod hyn yr un mor

berthnasol yn yr achos hwn oherwydd barnwyd y gallai'r cynnig niweidio busnes y fan hufen iâ. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw cystadleuaeth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol ac y gallai bwyty *Ocean's Edge* werthu hufen iâ yn yr adeilad pa un bynnag, heb ganiatâd cynllunio. Mewn perthynas â Pholisi MAN 6, dywedodd y bwriedir i'r polisi fod yn berthnasol i siopau yn hytrach na faniau symudol.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Glyn Haynes, Jackie Lewis, Dafydd Roberts ac Alwen Watkin yn erbyn y cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, Ken Taylor a Robin Williams o blaid caniatáu'r cais. Felly, carwyd y bleidlais i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd y barnwyd ei fod yn groes i Bolisi MAN 6 y CDLIC.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio i'r cyfarfod nesaf yn awtomatig er mwyn caniatáu i Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

a. HHP/2022/163 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn yn Tan y Garnedd, Lôn Fferam Uchaf, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn "swyddog perthnasol" yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais, yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr annedd yn eiddo ar wahân sydd wedi ei leoli yn ei dir ei hun. Mae'r cynnig ar gyfer adeiladu garej gyda tho ar oleddf ac ystafell haul ar y drychiad ochr. Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn gymedrol o ran ei faint, ei raddfa a'i fâs ac mae digon o le ar dir yr ymgeisydd ar gyfer y datblygiad heb orddatblygu'r safle. Ni fydd yr estyniad newydd yn edrych dros eiddo cyfagos oherwydd y ffens bren a phanelau ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r cynnig yn gydnaws â'r ardal gerllaw o ran ei raddfa a'i ddyluniad ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau'r CDLIC. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, ac yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2022/36 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl) o gais cynllunio rhif OP/2019/6 (dymchwel hen waith cemegol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu amser ychwanegol i gyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl yn Hen Safle Peboc, Llangefni

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai cais gan yr Awdurdod Lleol ydyw.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu na fu unrhyw newid mewn amgylchiadau na pholisïau lleol ers i'r caniatâd amlinellol gael ei roi ac felly mae diwygio'r amod i ganiatáu mwy o amser i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

12.2 FPL/2022/87 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan o hen gae chwarae'r ysgol yn gae chwarae ar gyfer plant yn Ysgol Gynradd Llangaffo, Llangaffo

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hen Ysgol Gynradd Llangaffo wedi ei lleoli ar y B4419 yng nghanol y pentref. Mae hen adeilad yr ysgol ei hun wedi'i leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu, fel y diffinnir yn y CDLIC, tra bod y cae chwarae y tu allan i'r ffin, ond ar ei therfyn. Bydd mynediad i'r cae chwarae arfaethedig drwy giât bren oddi ar y briffordd; mae palmant ar hyd y briffordd drwy'r pentref gan ddarparu mynediad diogel i bob defnyddiwr. Ystyrir fod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy sy'n hawdd ei gyrraedd ar droed, ar feic neu drwy ddulliau eraill o deithio. Er y rhagwelir y bydd rhan fwyaf o ddefnyddwyr yn lleol gan fod gan bentrefi cyfagos Gaerwen a Niwbwrch eu caeau chwarae eu hunain, pe bai pobl yn dymuno teithio i'r safle mewn car, gellid defnyddio neuadd y pentref, sydd i fyny'r ffordd, fel canolfan barcio. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fechan, sydd yn terfynu â'r ffin ddatblygu ac mewn lleoliad cynaliadwy, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2 y CDLIC, sef y polisi perthnasol ar gyfer asesu datblygu cyfleusterau cymunedol o'r math hwn. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda ac, o ystyried defnydd blaenorol y tir fel cae chwarae ysgol, nid ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, yn amodol ar yr amod cynllunio yn yr adroddiad.

12.3 VAR/2022/3 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (05) (Cynllun Rheoli Tail), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed Gwarchodedig), (10) (Strategaeth Lliniaru Goleuadau), (11) (Cynllun Rheoli Coetir), (12) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o

ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (codi uned ddofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno a chymeradwyo manylion ar ôl cychwyn gwaith datblygu yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd.

Mae'r cais ar gyfer diwygio amodau caniatâd cais a gyflwynwyd gydag Asesiad o Effaith Amgylcheddol. Felly, mae'n cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i benderfynu arno yn unol â pharagraff 3.5.3.10 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Medi 2021 ar gyfer datblygu uned ddofednod maes i gartrefu 32,000 o ieir er mwyn cynhyrchu wyau o dan gais cynllunio FPL/2019/251/EIA. Mae'r caniatâd yn dal i fodoli ac mae gwaith wedi cychwyn ar y datblygiad. Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers caniatáu cais rhif FPL/2019/251/EIA. Gosodwyd 18 o amodau ar y caniatâd, ac roedd nifer ohonynt yn nodi bod rhaid cyflwyno manylion pellach, naill ail cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad neu cyn iddo gael ei ddefnyddio/ei weithredu, a bwriadwyd iddynt reoli a lliniaru effeithiau'r datblygiad. Er gwaethaf hyn, mae gwaith wedi dechrau ar y datblygiad ac mae'r gwaith wedi parhau, yn groes i gyngor Swyddogion a chan dorri sawl amod a osodwyd ar y caniatâd. Felly, cyflwynir y cais Adran 73A i ddiwygio gofynion yr amodau er mwyn caniatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith ar y datblygiad. Yn ogystal, cyflwynwyd y manylion gofynnol o dan ddarpariaethau'r amodau perthnasol fel rhan o'r cais ac fel y disgrifir yn adroddiad y Swyddog. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y manylion hyn yn dderbyniol gan olygu y gellir rhyddhau Amodau (05), (08), (09), (10), (11), (12) ac (18) a diwygio Amod (17) i nodi bod rhaid cyflwyno adroddiad Llain, Map a Chloddio (SME) manwl pellach er mwyn bodloni rhan (b) yr amod, gan fod rhan (a) wedi'i bodloni.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

12.4 FPL/2021/336 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu'r ganolfan iechyd, adeiladu manau parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yng Nghanolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

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

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Mummery, Aelod Lleol, am ymweliad safle oherwydd pryderon am ddiffyg yn y ddarpariaeth barcio i gwrdd ag anghenion y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle, yn unol â chais yr Aelod Lleol, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

12.5 FPL/2022/46 – Cais llawn ar gyfer adeiladu 12 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am ddwysedd a dŵr wyneb, ynghyd â phryderon priffyrdd.

Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Ken Taylor y cyfarfod ac nid oeddent yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Sioned Edwards, Cadnant Planning, o blaid y cais gan ddweud fod y cais yn cael ei gyflwyno gan *DU Construction* a fyddai'n datblygu'r unedau arfaethedig ar ran y Cyngor Sir, a dywedodd y byddai'r holl anheddau yn dai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol a nodwyd ar gyfer y math yma o dai. Mae safle'r cais tu mewn i ffin ddatblygu Brynsiencyn ac mae tai preswyl i'r gogledd, y dwyrain a'r de o'r safle, gyda chae agored i'r gorllewin.

Mae Aelod Lleol wedi codi pryderon am ddwysedd y datblygiad ac am ddraenio dŵr wyneb a materion priffyrdd.

Bydd y datblygiad yn darparu 12 annedd, gyda dwysedd sy'n cyfateb i 31.6 uned byw yr hectar. Mae hyn yn bodloni Polisi PCYFF 2 y CDLIC, sydd yn gofyn am ddwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar. Nid yw swyddogion wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â dwysedd y datblygiad arfaethedig. Bydd mynediad i'r safle drwy Stad Bryn Glas sydd gerllaw. Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais sy'n nodi y byddai'r cynnydd mewn symudiadau gan gerbydau yn deillio o'r datblygiad yn fychan iawn. Bydd darpariaeth barcio ddigonol ar gyfer pob uned a darperir llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr hefyd. Mae amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gynnwys er mwyn lleihau'r effeithiau ar breswylwyr cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynnig.

Mewn perthynas â phryderon am ddraenio, nid yw'r datblygiad mewn parth llifogydd a byddai dŵr wyneb yn cael ei gyfeirio i ffosydd cerrig ar y safle; byddai'n rhaid derbyn cymeradwyaeth gan y Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) cyn i'r gwaith gychwyn. Oherwydd yr angen clir am dai fforddiadwy yn yr ardal, gobeithir y bydd y Pwyllgor yn gallu cefnogi'r cais a fydd yn cynorthwyo i ddiwallu'r angen hwnnw.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Siaradwr Cyhoeddus wedi amlinellu a rhoi sylw i'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â thai, parcio a phriffyrdd, mwynderau a draenio. Ar ôl cadarnhau bod y cynnig yn alinio â pholisïau perthnasol, ac ar ôl asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol, argymhelliad y Swyddog yw bod y cais yn cael ei ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod, fel Aelod Lleol, yn fodlon fod sylw wedi'i roi i'r pryderon a fynegwyd ynglŷn â dwysedd y datblygiad, draenio a materion priffyrdd.

Cynigodd y Cynghorydd Jackie Lewis fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad.

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ystod y cyfarfod hwn.

**Y Cynghorydd Neville Evans
Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 20 Gorffennaf 2022

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans (yn ystod rhan o'r cyfarfod), Trefor Lloyd Hughes, MBE, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Ken Taylor, Alwen Watkin, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLIJ) Uwch Swyddog Cynllunio (SOH) Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Dafydd Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd Alun Mummery

1. FPL/2021/336 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn y ganolfan iechyd, adeiladu llefydd parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yng Nghanolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

Cyflwynodd yr Uwch Swyddog Cynllunio drosolwg cryno o'r cais a dangoswyd y cynllun safle i Aelodau. Dangoswyd dau fideo i Aelodau - roedd y fideo cyntaf yn dangos y mynediad i safle'r cais a gwelededd cysylltiedig, yr olygfa o'r mynediad tuag at y ganolfan iechyd ynghyd â'r tri lle parcio ychwanegol arfaethedig tu blaen i'r adeilad a dau ar yr ochr. Dangoswyd yr ardal yng nghefn yr adeilad hefyd lle byddai'r estyniad arfaethedig yn cael ei leoli er mwyn darparu pum ystafell ymgynghori. Dywedwyd wrth yr aelodau na fyddai'r estyniad arfaethedig yn rhedeg ar hyd cefn y ganolfan iechyd gyfan. Dangoswyd y coed yng nghefn y ganolfan iechyd, a'r bwriad yw cael gwared ar rai ohonynt fel rhan o'r cynnig. Roedd yr ail fideo yn dangos yr olygfa tuag at y ganolfan iechyd o'r cae chwarae gerllaw.

Mewn ymateb i gwestiwn am faint o goed fyddai'n cael eu torri ac a oedd bwriad adeiladu ffens ar hyd y terfyn gyda'r cae chwarae, cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod bwriad i dorri pum coeden, ac y byddai'r ffens bresennol yn cael ei chadw. Byddai'r bonion coed yn cael eu cadw er mwyn caniatáu tyfiant yn y dyfodol.

Mewn ymateb i gwestiwn pellach am effaith yr estyniad ar fflatiau Llys Marcwis gerllaw o ran goredrych, cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod maint yr estyniad arfaethedig yn gymedrol; yn ogystal, bydd ffenestri'r ystafelloedd ymgynghori newydd ar gefn yr adeilad, yn edrych tuag at y coetir ac ni fyddant yn edrych dros y fflatiau.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Mummery, Aelod Lleol, fod cais am ymweliad safle wedi'i wneud oherwydd pryderon ynghylch a yw'r ddarpariaeth barcio yn ddigonol; cyflwynodd wybodaeth gefndir am safle'r cais a'r ganolfan iechyd a chyfeiriodd at broblemau parcio hanesyddol.

Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd)

Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022

7.1

Rhif y Cais: FPL/2021/349

Ymgeisydd: Mrs. Bente Whyatt

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu manège marchogaeth preifat ynghud a newid defnydd tir amaethyddol yn safle gwersylla trwy'r flwyddyn yn

Lleoliad: Caerau, Llanfairynghornwy, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol Cyng. Llinos Medi, a fynegodd bryder y byddai'r cynllun yn gyfystyr â gor-ddatblygu'r safle.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd aelodau ohirio'r cais i gyfarfod nesaf y pwyllgor er mwyn i'r swyddog ailymweld â'r cais a'i gymharu â chais FPL/2019/223.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais hwn i greu maes gwersylla trwy gydol y flwyddyn ynghyd â chreu ménage preifat.

Mae'r safle gwersylla wedi'i leoli yng nghefn gwlad ardal Llanfairynghornwy ac yn union i'r gogledd o dŷ Caerau, a cheir mynediad i'r safle ar hyd cyfres o lonydd sengl sy'n arwain o'r briffordd A5025. Mae defnydd amaethyddol yn cael ei wneud o safle'r cais ar hyn o bryd, gyda glaswelltir yn ffurfio'r cyfan o'r safle ei hun a gwrychoedd draenen wen/waliau cerrig yn ffurfio'r ffiniau. Mae'r safle wedi'i osod yn ôl o'r briffordd ac wedi'i guddio'n dda gan lystyfiant aeddfed, adeiladau yn y canol a thopograffeg leol. Mae'r safle yn cynnwys graddiant bychan, sy'n rhedeg o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin.

Mae'r ménage preifat yn ffinio'n uniongyrchol â'r clwstwr o adeiladau sy'n rhan o safle Caerau ac yn fwy penodol yn uniongyrchol i'r de ddwyrain â'r bloc stablau a gymeradwywyd ac a godwyd yn ddiweddar. Defnyddir y safle hwn ar hyn o bryd ar gyfer hyfforddi ceffylau preifat, gyda ffensys trydan yn rhannu'r lloc yn gorrannau llai. Diffinnir ffiniau gan lystyfiant aeddfed a chloddiau traddodiadol ac maent yn darparu sgrinio effeithiol. Mae'r safle yn dilyn yr un graddiant a'r maes gwersylla, gyda'r tir uwch yn y de ddwyrain yn disgyn yn raddol i'r gogledd orllewin ac i'r iard bresennol.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r materion allweddol a fynegwyd gan yr aelod lleol a thrigolion fel a ganlyn:

- Egwyddor y Datblygiad
- Effaith ar Adeilad Rhestredig
- Traffig
- Ecoleg
- Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Bodlon gyda'r sgim tirlunio
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Galw i fewn
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	No response
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amod yn sicrhau y tirlunio
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Amod yn gofyn am cynllun rheoli tirlunio
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Datblygwr angen bod yn wylidwrus o risg llifogydd dwr gwyneb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb

Rhoddydwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy bostio llythrau personol at drigolion lleol, ynghyd â gosod hysbyseb yn y papur newydd lleol a gosod hysbysiad yng nghyffiniau'r safle. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau mewn ymateb i'r uchod oedd 08/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 14 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law a oedd yn codi materion a amlygwyd yn adran materion allweddol yr adroddiad hwn (uchod).

Hanes Cynllunio Perthnasol

LBC/2020/20 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau mewnol yn - Caerau, Llanfairynghornwy
- - Caniatáu /

18C223G/SCR - Screening Opinion - Barn Sgrinio i newid adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic yn - Caerau, Llanfairynghornwy

18C223K - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic newydd yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223D/LB - Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic yn - Caerau, Llanfairynghornwy

18C223E - Cais llawn i newid adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223H/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i llety gwyliau yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223A - Cais llawn i ail-doi'r to llechi presennol gyda llechi Cymreig naturiol, ail-rendro ac ail-bwyntio'r simneiau ynghyd â gosod ffenestri gromen yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ail-doi'r to llechi presennol gyda llechi Cymreig naturiol, ail-rendro ac ail-bwyntio'r simneiau, gosod ffenestri gromen ynghyd a gosod nwyddau dwr glaw newydd yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223B/LB - Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith newidiadau mewnol ac ailwampio yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223L/LB -Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel ac addasiadau i dau simneiau yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223N/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith altro mewnol yn Caerau, Llanfairynghornwy

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Gwersylla

O dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, Polisi TWR 5 yw'r polisi perthnasol wrth ystyried egwyddor datblygiadau gwersylla. Mae polisi TWR 5 yn cefnogi creu safleoedd gwersylla newydd cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio."

Ystyrir bod y lleoliad yn anymwithiol ac mae wedi'i sgrinio'n dda o olwg y cyhoedd. Mae golygfeydd pell o'r briffordd yn bosibl o ogledd ddwyrain y safle, ond cytunwyd ar gynllun tirlunio cadarn gyda Swyddog Coed a Thirwedd yr awdurdod lleol sy'n cryfhau'r gwrych presennol i sicrhau sgrinio mwy effeithiol dros amser. Rhaid ystyried hefyd fod y safle yn union gyfagos i'r clwstwr o adeiladau yng Nghaerau ac felly ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael ei gymathu'n rhwydd i'r dirwedd. Mae'r safle gwersylla wedi ei leoli mewn pant naturiol yn y tir ac ni ystyrir ei fod yn lleoliad amlwg. Bydd unrhyw olygfeydd o'r safle i'w gweld yng nghyd-destun datblygiad presennol Caerau ac ni fyddai'n cael unrhyw effaith weledol ychwanegol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Traffig

Roedd traffig a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad yn bryder mawr i drigolion lleol a gan aelodau lleol. Ar ôl codi'r pryder hwn gyda'r adran briffyrdd, gofynnwyd am gynnal arolwg trafnidiaeth a oedd yn asesu'r traffig presennol ar y ffyrdd yr effeithir arnynt, y traffig a gynhyrchir gan y datblygiad (a datblygiadau eraill ar y safle) a chpasiti'r rhwydwaith priffyrdd i ymdopi a'r traffig hwn. Wedi cwblhau'r arolwg hwn, canfuwyd na fyddai'r traffig a gynhyrchir gan y datblygiad hwn a'r 9 caban gwyliau ar y safle yn cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd o amgylch. Cwblhawyd yr arolwg ar benwythnos gŵyl banc y Pasg felly roedd yr adran briffyrdd yn fodlon bod yr arolwg yn addas i'r pwrpas ac yn cyfrif am y cyfnodau prysuraf o ran traffig. Nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach i'r cynllun.

Adeilad Rhestredig ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymwelais â'r safle fel y swyddog achos a Swyddog Coed a Thirwedd y Cyngor Sir i ganfod effeithiau gweledol posib y cynllun ar yr AHNE ac i gytuno ar gynllun tirlunio addas. Wedi cwblhau cynllun tirlunio i foddhad Swyddog Tirwedd yr awdurdod lleol, ystyrir fod y datblygiad yn gwarchod harddwch naturiol yr ardal o harddwch naturiol eithriadol ac i'r perwyl hwnnw yn cydymffurfio gyda pholisi AMG 1 y cynllun

datblygu lleol ar y cyd sy'n ceisio sicrhau bod pob datblygiad yn yr AHNE naill ai'n gwarchod neu'n gwella harddwch naturiol.

Roedd Swyddog Treftadaeth y Cyngor Sir o'r farn na fyddai'r ménage preifat yn effeithio'n sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig ar y safle. Roedd y cynllun tirlunio a gyflwynwyd hefyd yn cael ei ystyried gan y Swyddog Treftadaeth yn lliniariad digonol i atal niwed i osodiad yr adeilad rhestredig sydd gerllaw'r maes gwerau arfaethedig.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru), disgwylir i bob cynnig ddangos cynnydd net mewn bioamrywiaeth. Mae'r bwriad yn cynnwys plannu swm sylweddol o wrychoedd brodorol yr ystyrir ei fod yn briodol ac yn liniaru digonol ac sy'n gwella bioamrywiaeth.

Cynaliadwyedd

Mae paragraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

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

Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan y dylai datblygiad mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i gefnogi'r economi wledig, tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylai'r rhan fwyaf o ddatblygiadau gael eu lleoli mewn mannau sy'n hygyrch trwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae paragraff 3.15 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth, yn nodi y dylai cynigion twristiaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi bod angen i deithio mewn car yn unig, ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwysu mynediad trafndiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn cael ei hailadrodd yn Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) Llywodraeth Cymru sy'n nodi:

"Mae angen i'r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda."

Mae'r datblygiad wedi ei leoli yng nghefn gwlad ardal Llanfairynghornwy ond rhaid nodi fod y pentref ei hun yn cynnwys safle bus sydd o fewn 1.1km ar droed o'r safle. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn hygyrch trwy ystod o ddulliau trafndiaeth.

Cymhariaeth â FPL/2019/223

Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, penderfynodd aelodau ohirio'r cais hyd nes fod cymhariaeth wedi'i wneud rhwng y cynnig hwn a chynnig arall a wrthodwyd yn 2019. Roedd cais FPL/2019/223 ar

gyfer creu safle gweryslla tymhorol ym Mhen-Wal Bach yn Niwbwrch ac fe'i wrthodwyd am y 3 rheswm a ganlyn:

1. Effaith niweidiol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
2. Effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl
3. Mae'r cynnig wedi ei leoli mewn lleoliad anghynaliadwy.

Cydnabyddir bod y ddau safle wedi eu lleoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Ynys Môn ond, serch hynny, mae cymeriad yr AHNE yn y ddau leoliad yn dra gwahanol. Mae Pen-Wal Bach wedi ei leoli yn ardal Penlon o Niwbwrch ac yn agos at y briffordd sy'n arwain at faes parcio cyhoeddus ac mae'n agos hefyd at dwyni tywod Cwningar Niwbwrch. Mae'r dirwedd yn yr ardal hon yn wastad ac yn agored, ac nid oes fawr o nodweddion topograffig, heblaw am wrychoedd, i ddarparu sgrin. Yn ogystal, mae'r ardal yn cynnwys nifer o safleoedd gweryslla a charafanau sydd wedi sefydlu'n barod ac nid oedd y cynnig yn cynnwys unrhyw sgrinio ychwanegol. Gwnaeth ymgynghorydd tirwedd yr awdurdod lleol y sylwadau a ganlyn fel ymateb ffurfiol i gais Pen-Wal Bach:

'Byddai'r cynnig yn effeithio ar naws agored yr ardal leol a byddai'n cael effaith ar olygfeydd eang a heddwch a llonyddwch lleol. O ganlyniad, byddai effeithiau tymhorol lleol ar harddwch naturiol a nodweddion ymwithiol tymhorol. Byddai cael gwared â'r gwrych presennol ar ochr y ffordd, a lleihau ei faint yn ôl pob tebyg, yn lleihau'r sgrinio presennol ac yn ychwanegu at natur ymwithiol y cais ac ni fyddai'n cydymffurfio â meini prawf yn TWR 5, PCYFF4 ac AMG 1 sy'n ymwneud â thirwedd ac ystyriaethau gweledol'.

Mae Caerau wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Llanfairynghornwy o'r AHNE. Yn nodweddiadol, mae gan yr ardal dopograffeg sy'n hynod o bantiog, ac mae safle'r lleiniau gweryslla arfaethedig mewn pant naturiol yn y tir ac mae'r tir tu hwnt i'r safle yn codi mewn uchder i ffurfio bryn. Yn ogystal, mae'r safle'n cynnwys llystyfiant aeddfed o uchder sylweddol. Mae'r safle'n bell oddi wrth y briffordd gyhoeddus agosaf ac mae'r terfyn â'r briffordd hefyd yn cael ei ddiffinio gan wrychoedd aeddfed. Wrth edrych ar y safle o'r briffordd gyhoeddus, fe'i gwelir yn erbyn cefnlen o goed aeddfed, bryniau a chlwstwr o adeiladau yng Nghaerau. Oherwydd yr uchod, ni fyddai'r cynnig yn niweidio naws agored yr AHNE fel oedd yr achos gyda chais Pen-Wal Bach. Er bod y safle yn cynnwys lefel sylweddol o sgrinio, cytunwyd ar gynllun tirlunio cynhwysfawr gyda mi, y swyddog, a'r swyddog tirwedd. Yn amodol ar osod amod i sicrhau'r cynllun tirlunio, nid oedd gan y swyddog tirlunio unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Fel y gwelir o'r uchod, nid oes cymhariaeth rhwng y cynlluniau o ran eu cyd-destun a'u gosodiad a rhoddwyd ystyriaeth briodol ym mhob achos i'r AHNE a'r effaith y byddai'r naill gynllun a'r llall yn ei gael arno. Ar ôl ymgynghori ar y cynllun arfaethedig yng Nghaerau gyda'r Swyddog Tirwedd, penderfynwyd fod y cynnig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE.

Mae'r safle arfaethedig yng Nghaerau tua 480 metr oddi wrth yr eiddo cyfagos agosaf ac felly ni ellir barnu yn rhesymol y byddai'r cynllun yn effeithio ar fwynderau preswyl. Y rheswm olaf ar gyfer gwrthod cais Pen-Wal Bach oedd fod y safle wedi ei leoli mewn lleoliad anghynaliadwy a byddai defnyddwyr y safle'n ddibynnol ar gludiant preifat. Ers gwneud y penderfyniad hwn yn 2019, mae'r awdurdod lleol wedi derbyn nifer o benderfyniadau apêl sydd wedi newid ein dehongliad o gynaliadwyedd wedi hynny. Yn fwyaf diweddar, collwyd apêl yn Wern Farm, Llanddona, sydd yn bellach oddi wrth bentref Llanddona nag yw Caerau o Lanfairynghornwy. Roedd yr apêl yn cydnabod hefyd fod y safle tua 2km oddi wrth yr arhosfan bws agosaf, tra bod Caerau yn agosach at arhosfan bws, sef 1.1km. Ar ôl derbyn arweiniad gan benderfyniadau apêl, ni ellir dweud yn rhesymol fod Caerau wedi ei leoli mewn lleoliad anghynaliadwy.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae wedi dangos yn rhesymol na fydd unrhyw niwed sylweddol yn cael ei achosi i'r rhwydwaith priffyrdd lleol. Wedi ystyried yr uchod a'r holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd fel rhan o'r cais, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

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 (Campio) / SH3291NW
- Cynllun Lleoliad (Menage) / SH3291NW
- Cynllun Tirlunio / N/A (Derbynwyd 22/03/2022)
- Ardal Campio Bwriedig / BSW 20/12/2021
- Edrychiadau Bwriedig Menage / 1312/MEN/01
- Cynlluniau Llawr Bwriedig Menage / BSW 20/12/2021

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

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun rheoli tirlunio derbynwyd 22.03.22 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

(04) Bydd y 'manege' yn cael eu defnyddio i ddibenion defnydd preifat ar gyfer ceffylau a hynny'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd o'r enw Caerau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel stabl hurio neu ar gyfer unrhyw ddibenion masnachol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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 1, AMG 5, TWR 5, PS 4, PS 5, PS 20.

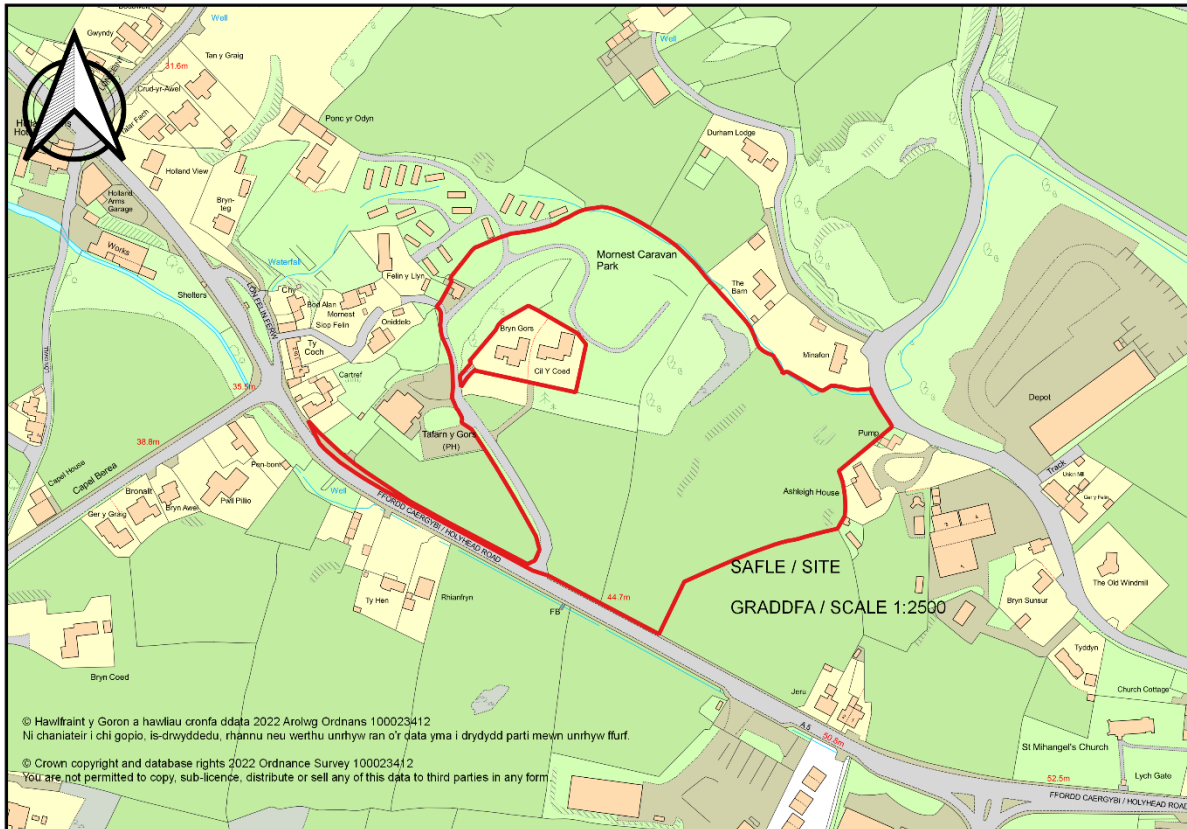
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/7

Ymgeisydd: Mr Moris Jones

Bwriad: Cais llawn i ail ddatblygu'r maes carafanau presennol i letya carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i gynnwys carafanau symudol, ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd llawn yn

Lleoliad: Parc Carafanau Mornest



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod a Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod y cynnig yn cydymffurfio gyda polisi TWR 3.

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

“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 mynnu;

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn.

Cafodd yr elfen carafanau sefydlog o'r cynllun ei wrthod yn syml ar y sail na ystyrir fod cynnydd o 190% mewn niferoedd yn cael ei ystyried yn estyniad bach fel a ganiateir o dan y polisi. Nododd yr aelod lleol ymhellach fod gwelliannau wedi eu gwneud i'r safle a bod hyn felly yn cydymffurfio â TWR 3, sy'n nodi y bydd estyniadau bach yn cael eu caniatáu ar yr amod 'bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle'. Yn dilyn trafodaeth bellach â'r adran bolisi, maent wedi cadarnhau bod y gwelliannau cydnaws er mwyn cyfiawnhau'r estyniadau bach (hyd at 10%) ond nid dros y ffigwr hwn. Cydnabyddir fod tystysgrif o ddefnydd cyfreithlon wedi ei rhoi i'r safle ar gyfer lleoli carfanau symudol ac yn wir fe allai hyn gynnwys rhai unedau ychwanegol dros y 10%, fodd bynnag, ni ystyrir fod hyn yn ystyriaeth materol digonol i allu caniatáu cynnydd o 190% mewn niferoedd, sydd yn sylweddol dros y ffigwr canllaw. Nododd yr aelodau lleol fod y cynnydd o 190% yn dderbyniol gan na fyddai'n creu unrhyw effaith gweledol ac na fyddai'n weladwy i'r cyhoedd. Er bod hyn yn wir, nid yw polisi TWR 3 yn cynnwys unrhyw fecanwaith sy'n caniatáu estyniadau dros y lefel fach yn seiliedig ar rinweddau gweledol y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/16 - Cais llawn i ail ddatblygu'r maes carafanau presennol i letya carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i gynnwys carafanau symudol, ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd llawn yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw - Gwrthod

LUE/2021/14 - Cais llawn am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol ar gyfer 5 carafán statig ychwanegol yn ogystal a'r carafanau teithiol sydd wedi eu lleoli yn barhaol yn Parc Carafanau Mornest, Pentre Berw - Gyfreithlon

Prif Ystyriaethau Cynllunio Casgliad

Fel casgliad, mae'r adran yn parhau â'r safbwynt bod y cais yn tynnu'n groes i bolisi TWR 3 gan fod y cynnydd arfaethedig mewn niferoedd carafanau sefydlog yn gynnydd o 190% o unedau ar y safle, sydd ymhell tu hwnt i unrhyw ddehongliad o'r term bach. Yn fwy na hynny, byddai caniatáu'r cynllun hwn yn niweidio gallu'r adran i weithredu'r polisi yn gyson a byddai'n gosod cynsail peryglus. Yn ein barn ni, mae aelodau yn argymhell caniatáu cais yn groes i bolisi a hynny heb unrhyw ystyriaethau rhesymol na dilyn sy'n dynodi y dylid rhoi caniatâd.

Argymhelliad

Gwrthod yr estyniad i'r nifer o carafannau static presennol am y rheswm canlynol:

(01) Oherwydd bod cymaint o garafanau statig sefydlog newydd yn cael eu cynnig ni ellir ystyried hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach ac felly mae'r cynnig yn groes i'r darpariaethau ym mholisi TWR 3 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Caniatau yr elfen carafannau teithiol o'r cais hwn ar sail 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 (Safle carafanau teithiol yn unig fel a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun atodedig) 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 / 2587:18:1
- Cynllun Safle Bwriedig / 001 1
- Cynllun Safle Bwriedig / 2587:18:3E
- Bloc Toilet/Cawod Bwriedig/ 2587:20:4b

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

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun safle bwriedig (Cyfeirnod: 001 1) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

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

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

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: 27/07/2022

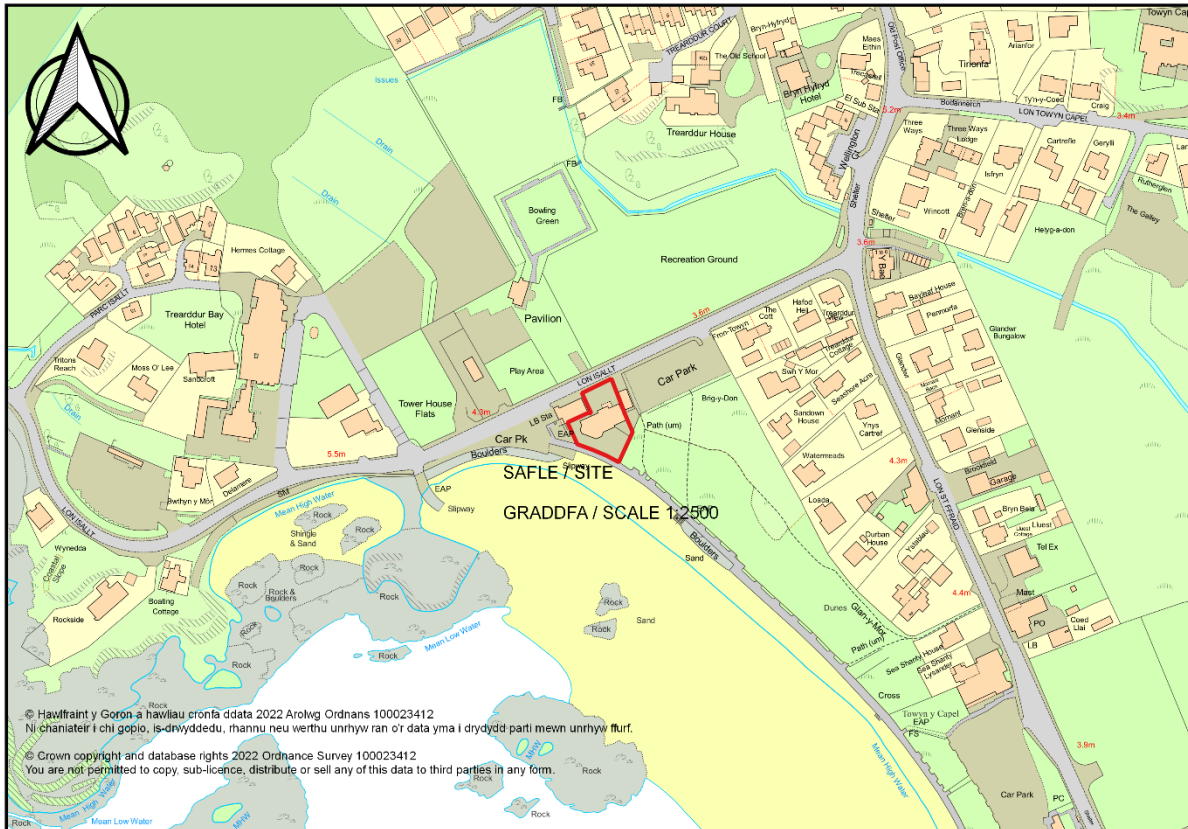
7.3

Rhif y Cais: FPL/2022/63

Ymgeisydd: Mrs Maria Watkinson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi giosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen ia, wafflau a diodydd meddal yn

Lleoliad: Ocean's Edge, Lon Isallt, Bae Treaddur



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, y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd yr Aelodau roi caniatâd i'r cais. Fodd bynnag, yn y cyfarfod nododd y Swyddog, drwy gamgymeriad anfwriadol, bod yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac nad oeddent wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, lle mewn gwirionedd, nid oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd. Gan ystyried y pryderon priffyrdd a godwyd gan Aelodau yng nghyfarfod mis Mehefin, ar ôl darganfod nad oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd, hysbysodd yr Adran Gynllunio'r Cadeirydd a'r ddau Aelod lleol a

gymerodd ran yn y cyfarfod ym mis Mehefin y byddai'r adran yn ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac y byddai'r mater yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor hwn unwaith eto. Yn dilyn ymgynghori â nhw, mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Felly, mae'r cais yn cael ei gyflwyno eto i'r Pwyllgor er mwyn cau'r cylch a sicrhau eglurder a thryloywder er mwyn sicrhau bod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y cais.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod y cynnig yn groes i bolisi MAN 6, a chyfeiriwyd yn benodol at faen prawf 2 sy'n datgan, 'Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw'.

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

"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 mynnu;

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn.

Mae'r aelodau lleol yn honni bod y cynllun yn groes i bolisi MAN 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd ei fod yn torri maen prawf 2 y polisi, sydd yn datgan y caniateir cynigion dim ond os 'Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw'. Yn y pwyllgor, cyfeiriodd aelodau'n benodol at fan hufen ia 'Mr Whippy' sydd yn parcio ac yn masnachu yng nghyffiniau'r safle. Byddai'r adran yn dadlau nad yw fan hufen ia yn cyfateb i siop bentref, fel y nodir yn y polisi, gan ei fod yn ddefnydd dros dro y gellir ei adleoli'n rhwydd. Yn wir, dywedodd yr aelod lleol ei hun fod 'Mr Whippy' yn gadael y safle bob nos ac yn dychwelyd y bore wedyn. Ystyrir y byddai'r siop Spar leol yn cyfateb yn llawer gwell i'r hyn a ystyrir yn 'siop bentref', fel y nodir yn y polisi. Serch hynny, mae Trearddur yn gyrchfan poblogaidd i ymwelwyr a dywedodd yr aelodau lleol nad oes modd symud yn yr ardal yn ystod misoedd yr haf oherwydd traffig trwm a phobl ac felly byddai'r adran yn cwestiynu a fyddai uned ategol fechan yn arwain at orddarpariaeth o gyfleusterau o'r fath i'r fath raddau y byddai'n 'effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw', o ystyried lefel y galw am gyfleusterau o'r fath. Yn ogystal â'r uchod, byddwn yn cyfeirio aelodau at baragraff 119 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) sy'n datgan 'Nid swyddogaeth y system gynllunio yw ymyrryd â chystadleuaeth rhwng defnyddwyr a buddsoddwyr mewn tir' a byddwn yn atgoffa aelodau unwaith eto nad yw cystadleuaeth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Fel y cyfryw, ni ystyrir bod aelodau yn pleidleisio i wrthod y cais ar sail berthnasol ac felly mae risg o gostau ac i'r penderfyniad gael ei wrthdroi ar apêl, fel y nodir ym mharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor.

Mae'r adran gynllunio yn glynu at eu safbwynt bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol, fel y nodwyd yn yr adroddiad pwyllgor blaenorol.

Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi perthnasol y CDLI ar y Cyd ac felly yn cael ei argymhell i'w gymeradwyo.

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 / TQRQM21335124942801
- Cynllun Bwriedig / DWG No: 14

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

(03) Bydd y ciosg adwerthu a ganiateir yma ond yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r bwyty fel a ddangosir gan y llinell goch ar y cynllun lleoliad (Cyfeirnod: TQRQM21335124942801).

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(04) Bydd y ciosg adwerthu yn cael ei ddefnyddio ar gyfer bwyd a diod ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall (yn cynnwys unrhyw ddiben arall yn nosbarth A3 o'r atodlen i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n diddymu ac ail-ddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

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

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

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

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/2021/266

Ymgeisydd: Mon Developers

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger

Lleoliad: Ffordd Garreglwyd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol y Cyng. Trefor Lloyd Hughes yn sgil pryder lleol am ddiogelwch ffyrdd, gor-ddatblygiad o'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal leol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi mewn ardal drefol ddwys, gyda Maes Cybi ar ochr ddwyreiniol y safle a datblygiadau preswyl eraill ar Ffordd Ynys Lawd a Ffordd Carreglwyd yn diffinio'r ffin orllewinol a gogleddol. Mae gweddill y ffin yn ffinio â ffordd Carreglwyd ei hun, sydd hefyd yn darparu mynedfa i'r safle. Mae llystyfiant heb ei gynnal yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd gyda nifer o frigiadau creigiog ledled y safle. Mae graddiant y safle yn dilyn un Ffordd Carreglwyd, gyda thir uwch yn y dwyrain yn goleddu'n raddol i'r gorllewin.

Gwneir y cais i ostwng lefel y safle ynghyd â chodi bloc o fflatiau 8 uned ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a maes parcio cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Mae materion allweddol y cais fel a ganlyn:

- Egwyddor y datblygiad tai
- Dyluniad y Cais
- Effaith ar fwynderau cyfagos
- Effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol
- Effaith ar faterion ecolegol

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i bwyllgor.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Gwrthwynebu gyda pryderon ynghlun a preifatrwydd.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor mewn perthynas a tir halogedig ac dirgrynnu o pecio carreg.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Capasiti mewn darpariaeth ddangosol ar hap ar gyfer datblygu
Strategol Tai / Housing Strategy	Bodlon gyda'r cymysgedd tai.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod cynllun rheoli traffic adeiladu
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ar yr amod fod yr adroddiad ecoleg wedi ei gynnwys ar y rhestr cynlluniau a gymeradwyd
Gritten Ecology	Mesuriadau lliniaraeth a gwella a nodwyd yn yr adroddiad ecoleg angen ei ddilyn.

Rhoddyd cyhoedduswyd i'r cais trwy bostio llythrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos, gyda dyddiad cau ar 27/10/2021 i gyflwyno sylwadau mewn ymateb. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 7 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law a bydd eu cynnwys yn cael sylw yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/42 - Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd Road, Caergybi - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

O dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, diffinnir Caergybi fel Canolfan Gwasanaethau Trefol ac felly bydd unrhyw gynigion tai yn cael eu hystyried yn erbyn polisi TAI 1 y cynllun. Mae Polisi TAI 1 yn anelu at ddarparu lefel strategol o dai mewn canolfannau gwasanaeth trefol trwy safleoedd tai a neilltuwyd a hap-safleoedd addas yn amodol ar y darpariaethau dangosol a nodir yn nhabl (ii) y polisi. Mae safle'r cais hwn y tu allan i unrhyw ddyraniadau tai ac felly mae'n cael ei ystyried fel safle ar hap. Mae'r ffigurau presennol a ddarparwyd gan yr adran bolisi yn dangos bod capasiti o fewn darpariaeth ddangosol hap-safle Caergybi i gynnwys y cais ac felly ystyrir bod y cynllun yn unol â pholisi TAI 1.

Mae Polisi TAI 8 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau bod datblygiadau tai yn cyfrannu at wella cydbwysedd y stoc tai ac yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Roedd datganiad cymysgedd tai gyda'r cais a oedd yn cyfiawnhau'r unedau arfaethedig ac yn atodol i hyn, cadarnhawyd gan adran dai'r awdurdod lleol fod y cymysgedd arfaethedig o fflatiau yn foddhaol a bod galw mawr am fflatiau rhent cymdeithasol yn ardal Caergybi. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cynllun yn unol â pholisi TAI 8. Mae'r ddogfen canllawiau cynllunio cymysgedd tai awdurdod lleol atodol yn gyson â TAI 8 o ran anelu at 'ddarparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth'.

Mae Polisi TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy mewn datblygiadau tai o 2 uned neu fwy. O dan y polisi, nodir bod darpariaeth tai fforddiadwy o 10% yn hyfyw yn ardal Caergybi. Nodwyd fel rhan o'r cais mai'r bwriad yw i fod yn 100% fforddiadwy ac felly yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15. Gan fod gofyniad y polisi yn 10% fforddiadwy, dim ond y canran yma y gellir ei sicrhau trwy gytundeb cyfreithiol adran 106. Bydd gweddill y datblygiad yn fforddiadwy yn ôl disgrisiwn y datblygwr.

Mae PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn nodi 'Caniateir cynigion tu mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.' Oherwydd yr ystyriaethau uchod, ystyrir bod y cais yn cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1.

Dyluniad y Cais

Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i wasgaru dros ddau lawr a bydd yn cynnwys to solet llwyd tywyll (standing seam). Bydd waliau'r adeilad yn cael eu gorffen mewn brics wynebu neu rendrad gwyn gyda nwyddau dŵr glaw a ffenestri/drysau mewn glo carreg i gydweddu a'r deunydd toi. Mae'r deunyddiau uchod yn gyffredin yn lleol ac felly ni ystyrir y byddai dyluniad yr adeilad yn anghydnaws ag edrychiad cyffredinol yr ardal. Rhaid ystyried hefyd bod ystod o ddeunyddiau a mathau o dai yn lleol ac felly ni ystyrir fod patrwm na math o ddatblygiad penodol yn yr ardal. Roedd dyluniad yr adeilad yn sylw a godwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad ynghyd â phryderon y byddai'r cais yn gyfystyr â gorddatblygu'r safle oherwydd ei fâs.

Fel y manylir uchod, mae'r adran yn ystyried bod y cais o ddyluniad derbyniol nad yw'n achosi niwed i edrychiad yr ardal leol. Nid yw'r adeilad yn dominyddu'r safle o ran ei ôl troed ac mae'n cynnwys ardal amwynder o amgylch yr adeilad ynghyd â manau parcio a sbwriel.

O ganlyniad, nid yw'r awdurdod lleol yn ystyried bod y datblygiad yn gyfystyr â gorddatblygu. Mae Polisi PCYFF 2 y cynllun hefyd yn datgan y dylai ceisiadau wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir. Fel plot gwag o fewn y ffin datblygu ystyrir mai defnyddio'r safle ar gyfer dibenion tai yw'r defnydd mwyaf effeithlon o'r tir. Ymhellach i hyn, mae defnyddio hap-safleoedd ar gyfer tai yn agwedd bwysig o strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer cyflawni lefelau strategol o dai fel y nodir ym mholisi PS 16 (Darpariaeth Tai).

Amwyder Preswyl

Tynnwyd y cais yn ôl yn flaenorol oherwydd pryder y byddai'r cynllun yn strwythur gormesol a fyddai'n edrych dros ac yn effeithio ar olygfa'r tai ar Stryd Cybi, sy'n diffinio ffin ddwyreiniol y safle. Mae'r cynllun diwygiedig hwn wedi'i ddiwygio trwy ostwng lefel y safle er mwyn sicrhau bod lefelau lloriau gorffenedig y cais ar lefel debyg i'r anheddau ar Stryd Cybi ac felly ni fydd yn gormesu ar yr eiddo cyfagos. Bydd ffens derfyn 1.8m hefyd yn cael ei darparu ar y ffin hon a fydd, ynghyd ag ad-drefnu'r adeilad i osod ffenestri cynradd ac eilaidd yn ôl y pellter gofynnol oddi wrth yr eiddo cyfagos fel y nodir yn y canllaw dylunio atodol, yn sicrhau bod unrhyw edrych drosodd yn cael ei liniaru'n ddigonol. Bydd y ffens derfyn 1.8m hefyd yn atal prif oleuadau cerbydau o fewn y safle rhag cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n datgan y gwrthodir caniatâd cynllunio lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl.

Mae'r canllaw cynllunio atodol yn nodi'r pellteroedd a argymhellir rhwng eiddo er mwyn osgoi effeithiau annerbyniol ar amwynder preswyl. Yn yr amgylchiadau hyn, y pellteroedd sydd eu hangen yw 12 metr o'r prif lawr gwaelod i'r ochr (wal wag) a 18 metr o'r prif lawr gwaelod i'r ail lawr. Darperir 16 a 19.5 metr yn y drefn honno ac felly ni ystyrir y byddai'r cynnig yn edrych dros yr eiddo ar Stryd Cybi i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Yn y lleoliad trefol dwys hwn rhaid hefyd ystyried bod edrych drosodd yn bodoli eisoes.

Mynegwyd pryder hefyd gan y cyngor cymunedol ynghylch effaith y cynnig ar breifatrwydd y byngalos yn ardal y safle. Byngalos yw'r eiddo ar ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle, ond oherwydd cyfeiriadedd a

phellter yr adeilad i'r eiddo hyn, ni ystyrir y byddai unrhyw edrych drosodd a fyddai'n digwydd i raddau annerbyniol.

Effaith ar fwynderau preswyl oedd sail y gwrthwynebiadau mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, fodd bynnag oherwydd yr uchod ni ystyrir bod sail i wrthod ar y sail hon.

Effaith ar y Rwydwaith Priffyrdd Leol

Mynegwyd pryder gan yr aelod lleol a gan drigolion lleol y byddai'r cais yn gorlwytho'r rwydwaith priffyrdd lleol. Wedi ymgynghori ag adran briffyrdd yr awdurdod lleol, nid oedd ganddynt unrhyw bryder ynglŷn â'r cynllun a dim ond gofyn am wybodaeth ychwanegol ynglŷn â manau parcio, casglu sbwriel a rheoli a chynnal ffyrdd stad. Y lleoedd parcio gofynnol yn unol â safonau parcio awdurdodau lleol yw 10 lle parcio, fodd bynnag dim ond 8 a ddarperir. Er y diffyg o 2 le parcio, ystyrir fod y cais yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad hynod gynaliadwy sydd yn hygyrch ar fws a thrên gyda mwynderau lleol hefyd o fewn pellter cerdded a beicio. O ganlyniad, nid yw meddianwyr y datblygiad yn ddibynnol ar gludiant preifat ac felly nid yw cludiant preifat yn cael ei ystyried yn anghenrheidiol yn y lleoliad hwn. Bydd cynllun rheoli traffig adeiladu hefyd yn cael ei wneud yn amod er mwyn sicrhau bod y cyfnod adeiladu yn achosi cyn lleied o darfu â phosibl ar y rwydwaith priffyrdd lleol.

Ecoleg

Mynegwyd pryder hefyd fel rhan o'r gwrthwynebiad bod yr arolwg ecolegol cysylltiedig yn anghywir ac nad oedd yn ystyried yr holl faterion ecolegol perthnasol ar y safle. Ar ôl ymgynghori âg ymgynghorydd ecolegol yr awdurdod lleol, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r arolwg a'r unig sylwadau a wnaed oedd y dylid cynnwys y mesurau gwella ar y cynlluniau arfaethedig. Bydd yr arolwg ecolegol yn cael ei gynnwys yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd i sicrhau y cedwir at fesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cadw at bolisi AMG 5 o'r cynllun datblygu lleol ar y cyd a hefyd yn cyflawni dyletswydd yr awdurdod lleol o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) i sicrhau enillion net i fioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

Materion Eraill

Codwyd gwrthwynebiadau hefyd mewn perthynas â chapasiti'r rwydwaith carthffosiaeth lleol i ymdopi â'r llifoedd ychwanegol. Ar ôl ymgynghori ag adran ddraenio'r awdurdod lleol a Dŵr Cymru fel yr ymgymerwr statudol, ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad. Ystyrir felly nad yw'r gwrthwynebiad hwn yn sail i wrthod. Gan mai cais am dai newydd yw hwn, bydd angen cais SUDs a fydd yn craffu'n agosach ar ddraeniad y safle.

Fel y crybwyllwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, bydd lefel y safle'n cael ei ostwng er mwyn caniatáu i lefelau lloriau gorffenedig yr adeilad fod yn debyg i'r anheddau yn Stryd Cybi, a fydd angen torri tir a phigo creigiau. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd sy'n gofyn am fanylion y dulliau adeiladu ynghyd ag amod sy'n cyfyngu ar yr oriau pigo. Fel y nodir yn ymateb lechyd yr Amgylchedd, bydd cyngor hefyd yn cael ei roi ar y caniatâd sy'n argymhell y datblygwr i gynnal arolygon rhag-amod o'r anheddau cyfagos agosaf. Bydd yr arolygon yn diogelu'r datblygwr rhag hawliadau cyfreithiol yn y dyfodol a hefyd yn rhoi rhywfaint o gysur i'r trigolion y gellir adnabod a mynd i'r afael â'r materion a achosir. O ran paragraff 3.47 o Gylchlythyr WGC 016/2014 Llywodraeth Cymru, ni ellir amodi'r arolygon hyn gan fod eu gofynion yn ymestyn y tu allan i dir sy'n eiddo i'r ymgeisydd ac felly ni fyddai ganddynt unrhyw fodd rhesymol o allu cadw at ofynion yr amod.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd fel rhan o'r cyhoeddusrwydd statudol ynghyd â'r polisiâu perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd ar draws unrhyw resymau dilys dros wrthod. Bydd y cais yn gwneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o safle ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu er mwyn cyfrannu at gyflawni angen lleol a adnabuwyd am dai.

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.

- Lleoliad Safle / A-03-01
- Gosodiad Safle Bwriedig / A-03-03
- Edrychiadau Bwriedig / A-03-05
- Manylion Fens / A-03-07
- Cynlluniau Llawr Bwriedig / A-03-04
- Trawstoriadau Safle / A-03-06 Rev 01
- Garreglwyd Road, Holyhead Ecological Impact Assessment for Mon Developers February 2020 Updated June 2021 3129/11

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

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

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

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

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu, gan gynnwys unrhyw waith torri tir neu bigo creigiau, hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cadw at y datganiad a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:

- i. parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;

- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
- iv. codi a chynnal hysbysfwrdd diogelwch gan gynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, lle bo'n briodol;
- v. cyfleusterau golchi olwynion;
- vi. mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod torri tir / pigo creigiau;
- vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith torri tir / pigo creigiau; oriau gwaith dosbarthu, dymchwel ac adeiladu;
- viii. manylion yr holl beiriannau a ddefnyddir gan gynnwys mesurau i reoli sŵn, dirgryniadau ac effeithiau rheoli a lliniaru llygredd

Cedwir at y Datganiad Dull Adeiladu a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod torri tir / pigo creigiau a'r cyfnod adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder trigolion cyfagos

(05) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(06) Ni fydd torri tir / pigo creigiau neu waith adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 1, TAI 8, TAI 15, PS 16, PS 1, PS 4, PS 5, AMG 5, PS 19.

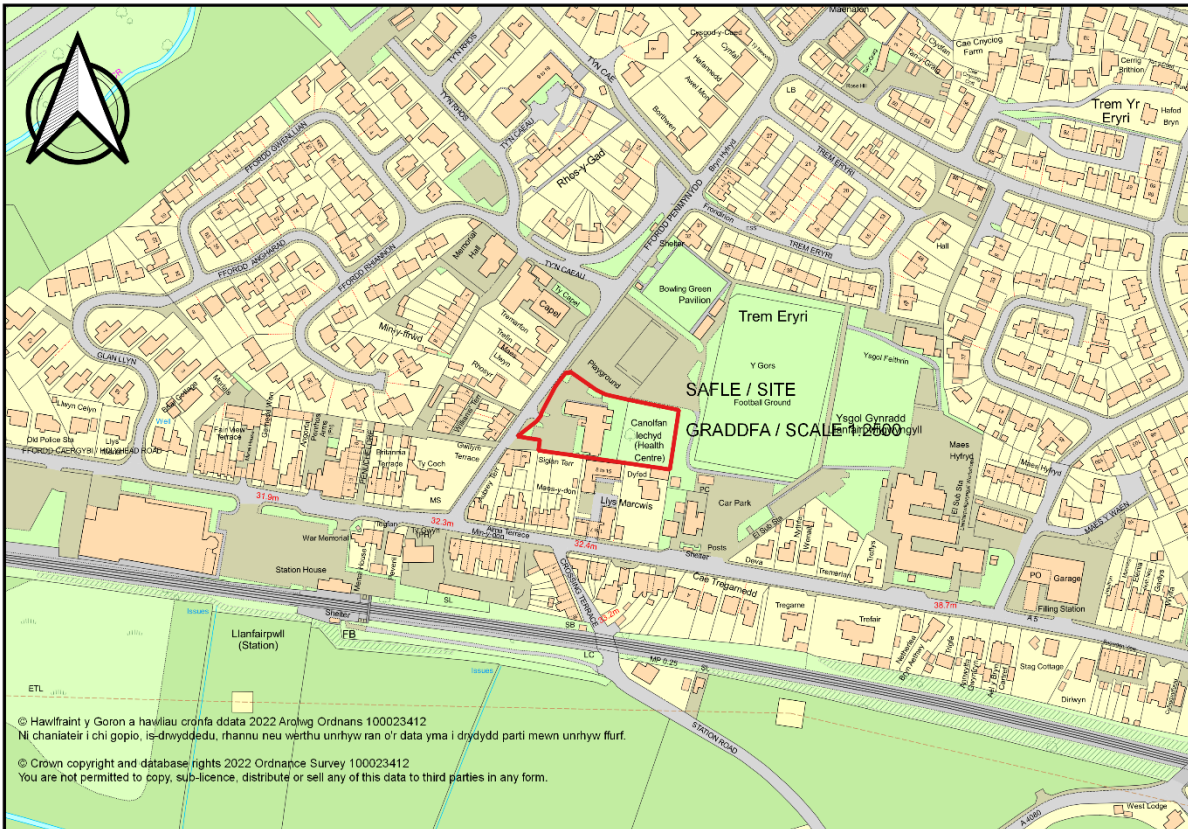
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/336

Ymgeisydd: Ms. Liz Ormerod

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu y ganolfan iechyd, adeiladu manau parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yn

Lleoliad: Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun Wyn Mummery.

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar y 6ed o Orffennaf 2022, lle gofynnodd yr aelodau am ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar yr 20fed o Orffennaf 2022, a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais am estyniad i'r Ganolfan Iechyd Bresennol. Mae gwaith datblygu arall cysylltiedig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol ynghyd â thirlunio meddal ar ffurf llwybr palmantog.

Safle'r cais yw Canolfan Iechyd Llanfairpwll, sydd wedi'i leoli ar Ffordd Penmynydd a thu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i amgylch neu ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio
Polisi TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11eg)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais a gofynnwyd am osod amod yn gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Gwrthwynebu'r cais yn wreiddiol gan fod y safle mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bychan. Ar eu cais, cynhyrchwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, a oedd yn amlygu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn wynebu fawr o berygl o lifogydd. Dim gwrthwynebiad yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori, a darparwyd cyngor ynglŷn â systemau draenio cynaliadwy (SuDS) i'r ymgeisydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad os yw'r adroddiad ecoleg yn cael ei gynnwys yn y rhestr o gynlluniau cymeradwy. Cydnabod bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais ond mae'r datblygiad arfaethedig yn creu llai o risg i ystlumod.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid oes gwerth amwynder uchel i'r coed fydd yn cael eu torri. Dim ond mymryn lleiaf o effaith fyddai torri'r coed hyn yn ei gael ar fwynderau ehangach ac ystyrir y gellir cyfiawnhau eu torri mewn perthynas â'r estyniad arfaethedig. Gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â statws yr helygen, TN 1, i'r dyfodol ac mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd y goeden hon yn cael ei chadw, fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor ar gyfer yr ymgeisydd, a gofynnwyd am amod ynglŷn â dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglŷn â pholisïau perthnasol.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Cefnogi'r cais hir-ddisgwyliedig hwn, ond wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon am y sefyllfa parcio.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Cefnogi'r cais hirddisgwyliedig hwn, ond yn pryderu ynglŷn â diffyg llefydd parcio.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddsbarthu llythyrau personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31/12/2021. Derbyniwyd tri llythyr yn gwrthwynebu'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn. Y prif bwyntiau a godwyd oedd:

- Roedd cynlluniau a gyflwynwyd yn 2019 yn cynnwys 21 lle parcio, ond dim ond 5 sydd yn y cais hwn
- Nid ymddengys bod digon o le ar y safle i greu'r llefydd parcio arfaethedig
- Nid yw'r maes parcio yn ddigon mawr ar gyfer yr estyniad a'r cynnydd mewn cleifion
- Gwrthwynebu torri'r coed i gyd a throi'r ardal yn faes parcio

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r sefyllfa barcio
- Mae'r asiant wedi cadarnhau bod llai o gleifion yn ymweld â'r Ganolfan Iechyd ers y pandemig Covid, a byddai hynny'n creu llai o broblemau parcio
- Mae'r cynlluniau'n dangos yn eglur mai dim ond darn bychan o goetir yn y cefn fyddai'n cael ei glirio i wneud lle i'r estyniad.

Ar ôl cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ar ffurf Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac adroddiad ecoleg wedi'i ddiweddarau, dechreuodd ail gyfnod ymgynghori. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd dau lythyr gwrthwynebiad wedi'i derbyn. Y sylwadau a wnaed oedd:

- Nid yw 5 lle parcio newydd yn ddigon, ac nid oes digon o le i'w creu
- Mae'r maes parcio presennol yn rhy fach a bydd yn brysurach oherwydd yr estyniad hwn.

Ystyrir bod yr ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf yn rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau hyn, a rhoddir sylw pellach i'r pwyntiau a godwyd ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C285 - Gwaith atgyweirio a chreu man swyddfa yn cynnwys cynyddu maint y ffenestri presennol yn Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Caniatau 15/12/2003.

FPL/2019/284 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu y Ganolfan Iechyd ynghyd a newid defnydd tir yn y cefn i greu estyniad i'r maes parcio gwreiddiol yn Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw dyluniad ac edrychiad yr estyniad, ei effaith ar yr hyn sydd o'i amgylch, ac a yw'r cynllun parcio yn dderbyniol. Codwyd pryderon nad yw'r llefydd parcio a ddarperir ar y safle yn ddigonol.

Mae Canolfan Iechyd Llanfairpwll wedi'i lleoli ar Ffordd Penmynydd, tu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y CDLIC. Mae'r maes parcio presennol wedi'i leol i'r gorllewin o'r ganolfan iechyd, agosaf at y briffordd, ac mae coetir bychan i'r dwyrain. Mae'r cynnig ar gyfer estyniad cefn i'r ganolfan iechyd. Bydd hyn yn caniatáu lle ar gyfer pum ystafell ymgynghori ychwanegol, a fydd o fantais i staff Gofal Iechyd a defnyddwyr gwasanaeth.

Bydd yr estyniad yn ymestyn tua 7.4m o gefn y Ganolfan Iechyd, a bydd yn 17m o led, wedi ei osod oddi ar y ddau ddrychiad ochr. Bydd gan yr estyniad ddau oleddf to gwahanol, un yn 7.4m o uchder a'r llall yn 6m, a bydd pob bargod yn 3.3m o uchder. Bydd yr estyniad yn cael ei orffen gyda rendr, gyda rhywfaint o waith brics ar y gwaelod. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol a bydd yn integreiddio â'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch. Yn ogystal, bydd y teils to yn cyd-fynd â'r adeilad presennol, gan sicrhau eu bod yn integreiddio. Bydd gan bob ystafell ymgynghori ffenestri yn wynebu tua'r cefn, tuag at y coetir y tu ôl i'r adeilad, ac nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych. Gosodwyd yr estyniad yn fwriadol 12m oddi wrth fflatiau Llys Marcwis gerllaw, ac mae'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol isaf a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd a mwynnderau unrhyw eiddo gerllaw ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Mae egwyddor datblygu cyfleuster cymunedol yn cael ei gefnogi gan bolisi ISA2, ar yr amod ei fod yn cwrdd â'r meini prawf a nodir. Mae meini prawf i, iv a v polisi ISA 2 yn berthnasol i'r cais hwn. Gan fod y safle wedi'i leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu, a chan fod ei raddfa yn briodol ac y gellir cyrraedd yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus, ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisi ISA 2. Rhaid i'r cais hwn hefyd ystyried yr iaith Gymraeg, o dan bolisi PS1. Mewn perthynas â'r cais penodol hwn, mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd pob arwydd ar safle'r cais yn ddwyieithog, gan sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi PS1.

Bwriedir torri chwe choeden i wneud lle i'r estyniad hwn, fel y nodir yn yr arfarniad ecolegol. Roedd fersiwn wreiddiol yr adroddiad yn nodi'r posibilrwydd bod ystlumod yn y coetir tu ôl i'r feddygfa, ac roedd yn awgrymu cynnal arolwg dringo coed pellach i benderfynu a oedd ystlumod yn y coed fyddai'n cael eu torri. Cadarnhaodd adroddiad wedi'i ddiweddarau nad oedd unrhyw arwyddion o ystlumod neu glwydi yn y coed y bwriadwyd eu torri, ond cadarnhawyd bod ystlumod yn y coetir. Fel y nodwyd gan yr ymgynghorydd tirwedd, nid yw'r coed y bwriedir eu torri yn arbennig o werthfawr, ac ystyrir y byddai'n dderbyniol torri'r coed i wneud lle i'r estyniad. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, derbyniwyd gwrthwynebiad gan yr adran ddraenio gan fod y safle wedi'i leoli mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb neu gyrsiau dŵr bychan. Cynhyrchwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd gan yr asiant, a oedd yn dangos nad yw'r datblygiad yn wynebu fawr o berygl o lifogydd, a'i fod yn cydymffurfio â TAN 15.

Roedd y safle hwn yn destun cais blaenorol, rhif FPL/2019/284, ar gyfer addasu ac ymestyn y ganolfan iechyd, ynghyd â newid defnydd y tir yn y cefn i greu maes parcio. Roedd hyn yn cynnwys cael gwared â'r holl goed yn y cefn i greu maes parcio mawr. Anfonwyd y cais hwn yn ôl at yr ymgeisydd oherwydd ystyriwyd nad oedd yn dderbyniol o safbwynt ecolegol ac o safbwynt Deddf yr Amgylchedd Cymru. Nid oedd y safle'n cynnig lle digonol i gyflawni'r cynnydd mewn bioamrywiaeth o ganlyniad i gollir coetir

cyfan. Mae'r cais sydd o'n blaenau yn awr wedi ystyried y sylwadau o'r cais blaenorol, a bydd y rhan fwyaf o'r coetir yn aros.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan gymdogion ac Aelod Lleol ynglŷn â'r sefyllfa barcio ar y safle. Maent yn credu nad yw'r cynnig hwn yn darparu digon o lefydd parcio ychwanegol y mae eu hangen ar y Ganolfan Iechyd. Mae'r cynnig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol, dau i'r gogledd o'r ganolfan iechyd a thri thu allan i'r brif fynedfa. Ystyrir bod y cais hwn yn darparu digon o lefydd parcio, yn ogystal â chynnal bioamrywiaeth ar y safle. Yn ogystal, nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad, ac mae'n bosib teithio yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus. Mae nifer o feysydd parcio yn Llanfairpwll hefyd sydd nepell o'r ganolfan ar droed. Mae'r asiant wedi cadarnhau hefyd bod nifer y cleifion sy'n ymweld â'r feddygfa wedi gostwng ers y pandemig Covid ac, o'r herwydd, mae llai o bwysau ar y maes parcio.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad hwn yn estyniad ar raddfa fach a fydd yn darparu ystafelloedd ychwanegol hanfodol yn y Ganolfan Iechyd a fydd yn lleihau straen ar staff Gofal Iechyd a bydd yn gwella'r gwasanaethau i gleifion a'r gymuned ehangach. Mae'n ddyluniad syml sy'n israddol i'r adeilad presennol a bydd yn integreiddio â'r safle ac, o ran ei effaith ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos, ni fydd yn cael fawr o effaith, neu ni fydd yr effaith yn fwy nag ar hyn o bryd.

Ynglŷn â'r sefyllfa barcio, ystyrir bod darparu pum lle parcio ychwanegol yn welliant ar y sefyllfa bresennol. Er y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn y cyswllt hwn, nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad, ac oherwydd newidiadau mewn arferion meddygol o ganlyniad i'r pandemig Covid, rhagwelir y bydd llai o gleifion yn bresennol yn y Ganolfan Iechyd ar unrhyw amser penodol, gan leihau'r pwysau ar y sefyllfa parcio ceir.

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:

- 18077 LHC-TACP-EB-00-DR-A-100 Rev P04: Cynllun llawr gwaelod arfaethedig
- 18077 LHC-TACP-EB-01-DR-A-101 Rev P02: Cynllun to arfaethedig
- 18077 LHC-TACP-EB-ZZ-DR-A-200 Rev P01: Edrychiadau arfaethedig
- 18077 LHC-TACP-ES-ST-DR-A-702 Rev P01: Cynllun safle arfaethedig
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Enfys Ecology - Fersiwn V3 - 23/05/2022
- Asesiad Canlyniad Llifogydd - KRS Environmental - Mawrth 2022

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

(03) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun gynnwys;

(i) Y llwybrau a ddefnyddir gan gerbydau, peiriannau a cherbydau nwyddau a fydd mynd a dod o'r safle.

(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amser ac amllder y cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i'r safle, yn cynnwys derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i liniaru a lleihau'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn benodol defnyddwyr di-fodur;

(v) Y trefniadau parcio ar gyfer personél a fydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a defnyddiau;

(vii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwg a rwbel rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

(viii) Y dyddiau ac oriau gwaith ar y safle.

(ix) Pa mor hir fydd y gwaith arfaethedig yn ei gymryd i'w gwblhau ar y safle.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynllun cytunedig.

Rheswm: I sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er mwyn diogelu'r briffordd.

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: ISA 2, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 1, TRA 2, TRA 4

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

This page is intentionally left blank

diffinio gan lystyfiant aeddfed a waliau cerrig, sy'n terfynu ar dir amaethyddol o amgylch y safle. Ceir mynediad i'r safle trwy fynedfa breifat sy'n arwain o lôn wledig ddiennw.

Gwneir y cynnig i godi annedd newydd ac mae'n ceisio newid dyluniad y caniatâd a roddwyd yn flaenorol ac sydd wedi'i ddiogelu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan apêl rhif APP/L6805/A/11/2158396.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad o polisiau perthnasol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod yn gofyn am cynllun rheoli trafic adeiladu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim materion yn berthnasol i Cyfoeth Naturiol Cymru
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad

Rhoddyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn ymatebion oedd 25/05/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

VAR/2019/55 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02)(cyffordd i gerbydau) ynghyd â gwneud i ffwrdd ag amodau (04)(Cartrefi Cynaliadwy), (05)(Cartrefi Cynaliadwy) a (06)(Cartrefi Cynaliadwy) o apêl cynllunio cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396 (Codi annedd newydd) er mwyn caniatáu i gynlluniau diwygiedig adleoli mynediad i gerbydau ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle a gwneud i ffwrdd â'r codau ar gyfer y gofynion Cartrefi Cynaliadwy yn - Gallt y Mwg (Wylfa), Ty Croes, Pencarnisiog - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn o dan ganiatâd cynllunio blaenorol, 28C108D, ac mae wedi cael ei ddiogelu trwy ddechrau gwaith perthnasol gan olygu fod y caniatâd yn ddilys am byth. Roedd 28C108D yn gais i ddymchwel yr annedd oedd yn bodoli'n barod ar y safle a chodi annedd yn ei le ar ôl-troed yr annedd blaenorol. Cyflwynwyd cais wedyn (28C108F) i symud lleoliad yr annedd i gefn y plot ond cafodd ei wrthod gan y byddai'n niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal. Cafodd y penderfyniad hwn ei wrthdroi ar apêl a rhoddwyd caniatâd i leoli'r annedd yng nghefn y plot. Nid yw'n glir a yw'r penderfyniad apêl wedi'i ddiogelu, ond serch hynny, nid ystyrir fod hyn yn ddigon perthnasol yn yr achos hwn gan fod y cais yn ceisio lleoli'r annedd, yn bennaf, ar ôl-troed y caniatâd a ddiogelwyd (ychydig ymhellach yn ôl). Serch hynny, mae'r penderfyniad apêl yn sefydlu bod lleoli annedd yng nghefn y plot yn dderbyniol. Ar ôl sefydlu cyfreithlondeb y caniatâd a ddiogelwyd ar y safle, prif ystyriaethau'r cais hwn yw a ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o gymharu â'r caniatâd a ddiogelwyd.

Mae'r caniatâd a ddiogelwyd ar gyfer byngalo 1.5 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 120m² ac uchder crib gorffenedig o 7.9 metr. Mae'r prif ddeunyddiau ar gyfer y gorffeniadau'n cael eu nodi fel to llechi, gorchudd o garreg a phlastr mortar calch. Mae'r cynnig yn ceisio derbyn caniatâd ar gyfer eiddo 2 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 165m² ac uchder crib gorffenedig o 7.1m, a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y gorffeniadau yw llechi, plaster a chladin bwrdd carreg/sment.

Bydd uchder is yr annedd yn sicrhau nad yw'r cynnig yn fwy amlwg yn weladwy na'r caniatâd a ddiogelwyd, er bod y mas yn fwy oherwydd bod yr arwynebedd llawr yn fwy. Mae'r annedd arfaethedig yn debyg o ran ei raddfa i'r anheddau eraill yn yr ardal ac felly nid ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn niweidiol i gymeriad yr ardal. Mae'r eiddo agosaf 25m i'r de-ddwyrain o'r safle ond ni ragwelir y byddai'r cynllun yn cael effaith sylweddol waeth ar fwynderau preswyl na'r cynllun a ddiogelwyd. Rhaid ystyried hefyd fod priffordd yn gwahanu'r ddau eiddo.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y caniatâd a ddiogelwyd a pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn welliant ar y caniatâd sy'n bodoli'n barod.

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/Bloc Bwriedig / 2164-A3-02
- Edrychiadau Bwriedig / 2164-A3-03
- Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / 2164-A3-04
- Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig / 2164-A3-05

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

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd 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.

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

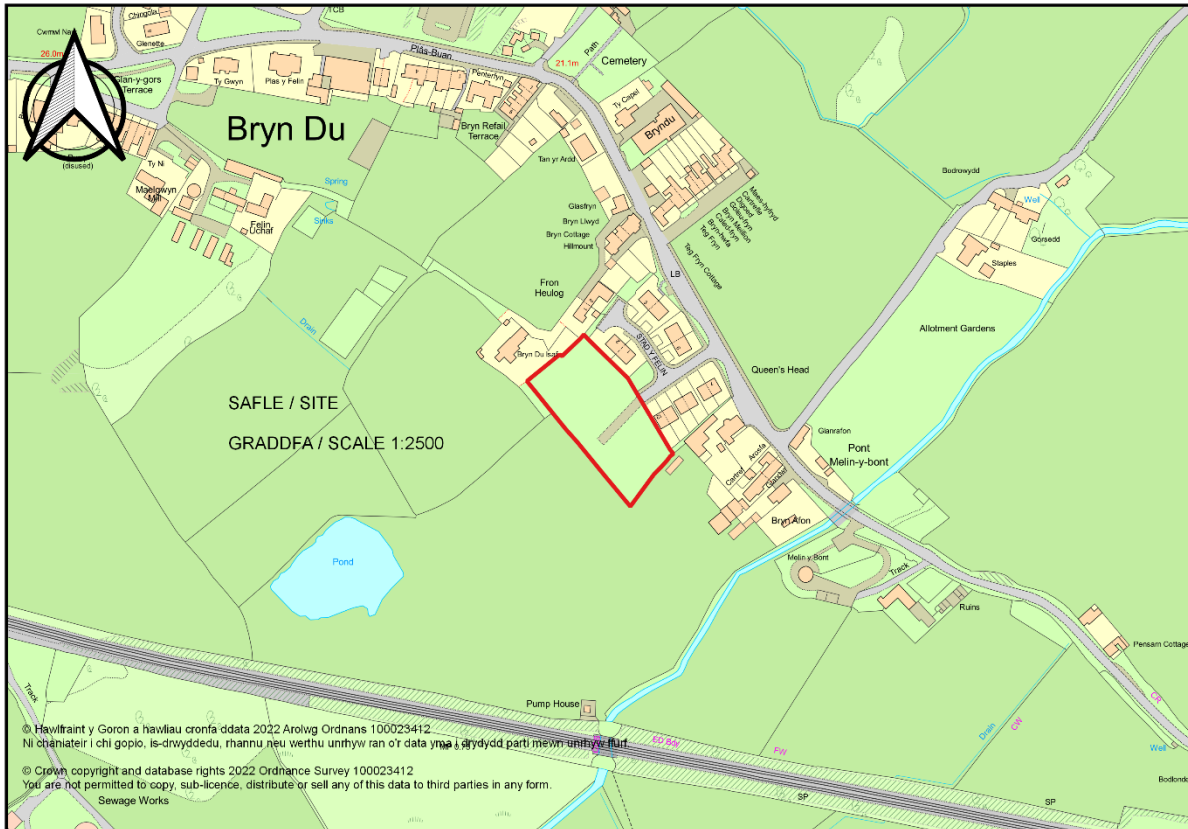
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/149

Ymgeisydd: Grwp Cynefin

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd fforddiadwy ynghyd a creu mynedfa cerbydau newydd ac datblygiadau cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Stad y Felin, Llanfaelog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr adroddiad yn argymhell caniatáu'r cais yn groes i'r darpariaethau ym mholisi TAI 16 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ger pentref gwledig Tŷ Croes, sydd wedi'i ddiffinio fel anheddiad clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ceir mynediad i'r safle drwy ffordd breswyl yr ystâd dai bresennol gerllaw, sef Stad y Felin, a bydd y cais yn estyniad i'r safle. Ar hyn o bryd mae'r safle yn brysgdir nad yw'n cael ei ddefnyddio. Mae gwrychoedd aeddfed yn tyfu ar hyd y ffin yng nghefn y safle ac mae ffens

bren ar hyd y ffin â'r anheddau preswyl i'r gogledd a'r gorllewin. Nid yw'r safle ar dir pantiog ac nid yw graddiant/drychiad y safle'n wahanol i'r adeiladau sydd o'i amgylch.

Mae'r cynnig ar gyfer codi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â ffordd ystâd gysylltiedig, gwaith tirweddu a seilwaith draenio.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol yn nhermau polisi, o ran ei effaith ar fwynderau preswyl ac ystyriaethau perthnasol eraill.

Polisiâu

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 TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi TAI 17: Gwarchod Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Presennol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Cytuno fod yno angen lleol am y tai fforddiadwy ac bod yno ddim cyflaeon i cyfarfod yr angen ofewn y ffiniau datblygu.
Dwr Cymru/Welsh Water	Ddim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cyfraniad arianol ei angen
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad
Cynghorydd Richard Dew	Ddim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Fodlon gyda manylion traenio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Manylion tirlunio ei angen (Asiant yn y broses o paratoi y gwybodaeth)
Network Rail	Ddim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Bwriad yn groes i bolisi TAI 6.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Bwriad yn anhebygol o cael effaith negyddol sylweddol ar cyd-destyn adeiladau rhywstredig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell manylion tirlunio pellach ac tiwbiau ystumod

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo gerllaw. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad mewn ymateb i'r llythyrau hyn. Yn dilyn cyfarwyddyd diweddar gan yr adran bolisi, mae wedi dod i'r amlwg bod y cais hwn yn wyriad ac felly mae angen rhoi ychwaneg o gyhoedduswydd iddo. Yn ogystal â'r llythyrau a anfonwyd, gosodwyd hysbysiad yng nghyffiniau'r safle a hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf i ymateb i'r rhain yw 03/08/2022, sef ar ôl i'r pwyllgor gyfarfod. Fodd bynnag, os bydd yr aelodau'n cymeradwyo'r cais, nid fydd y penderfyniad yn cael ei ryddhau hyd nes y bydd y cyfnodau hysbysebu perthnasol wedi dod i ben.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIm

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Bryn Du wedi'i ddynodi'n glwstwr o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae polisi TAI 6 yn berthnasol. Mae polisi Tai 6 yn cefnogi tai newydd mewn clystyrau cyn belled y gellir cydymffurfio â'r meini prawf isod:

1. Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termu) wedi'i brofi;
2. Mae'r safle yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw;
3. Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;
4. Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;
5. Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;
6. Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;
7. Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.

Er nad yw'n berthnasol i glystyrau yn unig, mae Tai 16 hefyd yn nodi'r cefndir y tu ôl i gyd-destun y polisi. Rhoddir sylw arbennig i baragraff 6.4.111 sy'n datgan:

'Oherwydd natur wledig yr ardal bydd safleoedd eithrio yn cael eu hystyried ar gyfer yr holl aneddeleoedd sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Fodd bynnag, dylent fod ar raddfa sy'n gydnaws â rôl yr anheddle. Yr unig eithriad i hyn yw os darperir cyfiawnhad i egluro sut mae cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na dim ond yr anheddle ei hun e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddeleoedd eraill yn yr un ardal. Yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun ni ddylai safleoedd sydd gyfagos â'r ffin greu estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad ac ni ddylent greu patrwm datblygu tameidiog.'

Mae polisi TAI 6 yn nodi bod yn rhaid i unedau tai newydd oddi mewn i'r clystyrau a enwir yn y Cynllun fod yn unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Yn Rhestr Termu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd diffinnir angen lleol mewn perthynas â Chlystyrau fel pobl y mae arnynt angen tŷ fforddiadwy ac sydd

wedi byw o fewn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Mae'r asesiad anghenion tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod 54 o aelwydydd gerllaw'r safle ar y rhestr aros am dŷ cymdeithasol, a bod 35 o aelwydydd ar y gofrestr Tai Teg. Fodd bynnag, nid yw'n glir o'r asesiad p'un a yw'r aelwydydd yn bodloni'r diffiniad o angen lleol a amlinellir uchod h.y. o fewn 6km i ffiniau'r datblygiad.

Ar ôl cadarnhau nad yw'n glir bod angen lleol am 8 tŷ fforddiadwy o fewn clwstwr Bryn Du a'r ardal wledig o gwmpas, darparodd yr asiant wybodaeth ychwanegol sy'n dangos bod diffyg sylweddol o ran unedau fforddiadwy yn yr ardal ehangach o gwmpas y safle ac mai prin yw'r cyfleoedd i ddarparu'r unedau hyn o fewn ffiniau datblygu Rhosneigr, Llanfaelog a Phencarnisiog. Er bod adran bolisi ac adran gyfreithiol y Cyngor wedi cadarnhau nad yw polisi TAI 16 yn berthnasol mewn clystyrau, cytunwyd bod yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr Asiant yn ddigonol er mwyn dangos bod angen am unedau fforddiadwy yn yr ardal ehangach a bod cyfleoedd i'w darparu'n brin fel y nodir uchod. Mae Adran 38(6) o'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol yn nodi bod rhaid penderfynu ar gynigion yn unol â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dweud fel arall. Ar ôl ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr asiant, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon bod yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ehangach ynghyd â'r cyfleoedd prin i fynd i'r afael â'r angen hwn o fewn a gerllaw'r ffiniau datblygu yn ystyriaethau perthnasol digonol i argymhell cymeradwyo'r cynllun yn groes i ddarpariaethau TAI 6.

Ar ôl cadarnhau bod angen ar gyfer y datblygiad, gellir mynd i'r afael â'r meini prawf eraill ym mholisi TAI 6. Mae safle'r cais yn rhannu ffin â chwrtel eiddo preswyl o'r enw Bryn Du sydd i'w weld mewn coch ar y mapiau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O'r herwydd, bernir bod y cynnig yn glynu wrth faen prawf 2 yn y polisi. Mae'r cynnig yn cynnwys 8 uned fforddiadwy, sy'n cael ei ystyried yn ddatblygiad ar raddfa fach ac sy'n addas o ystyried maint anheddiad Bryn Du. Mae'r safle'n estyniad o'r ystâd dai bresennol ac ni fydd yn cael effaith weledol ychwanegol sylweddol gan nad yw'n ymwthio allan ymhellach i gefn gwlad agored. Er y cydnabyddir nad yw'r cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi o ran polisi, bernir bod y datblygiad yn mewnlenwi rhwng ffurfiau adeiledig yr anheddiad, gan lenwi'r bwch rhwng chwrtel preswyl Bryn Du Isaf a Bryn Afon. Trwy gadw a gwella'r gwrych brodorol ar hyd y ffin yng nghefn y safle gellir sicrhau bod nodweddion gweledol yr ardal yn cael eu cadw. Oherwydd yr uchod, bernir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf 3,4,5 a 6 ym mholisi TAI 6. Gofynnir am gytundeb 106 i gyfyngu meddiannaeth i'r rheiny a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy yn unig fel sy'n ofynnol ym maen prawf olaf y polisi.

Ymhellach i'r uchod, rhaid ystyried datblygiadau mewn clystyrau yn erbyn y ddarpariaeth tai dangosol a bennwyd ar gyfer clystyrau o dan y cynllun. Y ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer clystyrau yn Ynys Môn ar hyd oes y Cynllun (2011-26) ydi 105 uned. Yn ystod 2011-19, cwblhawyd 121 o unedau ym mhob un o'r clystyrau sydd wedi'u hadnabod o dan y polisi ar gyfer Ynys Môn. Ym mis Ebrill 2019 roedd banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn 80 uned ac mae 42 o'r rhain yn debygol o gael eu datblygu. Pe byddai'r holl unedau â chaniatâd cynllunio o fewn y banc tir yn cael eu datblygu gellid cwrdd â'r ddarpariaeth tai ar gyfer Clystyrau yn Ynys Môn. Mae Polisi Strategol PS 17 'Strategaeth Aneddeleoedd' a Thabl 14 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ('Dosbarthiad Cyflenwad Tai o fewn y Cynllun') yn nodi bod Clystyrau fel Bryn Du yn cyfrannu tuag at 25% o dwf tai'r Cynllun h.y. lefel y twf sydd yn ddisgwyliedig mewn pentrefi, clystyrau a chefn gwlad agored. Er y darperir ffigwr dangosol ar gyfer Clystyrau yn Ynys Môn, mae'n bwysig ystyried y sefyllfa ehangach ar draws ardal y Cynllun - yn enwedig o ran lefel hierarchaeth Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae'r ddarpariaeth ar gyfer rhai pentrefi o fewn y lefel hierarchaeth hwn fymryn yn is na'r ffigwr dangosol, er y gall fod yn uwch ar gyfer pentrefi eraill a/neu ar gyfer clystyrau cyfan. Oherwydd yr uchod, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth gyffredinol a ddisgwyliir o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1(b) o Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na chyfanswm y ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer Clystyrau yn Ynys Môn, rhaid cyflwyno datganiad iaith Gymraeg gyda'r cais. Mae datganiad o'r fath wedi cael ei ddarparu i gefnogi'r cais ac mae'r uned polisi cynllunio ar y cyd o'r farn ei fod yn dderbyniol.

Mae polisi TAI 8 yn mynnu bod cynigion yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu anghenion y gymuned gyfan. Mae'r cynnig yn cynnwys eiddo 2 a 4 ystafell wely, sy'n cyd-fynd â'r angen lleol a

nodwyd gan adran dai'r awdurdod lleol yn eu hymateb i'r cynnig. O'r herwydd bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Dyluniad

Mae'r anheddau'n gyfuniad o dai 2 lawr a byngalos sy'n gydnaws â chymeriad yr ystâd dai bresennol gerllaw'r datblygiad. Bydd gorffeniad yr anheddau yn cynnwys y deunyddiau canlynol:

- Toeau llechi
- Cladin pren/carreg
- Rendrad llwydwyn
- Drysau/fffenestri UPVC llwyd

Bydd y deunyddiau hyn hefyd yn adlewyrchu'r deunyddiau a ddefnyddir yn yr ystâd bresennol ac felly ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau gweledol yr ardal. Ymhellach i hyn, bydd deunyddiau a ffurf yr anheddau yn parchu ac efelychu cymeriad yr ardal lleol ac ni fyddant yn cyflwyno unrhyw nodweddion dylunio newydd i'r diwedd lled wledig hon. O'r herwydd, bernir bod y cynllun yn gydnaws â nodau ac amcanion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Draenio

Mae'r cynnig yn bwriadu gwaredu dŵr budr trwy gysylltu â'r system carthffosiaeth gyhoeddus, a bydd dŵr wyneb yn rhedeg i system draenio cynaliadwy (SUD) preifat. Codwyd pryder yn wreiddiol gan y Weinyddiaeth Amddiffyn mewn perthynas â nodweddion y system draenio ar y safle gan ei bod mewn ardal lle mae'r risg o daro adar yn uchel, fodd bynnag ar ôl derbyn rhagor o wybodaeth gan yr asiant tynnodd y Weinyddiaeth Amddiffyn eu pryder yn ôl. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau ar gyfer draenio dŵr budr ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol o ran ei drefniadau draenio.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru), rhaid i gynigion ddangos sut y byddant yn gwella bioamrywiaeth. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys gosod tiwbiau i ystlumod ar dalcen pob eiddo fel yr argymhellwyd yn adran lliniaru a gwella'r adroddiad ecolegol cysylltiedig. O'r herwydd bernir y bydd y datblygiad yn gwella bioamrywiaeth.

Casgliad

Tra tydi'r bwriad ddim yn cydyffurfio yn hollol gyda'r polisi perthnasol or cynllun datblygu, mae ystyriaethau perthnasol yn nodi ddylsai caniatâu cael ei argymell gan fod yn bwriad yn cyfarfod angen lleol am dai fforddiadwy.

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 / 001
- Gosodiad Traenio / P01.3
- 4P2B Bungalo / 046 D
- 7P4B Ty / 071 C
- Edrychiadau Stryd / 005 A
- Cynllun Safle Bwriedig / 003 C
- Cynllun Triniaeth Ffin Bwriedig/ 004
- 4P2B Ty - Lolfa Gefn / 052 C

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(04) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(05) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion am y materion isod a gadwyd yn ôl:

- Gosodiad y ffordd arfaethedig a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth yn ymwneud â'r archwiliad o'r ddaear er mwyn gwirio a yw'n ddigonol ai peidio.
- Lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Rheswm Priodol: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa. Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos. Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd, parcio, llwytho/dadlwytho a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(07) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd/ffyrdd y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

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

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun [CYNLLUN I DDILYN] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi

difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 6, TAI 8, TAI 15, TAI 16, TAI 17, PS 19, AMG 5.

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022

12.1

Rhif y Cais: MAO/2022/13

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan caniatâd cynllunio FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd a creu mynedfa i gerbydau) er mwyn creu llwybr 2.5m o led i ddarparu mynediad gwell i'r ysgol newydd, dymchwel y wal presennol, codi ffens/wal yn ei le ynghyd a tori coeden Onnen ar dir gyferbyn a

Lleoliad: Bryn Meurig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenrol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd. Mae'r newidiadau'n cynnwys creu llwybr troed 2.5m o led i ddarparu gwell mynediad i'r ysgol ar dir gyferbyn â Bryn Meurig, Llangefni.

Mae'r ysgol newydd wrthi'n cael ei hadeiladu ac mae wedi'i lleoli ar gyrion gorllewinol prif ardal drefol Llangefni. Mae'r tir gerllaw chylchfan y B5109 a B4422 ar Ffordd Cildwrn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un a yw'r newidiadau'n ansylweddol a p'un a yw'r newid mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael.

Polisiâu

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 PCYFF 6: Cadwraeth Dwr
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau mewn perthynas a oes y coeden Onnen.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Nid yw'n ofynnol hysbysu cymdogion am cais o'r math yma; fodd bynnag, hysbysodd yr awdurdod cynllunio lleol y cymydog agosaf i safle'r cais. Hyd yma ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2018/2 – Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA)

FPL/2019/7 – Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Caniatau

DIS/2019/55 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) (06) (Datganiad dull adeiladu) (15) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r amodau'n rhannol

MAO/2019/11 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 er mwyn newid yr edrychiad allanol a gymeradwywyd, dyluniad y brif fynedfa a'r giât fynediad gyfagos, adleoli is-orsaf a dyluniad a lleoliad y ffens ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni - Caniatáu

DIS/2019/83 – Cais i ryddhau amod (10) (Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog), (11) (Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog) a (12) (Goruchwylio'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu) o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd) ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r Amodau'n Rhannol

DIS/2020/90 – Cais i ryddhau amod (06), (Datganiad dull adeiladu) (15), (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r Amodau

DIS/2020/91 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r amod yn rhannol

MAO/2020/31 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) i newid y cladin a chael gwared ar 2 ystafell ddoosbarth ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'r ddogfen "Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës" sy'n "fan cychwyn" o ran penderfynu beth sy'n cael ei ystyried yn "ansylweddol. Mae'n nodi:

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

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

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

Cynigir y newidiadau canlynol:-

- Creu llwybr troed 2.5m o gyffordd y B5109 a B4422 ar Ffordd Cildwrn tuag at y fynedfa amaethyddol a adleoliwyd. Bydd hyn yn cynnwys dymchwel y wal garreg bresennol ynghyd ag ail-godi'r wal â blociau/gro chwipio yn ôl 1m. Mae caniatâd eisoës wedi'i roi ar gyfer llwybr troed 2.5m o led yn yr ardal hon o dan ganiatâd a gymeradwywyd yn flaenorol.
- Creu llwybr 2.5m o led o'r fynedfa amaethyddol i'r ysgol newydd drwy dynnu'r wal garreg, gwrych a choed a gosod ffens rhwyll weld 1.2m o uchder a phlannu gwrych o blanhigion brodorol cymysg y tu ôl iddi, a chodi wal carreg galch newydd ynghyd â phlannu 2 goeden. Bydd y polyn lamp yn cael ei symud at y ffens newydd. Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn nodi llwybr troed 2.5m o led yn yr

ardal hon; fodd bynnag, roedd rhywfaint o anghysondeb yn y cynlluniau gwreiddiol ac nid yw'n bosibl creu'r llwybr troed 2.5m heb dynnu'r wal bresennol a thorri'r goeden Onnen, gwaith nad oedd yn rhan o'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae adroddiad coedyddiaeth wedi cael ei gyflwyno ac mae'n nodi bod y goeden yn dioddef o Glefyd Coed Ynn. Mae'r adroddiad yn argymhell torri'r goeden o fewn 6 mis. Mae'r Swyddog Tirwedd wedi cadarnhau ei bod hi'n annhebygol y gellir cadw'r goeden am fwy na 10 mlynedd oherwydd bod y clefyd yn bresennol.

Bydd angen rhagor o wybodaeth am y cynllun tirweddu a bydd hyn yn cael ei ychwanegu fel amod.

Casgliad

Bernir bod y newidiadau'n ansylweddol. Ni fydd maint y newid yn cael effaith sy'n wahanol i'r caniatâd gwreiddiol. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol yn weledol neu o ran amwynder, ni fydd unrhyw drydydd parti'n cael eu rhoi o dan anfantais ac nid yw'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu.

Ar ôl ystyried yr uchod ar holl ddeunyddiau eraill, bernir bod y cais yn ansylweddol ac felly fe'i caniateir o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gyda diwygiad i amod (02) ac amod ychwanegol (18).

Argymhelliad

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

(18) Dylid cyflwyno manylion llawn am y gwaith tirweddu fel y gwelir yn narlun YNL-LST-00-XX-DR-L-2105 Rev 1 a rhaid cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau defnyddio'r datblygiad. Rhaid cwblhau'r gwaith tirweddu yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cymeradwyo'r manylion a rhaid ei gadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma. Os digwydd i goed neu lwyni farw, gael eu difrodi'n sylweddol neu gael eu heintio o fewn pum mlynedd i gwblhau'r cynllun tirweddu, rhaid plannu coed a llwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint yn eu lle yn ystod y tymor plannu dilynol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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: MAO/2022/16

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn ail-eirio amodau (07) (asesiad risg bioddiogelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (Tirlunio), (20) (llwybrau troed ar gyfer cerddwyr a (21) (tirlunio) ar dir ger

Lleoliad: Ysgol y Graig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud ar ran Cyngor Sir Ynys Mon.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen newydd yn Ysgol y Graig. Mae'r newidiadau er mwyn

ail-eirio amodau (07), (17), (18), (20), (21) fel y gellir caniatáu gwaith dros dro i'r fynedfa cyn rhyddhau'r amodau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un a yw'r newidiadau'n ansylweddol a p'un a yw'r newid mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael.

Polisiau

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 PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol

Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy – Gorffennaf 2019

Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig – Mawrth 2008

Safonau Parcio – (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Nid oes angen ymgynghori â chymdogion na'u hysbysu fel rhan o gais am welliant ansylweddol ac nid ystyriwyd bod angen gwneud hynny.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/361 - Cais llawn ar gyfer codi cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, mannau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir gerllaw - Ysgol y Graig, Llangedfni - Caniatau

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'r ddogfen "Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës" sy'n "fan cychwyn" o ran penderfynu beth sy'n cael ei ystyried yn "ansylweddol. Mae'n nodi:

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

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;

(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,

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

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

· Mae amod (07) o'r caniatâd blaenorol FPL/2021/361 yn datgan na fydd unrhyw waith datblygu, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan bod rhaid creu mynedfa dros dro er mwyn caniatáu mynediad i'r safle i archeolegwyr ystyrir ei bod hi'n dderbyniol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

· Mae amod (17) yn datgan bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) cyn dechrau datblygu'r safle. Fodd bynnag, mae angen creu mynedfa dros dro er mwyn caniatáu i waith Archeolegol gael ei gwblhau ar y safle. Ystyrir ei bod hi'n briodol creu mynedfa dros dro cyn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Dim ond ychydig o draffig fydd yn mynd a dod o'r safle yn ystod y cam hwn o'r datblygiad. Bydd yr amod yn cael ei eirio i'w gwneud hi'n ofynnol cyflwyno CTMP ar ôl cwblhau'r gwaith archeolegol.

Mae amod (18) yn datgan na fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan y bydd rhaid creu mynedfa dros dro fel y gall archeolegwyr gael mynediad i'r safle ystyrir ei bod hi'n briodol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

· Mae amod (20) yn datgan na fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) yn digwydd hyd nes y bydd manylion am y llwybrau cyswllt i gerddwyr, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan y bydd rhaid creu mynedfa dros dro fel y gall archeolegwyr gael mynediad i'r safle ystyrir ei bod hi'n briodol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

· Mae amod (21) yn datgan na fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) yn digwydd hyd nes y cynhelir cyfarfod rhwng contractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd â'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed. Gan y bydd rhaid creu mynedfa dros dro fel y gall archeolegwyr gael mynediad i'r safle ystyrir ei bod hi'n briodol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

Casgliad

Bernir nod y newidiadau yn newidiadau ansylweddol. Ni fydd ail-eirio'r amodau ryw fymryn yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol yn weledol nac o safbwynt mwynderau lleol, ni fydd unrhyw drydydd parti'n cael ei roi dan anfantais ac ni fydd y cynnig yn mynd yn groes i bolisiau cenedlaethol neu bolisiau'r cynllun datblygu.

Argymhelliad

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

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu, (ac eithrio unrhyw waith yn gysylltiedig â'r gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) gan gynnwys clirio'r safle, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gymeradwyo yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anffodorol ymledol ar y safle.

(17) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
- (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
- (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
- (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
- (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
- (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;**
- (ix) Cynigion ar gyfer cyfleu gwybodaeth a rhybudd ymlaen llaw yn ymwneud â'r cynllun cymeradwy i'r Cyngor a rhanddeiliaid eraill; Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun cymeradwy.**

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.

(18) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys cydnabyddiaeth o'r coed presennol (gan gynnwys

ardaloedd gwarchod gwreiddiau) a gwrychoedd ar y tir, nodi'r rhai sydd i'w cadw a gosod Mesurau Gwarchod Coed i'w gwarchod trwy gydol y datblygiad.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(20) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd manylion ar gyfer, a cynllun y llwybrau cyswllt i gerddwyr, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fel y nodir yng nghanllawiau cadw coed a llwybrau dim cloddio. Bydd y gwaith adeiladu llwybr yn cael ei wneud fel a gymeradwywyd cyn i'r adeilad dod i ddefnydd.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(21) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio safle yn digwydd yn y brif fynedfa hyd nes y cynhelir cyfarfod cyn cychwyn ar y safle a fynychir gan gontractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd penodedig y datblygwr, pensaer neu reolwr y safle a cynrychiolydd o'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed fel y nodir yn Amod (19). Bydd y datblygiad yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

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

Rhif y Cais: FPL/2022/51

Ymgeisydd: Hancox

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais Aelodau Carwyn Jones a Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio yn y gerddi Fictoriaidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth sydd wedi'u cynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i osod yn ôl o ochr De-ddwyrain yr A545, Lôn Biwmares, o Borthaethwy tuag at Fiwmares, mewn lleoliad hardd yn edrych dros y Fenai.

Mae fila fawr ormodol Plas Rhianfa yn adeilad rhestredig gradd II* (Cyf. Cadw: 81142) ac fe'i disgrifir fel adeilad arddull gothig Ffrengig addurniadol (wedi'i ysbrydoli gan blastai'r Loire). Wyneb o gerrig calchfaen nadd Penmon, gydag addurniadau o gerrig rhywiog ac (ac eithrio'r tyrrau), llechi to siâp cennau pysgod. Wedi'i adeiladu i fwynhau'r olygfa dros y Fenai, mewn safle ar lethr ddramatig, mae'r tŷ wedi ei gynllunio mewn modd anarferol: mae'r fynedfa gefn ar y lefel daear yn cysylltu â'r prif floc gyda phont â tho arni, a'r prif lawr mewn gwirionedd yw ail lawr y prif floc llety.

Mae'r Porthdy gerllaw, sydd â phileri gatiâu a wal gynnal i'r iard ac sydd wedi ei leoli i'r Gogledd-orllewin, ei hun yn esiampl ar raddfa fach o'r arddull Gothig Ffrengig ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cyf. Cadw: 83051). Yn union i'r De mae tŷ haf a cholomendy arddull gothig Ffrengig / chinoiserie yng ngardd Plas Rhianfa.

Mater(ion) Allweddol

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.
- A yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad a graddfa.
- A fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Gwynedd Council	Dim sylwadau.

Cadw Consultations	Ystyrir bod effaith yr adeilad unllawr arfaethedig ar y parc a'r ardd gofrestredig yn dderbyniol ac nid yn arwyddocaol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cynghorydd Alun Roberts	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad amodol.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad amodol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau mewn perthynas â gofynion SDCau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law.

Roedd y gwrthwynebiad a dderbyniwyd ar sail y cyflwyniad cychwynnol ar gyfer adeilad atodol deulawr, 8 ystafell wely ac sydd bellach wedi'i newid i adeilad atodol unllawr, 6 ystafell wely. Mae'r cynlluniau diwygiedig wedi bod yn destun cyhoedduswydd statudol ychwanegol ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C464/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ail-leoli piler y giât garreg i ledu'r fynedfa / Listed Building Consent to relocate the stone gate pillar to widen the access at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Granted 18.08.2011

17C464A/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith amrywiol yn / Listed Building Consent for various works at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 15.09.2011

17C464B/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i gael gwared ar 2 falconi presennol yn / Listed Building Consent for the removal of 2 no existing balconies at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 10.11.2011

17C464C - Newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt, adeiladu maes parcio newydd ac estyniad i gwrtil yn / Change of use from residential into a hospitality, events and related functions

including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard, construction of a new car park and extension to curtilage at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 01.05.2012

17C464D/LB -Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt yn / Listed Building Consent for the change of use from residential into a hospitality, events and related functions including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 14.05.2012

17C464E - Newid defnydd yr annedd presennol i 8 ystafell wely yn gysylltiedig â 'Chateau Rhianfa' yn / Change of use of dwelling into 8 bedrooms linked to Chateau Rhianfa at Coed Celyn, Glyn Garth - Caniatau/Granted 21.09.2015

SCR/2022/51 - Barn sgrinio ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Screening opinion for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Dim angen AEA/EIA Not required 09.03.2022

LBC/2022/5 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Listed Building Consent for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at - Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy / Menai Bridge - Heb Benderfyniad / Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig.

Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio ar dir y gerddi Fictoraidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth ac mae wedi'i gynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae'r cynnig hefyd yn destun cais ar wahân ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig (Cyf: LBC/2022/5).

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am adeilad llety ategol dau lawr gydag 8 ystafell wely, ond diwygiwyd y cais oherwydd pryderon gan ymgynghoreion ynghylch dyluniad, graddfa ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr Adeilad Rhestredig gerllaw a'r ardal.

O dan y cynigion arfaethedig, yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgynghoreion perthnasol, cynigir codi adeilad gyda 6 ystafell wely.

Mae'r cynnig diwygiedig yn awr yn amlwg yn israddol o ran ei raddfa a'i uchder, gan ei fod yn adeilad cyfan gwbl un llawr. Mae newidiadau eraill yn cynnwys ychwanegu dwy ffenestr oriel, a chyflwyno gorchudd garreg wrthgyferbyniol ar y drychiad gorllewin. Ystyrir bod y newidiadau hyn yn mynd i'r afael â phryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod talcen gwreiddiol yr estyniad arfaethedig, sef y brif olygfa o'r gerddi, ychydig yn noeth o ran ei edrychiad.

Bydd y dyluniad cyfoes a chymharol blaen a fwriedir ar gyfer yr estyniad, ynghyd â'i raddfa a'i uchder israddol, yn caniatáu i'r ased treftadaeth, sydd ar raddfa fwy ac sydd â manylion coeth gormodol, barhau i ddominyddu ei osodiad.

Yn ogystal, ystyrir y bydd y to gwyrdd arfaethedig a'r wal parapet yn cyfyngu ar effaith weledol yr estyniad o olygfeydd o'r prif adeilad, tra bydd y wal garreg dal sy'n bodoli'n barod yn cuddio llawer iawn o olygfeydd o'r Gogledd. Bydd y llystyfiant a'r coed aeddfed sylweddol presennol yn lleihau effaith yr estyniad arfaethedig o'r De a'r Gorllewin.

Ystyrir bod y paled cyfoes o ddeunyddiau arfaethedig o safon uchel ac yn sympathetig i'r ased treftadaeth a'i osodiad ac nid ystyrir y byddai'r cynigion yn niweidio cymeriad arbennig neu osodiad yr adeilad rhestredig, adeiladau rhestredig gerllaw, yr Ardd Hanesyddol Gofrestredig na'r AHNE dynodedig.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisiâu PCYFF2, PCYFF3, AMG1, PS20 ac AT1. Bydd y cynnig ar gyfer to gwyrdd hefyd yn arwain at welliannau mewn bioamrywiaeth ac yn bodloni Dyletswydd Adran 6 Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016.

Mae Polisi Strategol PS 12 yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrllwm trwy gydol y flwyddyn drwy warchod a gwella'r ddarpariaeth llety â gwasanaeth presennol a chefnogi darpariaeth o lety â gwasanaeth newydd o safon uchel.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â Llety Gwyliau ac mae Maen Prawf 3 yn datgan y bydd cynigion ar gyfer ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli'n barod yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

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

O ran maen prawf (i), mae'r datblygiad wedi ei leoli yng nghwrtel y gwesty presennol ac felly mae'n cydfynd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fel y diffinnir yn adran 3 Polisi Cynllunio Cymru 11.

Am y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn briodol ac mae'n unol â maen prawf (ii).

Nid yw meini prawf (iii), (iv) a (v) yn berthnasol i'r datblygiad penodol hwn gan ei fod yn cynnwys estyniad i adeilad sy'n bodoli'n barod.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau perthnasol polisi TWR 2.

O ran effaith y cynnig ar y dirwedd, mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos gwelededd cyfyngedig o du mewn i erddi hanesyddol Plas Rhianfa, yn bennaf o olygfeydd 1 a 2, ac ychydig iawn o welededd ger y glannau yng ngolygfeydd 8 a 9. Mae ffotograffau 12-17 o lannau'r Fenai ar ochr y tir mawr, ac 18 o Bier Bangor, yn dangos nad oes fawr o welededd ac mae'r cynnig yn cael ei guddio i raddau helaeth gan goed aeddfed yn yr ardd ac ar hyd y glannau. Mae'r coed yn y gerddi yn gymysgedd o goed conifer a llydanddail ac mae'n debygol y bydd mwy o welededd yn ystod misoedd y gaeaf. Serch hynny, mae'n debygol y bydd yn parhau i gael ei guddio i raddau helaeth. Felly, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith weledol niweidiol ar olygfeydd ar draws y Fenai tuag at yr AHNE.

Dylai'r cynigion warchod a gwella cymeriad yr AHNE, ac yn arbennig y gerddi hanesyddol a'r coed aeddfed sy'n gysylltiedig â'r safle ac, o'r herwydd, bydd unrhyw ganiatâd yn cynnwys amod yn gysylltiedig â rheoli coed yn y tymor hir.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd hefyd mewn perthynas â'r cynigion ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad, yn amodol ar osod amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a rhoddwyd ystyriaeth i gymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'i osodiad, yn ogystal â gosodiad adeiladau rhestredig gerllaw, a chyflwynwyd dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod a gwella'r adeilad rhestredig a'r adeilad rhestredig gerllaw, yr ardd hanesyddol gofrestredig a'r AHNE dynodedig, yn amodol ar osod amodau.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Ni chaiff y llety atodol ei feddiannu ond mewn cysylltiad â defnydd y gwesty presennol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
 - (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
 - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
 - (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
 - (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
 - (vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd 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 drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) Cyn dechrau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir yma, bydd cynllun ar gyfer gwarchod coed (Cynllun Gwarchod Coed), yn unol â BS 5837:2012, ar gyfer pob coeden o fewn 20 metr i'r datblygiad arfaethedig a'r llwybr mynediad i'r safle, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gynnwys manyleb ar gyfer ffensys amddiffyn i warchod coed yn ystod gwaith adeiladu a chynllun yn dangos aliniad y ffensys amddiffynnol. Rhaid iddo gynnwys manylion mynediad i'r safle, parcio dros dro, llwytho, dadlwytho a storio cyfarpar, deunyddiau, tanwydd a gwastraff, yn ogystal â chymysgu concrit. Yn ogystal, rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gael ei roi ar waith, fel y cafodd ei gymeradwyo, trwy gydol y gwaith datblygu.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4 i sicrhau nad yw coed a gedwir yn cael eu niweidio gan y cynnig.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd oni fydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu â llif dŵr budr ac, wedi hynny, bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad.

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

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(07) 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 y Safle: 20-762 3 001
- Cynllun Bloc Arfaethedig: 20-762 3 001 Rev A
- Cynllun Safle a Tô Arfaethedig: 20-762 3 005 Rev B
- Cynlluniau Llawr Isaf ac Uchaf Arfaethedig: 20-762 3 010 Rev F
- Edrychiadau Arfaethedig: 20-762 3 011 Rev D
- Trawsdoriadau Arfaethedig: 20-762 3 012 Rev C
- Datganiad Mynediad, Gary Johns Architects, Mai 2022
- Datganiad Dylunio, Gary Johns Architects, Mai 2022
- Datganiad Treftadaeth, Barton Willmore, nawr Stantec, Mai 2022

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TWR2, AMG1, AMG5 AT1.

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.