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, 11 IONAWR 2023 am 1:00 y. p.	**WEDNESDAY, 11 JANUARY, 2023 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES AND VIRTUALLY VIA ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (Cadeirydd/Chair)
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll 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 cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (Cadeirydd/Chair)
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll 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 Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 20)

Cyflwyno cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau canlynol -

- 7 Rhagfyr, 2022
- 15 Rhagfyr, 2022 (wedi'i ohirio o 7 Rhagfyr, 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 cyhoeddedig yr Awdurdod

4 YMWELIADAU SAFLE (Tudalennau 21 - 24)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle Cynllunio a gynhaliwyd ar y dyddiadau canlynol –

- 20 Rhagfyr, 2022
- 21 Rhagfyr, 2022

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 25 - 26)

6.1 FPL/2022/60 – Cyn Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch
FPL/2022/60

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 27 - 52)

7.1 HHP/2022/230 – Dinas Bach, 5 Y Fron, Aberffraw
HHP/2022/230

7.2 FPL/2022/215 – Capel Bach, Rhosybol
FPL/2022/215

7.3 FPL/2022/195 – Pendref, Llanfairynghornwy
FPL/2022/195

7.4 DIS/2022/63 - Hen Safle Roadking,
Parc Cybi, Caergybi
DIS/2022/63

7.5 FPL/2022/172 – Eirianallt Goch, Carmel
FPL/2022/172

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 53 - 98)

12.1 ADV/2022/12 - Cyfleusterau Cyhoeddus, Porth Dafarch, Lôn Isallt, Bae Trearddur.
ADV/2022/12

12.2 ADD/2022/13 - Maes Parcio Cyhoeddus, Lôn St Ffraid, Bae Trearddur
ADV/2022/13

12.3 ADV/2022/14 - Maes Parcio ger Ynys Lawd, Lôn Ynys Lawd, Caergybi.
ADV/2022/14

12.4 ADV/2022/15 - Parc Gwledig Morglawdd, Caergybi
ADV/2022/15

12.5 ADV/2022/16 – Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
ADV/2022/16

12.6 LBC/2022/33 – Amddiffyniad Pillbox ger Cofeb Skinner, Caergybi
LBC/2022/33

12.7 FPL/2022/248 - Gwenallt, Llansadwrn
FPL/2022/248

12.8 DIS/2022/36 - Hen Safle Roadking,Parc Cybi, Caergybi
DIS/2022/36

12.9 FPL/2022/258 - 3 Tan y Graig, Llanfairpwll
FPL/2022/258

12.10 FPL/2022/275 - Ysgol Llanfawr, Ffordd Tudur, Caergybi.
FPL/2022/275

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 7 Rhagfyr 2022

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, T Ll Hughes MBE, John I Jones, R Ll Jones, Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams a Liz Wood. Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio a Newid Hinsawdd.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH), Swyddog Gwasanaethau Pwyllgor Gwe-ddarlledu (FT) (ar gyfer cais 7.3).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams (cais 7.3); Pip O'Neill (cais 7.3); Carwyn Jones, Gary Pritchard ac Alun Roberts (cais 7.4); Dafydd R Thomas (cais 7.5); Arfon Wyn (cais 7.6); Llinos Medi (cais 7.8); Aled M Jones a Derek Owen (cais 12.6). Y Cynghorwyr Paul Ellis, Llio A Owen

---

1 YMDDIHEURIADAU

Ni ddaeth yr ymddiheuriadau i law.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Jackie Lewis ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.1 - Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre, ar sail cysylltiad personol gyda'r grŵp sy'n gwrthwynebu'r cais.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.3 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi, am ei fod yn Llywodraethwr yn Ysgol Llanfawr, ac mae ei ferch yn athrawes yn yr ysgol honno. Os cymeradwyir y cais, gofynnir i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol gwerth £110,313 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llanfawr.

Bu i'r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3 – Cae Brenar, Penrhos, Caergybi ar y sail bod y mater o ran y datblygiad wedi'i ystyried gan y Pwyllgor Gwaith, y mae'n aelod ohono, yn flaenorol.

Bu i'r Swyddog Pwyllgor, Mrs Mairwen Hughes, ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.3 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi, am ei bod yn byw ar ystâd Cae Braenar, ac wedi gwrthwynebu'r cais.

Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb ynghylch cais 12.1.

Bu i'r Cadeirydd, y Cynghorydd Neville Evans, ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 12.6 am ei fod yn perthyn i'r ymgeisydd, ac mae ei frawd yn gweithio i'r ymgeisydd hwnnw.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir, yn amodol ar y newidiadau a ganlyn:-

- Cais 7.3 – Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre – Dylid dileu'r paragraff olaf yn natganiad Mr Peter J Hogan.

- Cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at y materion a gododd mewn perthynas â chais 12.3 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi gan nodi nad oedd ei sylwadau wedi eu hadlewyrchu yn y cofnodion yn cynnwys ei ddymuniad i ohirio'r cais, cyfeiriad y Swyddog Cynllunio at eiriad amhriodol y datganiad wrth gyfeirio at gyfarfod o'r Pwyllgor Gwaith a gynhaliwyd ar 24 Ionawr, 2022, a'r ffaith bod tudalen 50 yn yr adroddiad yn cyfeirio at godi 22 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ond bod tudalen 51 yn cyfeirio at godi 23 tŷ fforddiadwy.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfodydd canlynol:-

- Cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gynhaliwyd 16 Tachwedd, 2022.
- Cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd 30 Tachwedd, 2022.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.3, 7.5, 7.6, 7.8, 12.3. a 12.4.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 HHP/2022/171 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu hefo balconis Juliet yn Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre

(Gadawodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais, ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu)

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Hydref, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle a

chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 19 Hydref, 2022. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Credwyd bod y cais yn mynd yn erbyn polisi cynllunio PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd yr effaith ar amwynder eiddo preswyl cyfagos o ran sŵn ac aflonyddwch, yn sgil y cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely/preswylwyr ynghyd â gor-ddatblygiad yr eiddo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datganiad cyfiawnhad gan yr ymgeisydd yn nodi nad oes bwriad i newid defnydd yr annedd, a bydd y tŷ'n cael ei ddefnyddio gan deulu a ffrindiau. Cyfeiriwyd at y lefelau sŵn fydd yn cael eu cynhyrchu o'r annedd, fodd bynnag, mae lefelau sŵn gwahanol yn deillio o bob eiddo o fewn yr ystâd. Mae'r estyniad dormer yn debyg i'r rheiny sydd i'w gweld ar yr ystâd. Gellir adeiladu estyniad yng nghefn yr annedd, a gymeradwywyd yn 2010, dan ddatblygiad a ganiateir heb ganiatâd cynllunio. Aeth ymlaen i ddweud nad yw'n bosibl herio'r egwyddor o ystafelloedd gwely ychwanegol, fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried ystyriaethau perthnasol eraill. Mae nifer o estyniadau dormer i'w gweld ar yr ystâd, a bydd cymeriad yr annedd yn gyffelyb i eiddo eraill o fewn yr ystâd. Dywedodd nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthod y cais. Cyflwynwyd diagram parcio fel rhan o'r datganiad cyfiawnhad, sy'n nodi bod lleoedd parcio ar gyfer 5 car yn nhu blaen yr eiddo.

Siaradodd y Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams fel Aelodau Lleol i fynegi eu pryderon ynghylch y cynnig o ran nifer y preswylwyr y byddai'n gallu eu lletya, a'r posibilrwydd i'w ddefnyddio fel Airbnb, ac i letya cymaint ag sy'n bosibl yn yr annedd. Dywedodd y Cynghorydd Roberts ei bod o'r farn fod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd ei or-ddatblygiad. Dywedodd y Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams ei fod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle mai ffordd bengaead fach o anheddau sydd yma, a byddai creu lle i 5 car y tu blaen i'r annedd yn amhosibl. Yn wreiddiol, byngalo 2 lofft oedd yr eiddo, a byddai creu lle i'r cerbydau ychwanegol ar yr ystâd yn creu problemau i'r cymdogion. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at bolisi cynllunio PCYFF 2, sy'n nodi y dylid gwrthod cais cynllunio os yw'n cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch a mwynder trigolion lleol.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod y cynnig yn amlwg yn mynd yn erbyn polisi cynllunio PCYFF 2, a chynigiodd i gadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais. Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor ei fod yn credu bod y cais yn or-ddatblygiad ar y safle, ac eiliodd y cynnig i wrthod.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.2 DIS/2022/63 – Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn sgil rhyddhau amod(au) a gafodd ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i wneud penderfyniad ynghylch cais cyfeirnod FPL/2021/337 yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Mawrth, 2022. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i ohirio gwneud penderfyniad ynghylch y cais gan fod Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn rhydau tri amod fel y nodwyd yn yr adroddiad. O ran amod (05) mae'r Swyddog Tirwedd wedi cadarnhau fod y cynllun

tirlunio'n dderbyniol. Mae'r cynllun arwyddion yn cadarnhau y bydd yr arwyddion yn ddwyieithog sy'n ymateb i amod (08). Mewn perthynas ag amodau (16), mae cynllun asesiadau risg wedi'i gyflwyno, fodd bynnag, mae Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach; mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt bellach wedi'u derbyn, ac mae'r wybodaeth wedi cael ei hanfon ymlaen at y Swyddogion perthnasol yn Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Mae'r Awdurdod wedi gofyn am gyfarfod gydag Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru ynghylch y mater hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes i ohirio'r cais gan fod ansicrwydd yn bodoli o ran y safle. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.

7.3 FPL/2022/53 – Cais llawn ar gyfer codi 22 annedd marchnad agored a 1 annedd fforddiadwy, addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd fynediad fewnol yn ogystal â gwaith cysylltiedig ar dir ger Cae Braenar, Caergybi

(Ar ôl datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Robin Williams y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

(Bu i'r Swyddog Pwyllgor, Mrs Mairwen Hughes, ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth).

Gan fod yr Is-gadeirydd wedi datgan diddordeb, etholwyd y Cynghorydd Dafydd Roberts yn Is-gadeirydd ar gyfer yr eitem hon yn unig.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol 16 Tachwedd, 2022.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Michael Jones, **a oedd yn gwrthwynebu'r cais**, fod y safle yn ardal werdd sydd wedi'i diogelu ac yn ardal amwynderau. Cyfeiriodd at ddogfen o 1997 oedd yn nodi bod y tir wedi'i roi gan Anglesey Aluminium Metals Limited fel ewyllys da i bobl yr ardal; mae Ysbyty wedi cael ei hadeiladu ar dir cyfagos, ac nid tir i ddatblygwr preifat godi tai arno yw hwn. Mae mynediad i'r tir ar gael oddi ar Penrhos Beach Road, ac nid oes unrhyw drafodaeth wedi bod ynghylch mynediad drwy ystâd Cae Braenar; mae mynediad drwy'r ystâd yn gwbl anaddas. Mae'r Ysbyty cyfagos angen distawrwydd rhag unrhyw waith adeiladu, ac oherwydd hyn, nid oes unrhyw waith adeiladu wedi digwydd ar y safle. Dywedodd bod y cais hwn yn mynd yn erbyn cymeriad yr ardal yn llwyr.

Dywedodd Ms Sioned Edwards, Cadnant Planning, **sy'n cefnogi'r cais**, bod y safle wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Caergybi, ac mae caniatâd ar gyfer 14 annedd wedi ei ddechrau'n gyfreithlon ac mae'r safle wedi ei warchod. Fe all y caniatâd symud yn ei flaen ar unrhyw adeg heb yr angen am ganiatâd neu gymeradwyaeth bellach gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae coed eisoes wedi'u clirio oddi ar y safle dan ganiatâd blaenorol. Mae'r cais hwn i newid dyluniad a nifer yr anheddau ar y safle wedi'i gyflwyno mewn ymateb i'r newid yn y math a'r gymysgedd o dai yn ardal Gaergybi, a byddai'r cynnig yn darparu tai dwy, a thair ystafell wely i deuluoedd. Nodir bod Aelodau Lleol a chymdogion wedi codi pryderon, am eu bod o'r farn nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal, yn ogystal ag uchder a graddfa'r

datblygiad. Mynegwyd pryder hefyd ynghylch Clymog Japan a diogelwch ffyrdd. Mae asesiad manwl wedi'i gyflwyno fel rhan o adroddiad y Swyddog, sy'n cadarnhau fod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi PCYFF2. Mae'r Swyddog wedi darparu asesiad o effaith posibl y tai ar eiddo cyfagos, sy'n cadarnhau na fydd unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau cyfagos. Ychwanegodd, o ran graddfa ag uchder, eu bod yn dai deulawr. Cydnabyddir mai byngalos yw'r eiddo cyfagos yng Nghae Braenar, fodd bynnag, mae tai deulawr cyfagos yno a nodir bod y tai sydd wedi'u cymeradwyo dan y caniatâd cynllunio blaenorol, sydd wedi'i ddiogelu, hefyd yn dai deulawr. Nodir bod aelodau lleol wedi codi pryderon ynghylch traffig, a'r effaith ar ddiogelwch ffyrdd. Cynhaliwyd trafodaethau manwl gyda'r Swyddog Priffyrdd, er mwyn sicrhau bod dyluniad y fynedfa, nifer y mannau parcio a'r cynllun rheoli traffig wrth adeiladu yn dderbyniol yn ystod y cyfnod adeiladu, ac nid oes gwrthwynebiad wedi'i godi gan yr adran briffyrdd. Nodwyd bod cymdogion wedi codi pryder ynghylch presenoldeb Clymog Japan ar y safle. Mae adroddiad diwygiedig wedi'i gyflwyno i gadarnhau ei leoliad ar y safle, ynghyd â Chynllun Rheoli Chwyn Ymledol, sy'n cynnwys manylion ynghylch y dull o reoli a chael gwared ar chwyn oddi ar y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Swyddog Coed wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth, yn ogystal â'r dull arfaethedig.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif faterion adeiladu, fel y'u manylwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, mewn perthynas â'r cynnig, a nododd fod y safle cais o fewn ffin datblygu Caergybi a'i fod yn cyd-fynd â pholisi cynllunio PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae gan y safle cais ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes ar gyfer 14 annedd preswyl. Mae hyn yn cynnwys chwe annedd pedair ystafell wely ac wyth annedd tair ystafell wely, gyda phob un yn cynnwys dau lawr. Mae'r caniatâd wedi'i weithredu, ac mae Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd sy'n Bodoli wedi'i gadarnhau. Mae Polisi TAI 15 yn gofyn bod rhan o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy, ac yng Nghaergybi, mae hyn yn berthnasol i 10% o nifer yr unedau, sy'n cyfateb i 2.3 uned yn yr achos hwn. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi darparu 4 uned fforddiadwy ar safle cyfagos yn TurkeyShore Road, fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at ddyluniad 23 annedd dau lawr, fel y nodwyd o fewn adroddiad y Swyddog Achos. Er mai byngalos un llawr yw'r anheddau ar ystâd Cae Braenar, ni ystyrir y bydd y cynnig yn sefyll allan ar y safle, neu'n cael effaith ar y dirwedd. Cyfeiriodd eto at y ffaith fod y safle yn cael ei adnabod fel man agored wedi'i ddiogelu ar hyn o bryd, dan Bolisi ISA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, nid yw'n eglur pam bod y rhan hon o'r ardal, sy'n fan agored, wedi'i adnabod wrth ystyried y cymeradwyaeth cynllunio blaenorol ar y safle. Credir bod yr uchod yn cyfiawnhau colli'r rhan agored hon. Bydd mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu drwy'r fynedfa bresennol i gerbydau oddi ar ystâd Cae Braenar, fydd yn cynnwys mynediad i gerbydau a cherddwyr. Mae gan y fynedfa arfaethedig llain welededd o 43mm i bob cyfeiriad. Bydd y ffordd fynediad fewnol yn cael ei hadeiladu i safonau gofynnol, a byddai'n darparu llwybr droed i mewn i'r safle ar bob ochr o'r brif ffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon â'r cynigion gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. Fel y nodwyd yn yr adroddiad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, oherwydd mae'r datblygiad yn hygyrch ac yn gynaliadwy oherwydd ei leoliad sydd dafliad carreg o dref Caergybi. Aeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio ymlaen i ddweud y cadarnhawyd bod Clymog Japan ar y safle, yn dilyn ymweliad safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol sy'n nodi'r mannau yr effeithiwyd arnynt gan y Clymog Japan, ynghyd â'r dull ar gyfer ei drin. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y wybodaeth ynghylch Rheoli Chwyn Ymledol yn mynd i'r afael â'u pryderon blaenorol, ac nid oes angen cyflwyno unrhyw arolwg pellach. Mae amodau wedi'i osod ar y caniatâd, ac mae'n gofyn i'r ymgeisydd ddarparu tystysgrif gan gynghorydd annibynnol sy'n cadarnhau bod rhaglen i drin Clymog Japan wedi bod yn llwyddiannus, a bod yr holl blanhigyn ymledol wedi

cael ei dynnu, ac y bydd yr holl ardaloedd sydd wedi'u trin angen eu monitro ac angen gofal dilynol yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Cyfeiriwyd at yr eiddo cyfagos, ac mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn cynnig arweiniad ar ba mor agos y gellir lleoli datblygiad i eiddo eraill, a ffiniau er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill. Mae effaith y cynnig, yn enwedig amwynderau'r bobl sy'n defnyddio tir cyfagos, wedi'i ystyried yn unol â'r meini prawf sydd wedi'i osod ym mholisi cynllunio PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Rhestrwyd ystyriaethau perthnasol eraill o fewn adroddiad y Swyddog Achos. Gwnaed argymhelliad i gymeradwyo'r cais yn ddibynnol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer 1 tŷ fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at Ysgol Llanfawr.

Tynnodd y Cynghorwyr Jeff Evans a Pip O'Neil, sydd hefyd yn Aelodau Lleol, sylw at y rhesymau i wrthod y cais, megis traffig, mynediad i'r safle drwy Gae Braenar, diffyg cydweddiad â'r ardal gyfagos a'r pwysau ychwanegol ar y seilwaith. Nodwyd bod angen sylweddol am anheddau ar ffurf byngalos ar gyfer yr henoed yn ardal Caergybi, gan fod poblogaeth hŷn ar yr Ynys; byddai agosrwydd y safle I Ysbyty Penrhos Stanley yn fanteisiol i'r bobl hŷn a'r bobl anabl. Yn ystod yr ymweliad safle rhithiol, roedd yn amlwg mai byngalos fyddai'n amgylchynu'r safle o fewn y cynnig. Mynegwyd unwaith eto nad oedd yr ymweliad safle rhithiol yn adlewyrchiad gwir o safle'r cais; ni ddangoswyd yr eiddo y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt. Dangoswyd fflatiau ar Lon Deg, sydd cryn bellter o'r safle, ac ni fydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod o'r farn na ddylai'r cais hwn fod wedi'i drafod yn y cyfarfod oherwydd na lynwyd at y broses gywir. Cyfeiriodd at drafodaethau a gafwyd gyda'r Prif Weithredwr a chanfyddiad trigolion lleol. Dywedodd fod y Pwyllgor Gwaith wedi ystyried adroddiad ym mis Ionawr, 2022, oedd yn canolbwyntio ar 23 annedd fforddiadwy ar y safle, er mwyn ateb y galw am dai gan drigolion Caergybi, heb gyflawni'r broses gynllunio. Roedd y Cynghorydd Evans o'r farn y byddai'n bosibl cynnal archwiliad gan yr Ombwdsmon pe cymeradwyir y cais. Dywedodd y dylid gohirio'r cais ar gyfer trafodaethau pellach.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Cyngor yn cael trafodaethau gyda'r datblygwr a thirfeddianwyr ynghylch datblygiad tai, a bod rhai yn mynd yn eu blaenau ac eraill ddim. Y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yw'r unig gorff sy'n cymeradwyo ceisiadau cynllunio, oni bai am swyddogion cynllunio, dan hawliau dirprwyedig. Mae'r polisi cynllunio perthnasol yn nodi bod yn rhaid i 10% o'r tai sy'n cael eu codi yng Nghaergybi fod yn dai fforddiadwy. Dywedodd na fyddai'r materion a godwyd gan y Cynghorydd Jeff Evans yn cyfiawnhau gwneud cwyn i'r Ombwdsmon.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes ei fod yn cwestiynu a oedd mynediad i'r safle yn addas, ac yn ddigon llydan i gynnal y traffig sy'n mynd a dod o'r safle. Cyfeiriodd at elfen fforddiadwy'r cynnig ar safle cyfagos ar Turkeyshore Road.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol ar gyfer 14 annedd, a bod mynediad i'r safle'r un fath, waeth faint o anheddau sydd ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd Taylor i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gohirio'r cais. Ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

Yn dilyn pleidlais o 5 o blaid, a 3 yn erbyn:-

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd â chytundeb cyfreithiol 161 bod 1 annedd fforddiadwy yn cael ei godi a chyfraniad o £110,313 i Ysgol Llanfawr.

7.4 HHP/2022/46 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn Tan yr Allt Bach, Llanddona

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais tri Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Hydref, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol yn dilyn hyn ar 19 Hydref, 2022. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i gwblhau ail ymweliad safle ac i ymweld yn gorfforol â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle 30 Tachwedd, 2022.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif faterion cynllunio, fel y'u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, mewn perthynas â lleoliad a dyluniad y cynnig, a'i effaith ar ardaloedd Awyr Dywyll ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r ymgeisydd wedi cynnig Strategaeth Awyr Dywyll ac addasiadau i ddyluniad, er mwyn lliniaru unrhyw effaith ar yr Awyr Dywyll yn yr ardal. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Swyddog Awyr Dywyll yn ystyried y cais yn dderbyniol. Dywedodd, o safbwynt y Swyddog, fod y cynnig yn dderbyniol o ran defnydd tir yng nghyd-destun cynllunio; mae'n llai na'r eiddo presennol o ran graddfa a maint, nid yw'n rhagori ar yr uchder gwreiddiol ac fe'i hystyrir yn addas i'r annedd a'r ardal gyfagos. Mae 30% o gynnydd yn ôl-troed y cynnig, sy'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio. Gwnaed argymhelliad i gymeradwyo'r cais.

Yn siarad fel Aelodau Lleol, mynegodd y Cynghorwyr Carwyn Jones, Gary Pritchard ac Alun Roberts bryderon y gymdogaeth a'r Cyngor Cymunedol ynghylch lleoliad, graddfa a dyluniad y cynnig, a'i effaith ar yr ardal, ar yr AHNE a'r llygredd golau posibl. Mynegwyd pryderon ynghylch y briffordd a'r ffordd serth, gul i lawr at Landdona, fel y gwelodd yr Aelodau yn ystod yr ymweliad safle. Cytunwyd bod y ddolen gyswllt wydr rhwng yr annedd bresennol a'r estyniad yn anghymesur, a bod modd ei ddefnyddio fel tŷ/llety gwyliau.

Yn dilyn ymweliad safle corfforol, ac er yn cydymdeimlo â phryderon y gymuned ac Aelodau Lleol, roedd y Cynghorydd Ken Taylor o'r farn bod rhaid ystyried y cais o fewn polisïau cynllunio. Cynigiodd y Cynghorydd Taylor gymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd T.Ll Hughes MBE y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb ei fod yn credu bod y cais yn or-ddatblygiad o'r safle, a chynigiodd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.5 VAR/2022/41 - Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir), a (14) (yn unol â chynlluniau i'w cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 46C188G (ailddatblygu'r safle presennol ynghyd â chodi hyd at 6 o unedau) er mwyn caniatáu cyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb, man troi cerbydau a maes parcio, ynghyd ag yr ail-leoli a dyluniad diwygiedig yr anheddau arfaethedig yn 1 Clos Dŵr Glas, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol 16 Tachwedd, 2022.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Ms Kathryn Gratton, asiant yr ymgeisydd, **a oedd yn cefnogi'r cais**, ac a oedd yn tynnu sylw at ddiwygio amodau (09), (13) a (14). Mae gan y safle ganiatâd blaenorol, wedi'i gadarnhau gan yr Awdurdod dan gais am dystysgrif cyfreithlondeb yn 2021. Mae'r cais yn ymwneud â thair elfen, yn bennaf, amod cynllunio sy'n berthnasol i droadau cerbydau a pharcio; amod cynllunio sy'n berthnasol i ddŵr stormydd (sydd ar y safle) a mân newidiadau i ymddangosiad allanol ac ail-leoli dau blot. Nid yw'r safle wedi cael ei ddatblygu ers 2005, a byddai'n fanteisiol i bawb weld y gwaith yn dechrau ac yn cael ei gwblhau. Mae dau brawf trylifiad wedi'u cwblhau ar y safle gan arbenigwyr draenio cymwys addas, a phrofwyd bod y pridd yn draenio'n rhydd. Mae'r adroddiadau wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae peiriannydd draenio'n argymell darparu sianel ddraenio ar draws du blaen y safle ar unwaith, er mwyn sicrhau bod unrhyw ddŵr ychwanegol yn cael ei gadw ar y safle, a bydd yn cysylltu â'i suddfan bwrpasol ei hun. Cytunwyd hyn gydag Uwch Beiriannydd Priffyrdd yr Awdurdod Lleol.
Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb yn rhedeg oddi ar y safle. Mae hyn yn ofyniad penodol dan amod nos. 10 ac 11 y cymeradwyaeth cynllunio. Bydd y sianel ddraenio'n cael ei gosod fel amddiffyniad pellach, ar ôl cwblhau'r datblygiad. Mae'r safle'n draenio'n dda iawn, a bydd y rhan fwyaf o'r dŵr yn treiddio i'r ddaear wrth i'r datblygiad fynd rhagddo. Nid yw'r effaith ar amwynder eiddo cyfagos yn wahanol mewn unrhyw ffordd i'r hynny a gymeradwywyd yn flaenorol ar gyfer y safle, nac ychwaith yr effaith ar ddiogelwch priffyrdd o'r 6 annedd. Nid yw adran briffyrdd yr Awdurdod wedi gwneud unrhyw arsylw pellach ar y cynllun yn ystod y cais hwn, ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad. Mae sylwadau Cynghorydd Ecolegol yr awdurdod lleol wedi'u hystyried, ac mae gwelliannau bioamrywiaeth pellach wedi cael eu cynnwys. Teimlir na fydd diogelwch priffyrdd ac ailasesu'r gyffordd yn cael unrhyw ddylanwad ar ein cais. Mewn perthynas â'r pwyntiau a godwyd gan aelod lleol ynghylch llifogydd mewn eiddo cyfagos, dywedodd yr ymgeisydd wrth y peirianwyr draenio, Geo Enviro Solutions, i adolygu'r sefyllfa a chynnig ymateb, a chyflwynwyd y wybodaeth hon i'r awdurdod cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi adolygu'r map llifogydd, ac mae'n cadarnhau bod y safle y tu allan i unrhyw barthau llifogydd sy'n gysylltiedig ag afonydd, y môr neu ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach. Bydd y datblygiad hwn yn cadw'r holl ddŵr o stormydd ar y safle yn unol â chaniatâd cynllunio. Credir mai'r strategaeth ddraenio yw'r datrysiad mwyaf cynaliadwy ac ni fydd yn achosi unrhyw oblygiadau ar eiddo cyfagos. O ran priffyrdd, mae'r cais yn ymwneud â threfniadau parcio yn unig, ac nid oes cyfle, mewn termau gweithdrefnol, i ddarparu unrhyw gyllid ar hyn o bryd i wneud gwaith ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod y prif faterion cynllunio ac egwyddor datblygiad preswyl y safle wedi'u sefydlu dan gais cynllunio, cyfeirnod 46C188G a 46C188J/da. Penderfynwyd bod cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon, i brofi bod y gwaith wedi dechrau ar y safle, yn gyfreithiol dan gais cynllunio, cyfeirnod LUP/2021/2. Mae'r cais presennol yn gofyn am ddiwygio amodau (09), (13) a (14), fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos. Codwyd pryderon gan y Cyngor Cymuned ac Aelodau Lleol ynghylch draenio dŵr wyneb/llifogydd oddi ar y safle. Mae Dŵr Cymru a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion ynghylch draenio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol. Codwyd pryderon hefyd ynghylch y traffig/darpariaeth parcio o fewn y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun. Tynnwyd sylw at yr effaith ar fwynder eiddo a chymdogaeth gyfagos o fewn yr adroddiad. Mae'r Cyngor Cymuned wedi codi pryderon gan nodi fod y cynnig yn arwain at or-ddatblygiad, fodd bynnag, mae graddfa'r cynnig yn adlewyrchu'r hyn a gafodd ei gymeradwyo dan gais cynllunio, cyfeirnod 46C188J/DA. Mae'r cais yn groes

i bolisi cynllunio TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag, gellir dadlau bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol ar gyfer tai marchnad agored. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, sy'n Aelod Lleol, at y pryderon ynghylch diwygio amodau'r cais, a hynny o ran preifatrwydd, problemau gyda phriffyrdd a llifogydd. Dywedodd bod cyfanswm o 60 o dai ar Ffordd Trearddur ac nad oes pafin ar gyfer cerddwyr; mae mynediad i Ffordd Trearddur ar allt serth a digwyddodd damwain ddifrifol ar y gyffordd bedair blynedd yn ôl, gydag unigolyn yn cael ei ladd wrth i gar dynnu allan o'r gyffordd; byddai'n fanteisiol i'r datblygwr gyfrannu at welliannau i'r fynedfa. Aeth ymlaen i ddweud bod eiddo ar Ffordd Trearddur wedi profi llifogydd, ac roedd yn rhaid i un unigolyn hŷn, a'i mab, symud allan o'u cartref am fwy na blwyddyn wrth i'r tŷ gael ei adfer. Ategodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, sydd hefyd yn Aelod Lleol, y pryderon a godwyd gan y Cynghorydd Thomas ynghylch llifogydd a phroblemau traffig.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE i wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd R Ll Jones y cynnig i wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gan fod caniatâd cynllunio blaenorol wedi'i gadarnhau ar y safle. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gymeradwyo.

Yn dilyn pleidlais gyda 7 o blaid a 4 yn erbyn:-

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.6 HHP/2022/230 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Dinas Bach, 5 Fron Estate, Aberffraw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i gynnal ymweliad safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 16 Tachwedd, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Cyfeiriodd Mrs Levitt, perchennog yr eiddo cyfagos, **a oedd yn gwrthod y cais**, at wrthwynebiadau ysgrifenedig yr oedd wedi'u cyflwyno ar bedwar achlysur, sy'n egluro pam nad yw'r cais hwn yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywedodd y dylai pob cais gyd-fynd â'r hyn sydd o'u hamgylch, ac nad yw'r cais hwn yn gwneud hynny. Bydd yr estyniad sylweddol i'r man parcio angen to fflat hir iawn, wedi'i orffen gyda drws metel mawr sy'n rholio, fydd yn debyg i uned ddiwydiannol, sy'n ansensitif i'r adeilad gwreiddiol ac sy'n colli cymeriad y stryd yn llwyr. Bydd llechfeddiant yr estyniad newydd yn agosach at ei heiddo hi (o fewn 5m ar gyfartaledd), ac mae hyn yn anwybyddu'r rheoliad dan 'Agosrwydd Datblygiad' yn yr SPG, sy'n nodi mai 12m yw'r lleiafswm. Mae ei hystafell fyw ac ystafell wely yn rhedeg gyda'r wal hir, ac mae'n credu y bydd hyn yn rhwystrol ac yn andwyo ar fwynhad yr olygfa o'i heiddo. Bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel tŷ gwyliau mawr, fydd yn croesawu grwpiau swnllyd, gan effeithio ar ei heidio hi a'r lôn ddiffyg gyfan. Bydd y sŵn, yr amhariad a'r traffig sylweddol yn gwaethygu'r broblem ar stryd lle mae mynediad cerbydau eisoes yn heriol, a lle mae nifer o blant bach yn byw. Mae'r gofynion ar gyfer estyniadau'n glir yn yr SPG. Mae'r gwaith arfaethedig yn gwbl groes i'r rhain. Bydd datblygiad trech, sy'n sylweddol rhwystrol, yn niweidio'r rhan hon o'r AHNE, gan effeithio ar drigolion lleol a nhw eu hunain.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan yr Asiant/Ymgeisydd, **a oedd yn cefnogi'r cais**, a oedd yn nodi mai dyma'r trydydd cais sydd wedi'w gyflwyno i'r adran yn ystod y misoedd diwethaf. Yn dilyn trafodaeth gyda'r Swyddog Cynllunio, penderfynwyd y dylid newid y cynllun yn llwyr, a hynny drwy gael gwared ar y llawr cyntaf a chyflwyno cynllun un llawr gyda tho fflat. Ar hyn o bryd, mae garej to fflat ar un ochr, lle bwriedir codi'r estyniad, ac nid oes unrhyw wahaniaeth yn ei leoliad na'i uchder. Mae'r estyniad a fwriadwyd yn eistedd yn rhannol ar safle'r garej ac yn ymestyn tuag at y fynedfa. Bydd y to fflat yr un uchder a'r to fflat gwreiddiol. Mae camau wedi'u dilyn i ddiogelu preifatrwydd yr eiddo cyfagos, sef gosod ffens rhwng y ddau dŷ. Rhaid cofio nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer ffens, ond mae wedi'i gynnwys yn y cynllun i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau.

Aeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio ati i egluro prif faterion cynllunio'r cais o ran a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal ac eiddo cyfagos. Mae'r safle'n dŷ sengl un llawr o fewn ffin datblygu Aberffraw, fel y nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle'n eistedd o fewn AHNE. Eglurodd fod y cynllun arfaethedig ar gyfer addasiadau ac estyniadau, sy'n cynnwys dymchwel y garej presennol, a chodi dau estyniad un llawr. Bydd y datblygiad arfaethedig yn parhau ar gyfer un llawr, sy'n is na'r annedd presennol, o ansawdd uchel, ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 3. Gan mai annedd ar gyfer eiddo pedair ystafell wely sydd yma, mae'n rhaid darparu tri man parcio i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer y safle'n dangos y tri man parcio gofynnol, ynghyd â man ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau, os bydd angen; mae hyn yn cydymffurfio â safonau parcio'r Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2. Gan fod yr eiddo o fewn AHNE ac ardal arfordirol, mae'r Cynghorydd Ecolegol wedi gofyn am wybodaeth bellach ynghylch golau y tu allan. Bellach, mae'r holl oleuadau y bwriedir eu defnyddio wedi'u nodi yn y cynlluniau, a byddant yn wynebu'r llawr, ni fyddant yn llachar ac mi fyddant ar amserydd er mwyn lleihau'r llygredd golau ac aflonyddwch. Mae'r safle datblygu hefyd wedi'i leoli'n agos at Ardal Gwarchod Arbennig (AGA), Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Dywedodd y Cynghorydd Ecolegol y bydd angen strategaethau atal a lliniaru llygredd i atal unrhyw wastraff/llifiad/gwaddod rhag rhedeg i'r twyni tywod a'r dŵr islaw'r eiddo, a bydd amod ar waith yn gofyn am gyflwyno Cynllun Osgoi Llygredd Adeiladu er mwyn diogelu'r ardaloedd sensitif cyfagos rhag cael eu heintio yn ystod y cyfnod adeiladu. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, fod ystâd y Fron, Aberffraw yn ystâd fach, ac mae trigolion yn byw yn yr anheddau ar sail barhaus. Cyfeiriodd at ganlyniadau'r Cyfrifiad o ran yr iaith Gymraeg, a ddangosodd dirywiad yn nifer y bobl sy'n siarad Cymraeg ar yr Ynys. Dywedodd fod pentref Aberffraw hefyd wedi gweld dirywiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn sgil cartrefi/llety gwyliau yn yr ardal. Dywedodd fod angen ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg wrth ystyried ceisiadau cynllunio, fel sydd wedi'i nodi yn Neddf Cynllunio 2015. Aeth ymlaen i ddweud fod y pellter rhwng yr eiddo cyfagos a'r estyniad arfaethedig yn annerbyniol ac ymwthgar. Bydd y datblygiad hefyd yn effeithio ar yr AHNE o ran bywyd gwyllt.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol, cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod yr eiddo yn cael ei ystyried yn annedd C3, ac mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd yn aros felly ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol, fod nifer o wrthwynebiadau cryf i'r cais o fewn ystâd y Fron. Dywedodd fod yr estyniad ochr arfaethedig o fewn 2.1m oddi wrth ffin yr eiddo cyfagos, a 5.7m oddi wrth y pwynt agosaf ar yr estyniad ochr.

Dywedodd fod hyn yn is na'r lleiafswm pellteroedd mynegol sydd wedi'u nodi yn yr SPG. Dywedodd y bydd ffenestr o'r ystafell ymolchi (fydd a gwydr rhwystrol) a ffenestr ystafell wely yn edrych dros yr eiddo cyfagos a bydd ffens uchel y cael ei osod ar ran o'r ffin. Roedd y Cynghorydd Jones o'r farn bod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2. Dywedodd hefyd nad oes cyfleuster parcio addas ar gyfer 3 cerbyd ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i wrthod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd credid bod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2.

Penderfynodd y Cynghorwyr R Ll Jones a Robin Williams beidio â phleidleisio.

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

7.7 FPL/2022/189 – : Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn Bilash, Dew Street, Porthaethwy

Ni chafodd y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

7.8 FPL/2022/172 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter wledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn Eirianallt Goch Farm, Carmel, Llannerchymedd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i gynnal ymweliad â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol 16 Tachwedd, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Huw Williams, **a oedd yn cefnogi ei gais,** y cafodd ei eni a'i fagu ar Fferm Eirianallt Goch. Fodd bynnag, bum mlynedd yn ôl roedd yn rhaid gwerthu'r tŷ oherwydd ysgariad. Oni bai am werthu'r tŷ, byddai'n rhaid gwerthu peth o dir, a fyddai wedi achosi i'r fferm leihau'n sylweddol o ran ei maint a byddai hynny'n effeithio ar y busnes amaethyddol mae ei deulu wedi gweithio'n ddiflino i'w ddatblygu a'i redeg ers degawdau. Aeth ymlaen i ddweud ei fod yn rhan o'r busnes amaethyddol, ac mae bellach yn bartner mwyafrifol y fferm, ac oherwydd problemau iechyd ei dad a'i oed, mae'n helpu ar y fferm yn ddyddiol. Mae'n byw ym Mangor ar hyn o bryd, ac yn ei chael hi'n anodd helpu pan mae angen. Dywedodd fod byw ar y fferm yn hanfodol. Cais yw hwn i drawsnewid hen adeilad fferm yn dŷ sy'n gyffelyb i'r hyn sydd ar y fferm eisoes.

Aeth y Rheolwr Rheoli Adeiladu ati i egluro prif faterion y cais, a dywedodd bod y safle wedi'i leoli ar iard y fferm, mewn ardal wledig agored. Roedd hanes cynllunio sawl caniatâd cynllunio ar gyfer y safle wedi'u cynnwys o fewn adroddiad y Swyddog Achos. Dywedodd ei fod yn amlwg o edrych ar hanes y safle, er y ffaith y rhoddwyd caniatâd i godi annedd ychwanegol ar y fferm, sef Erw Las, ar yr amod ei fod yn cael ei godi ar gyfer gweithiwr ar y fferm, nid yw wedi cael ei ddefnyddio at y diben hwn ers i Mr a Mrs Williams (Hynaf) fyw yn yr annedd ar ôl ei gwblhau.
Oherwydd hyn, mae gan yr Awdurdod Lleol hawl i gwestiynu a oedd gwirioneddol angen yr ail annedd ar gyfer gweithiwr fferm ychwanegol o gwbl, ac os felly, sut mae'r

gofyniad llafur ychwanegol hwnnw wedi’i fodloni dros y 14 mlynedd diwethaf. Aeth ymlaen i ddweud fod Eirianallt Goch ac Eirianallt Las yn anheddau sy’n rhan o’r fferm ac at ddefnydd ffermio; gwerthwyd Eirianallt Goch oherwydd rhesymau personol, ac mae’r teulu wedi cyflwyno trydydd cais cynllunio ar gyfer annedd at ddiben menter wledig. Oherwydd hyn, ac er y hyn mae asiant yr ymgeisydd yn ei honni, mae’r hanes cynllunio yn ystyriaeth berthnasol, fel y nodwyd ym mharagraff 4.11.2 y polisi cynllunio TAN 6. Yn absenoldeb ‘trefniadau cadarn a chyfreithiol rhwymedig’ sy’n ofynnol yn ôl TAN 6, mae ansicrwydd yn bodoli ynghylch darparu proses olyniaeth sy’n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth menter y fferm i’r genhedlaeth nesaf, a gradd y rheolaeth fydd gan Mr Williams, yr ymgeisydd. Mae hanes cynllunio a graddfa Eirianallt Goch o’r daliad yn 2019 yn ystyriaethau perthnasol, sy’n dystiolaeth o ddiffyg angen yn ôl y cyngor sydd wedi’i gynnwys yn TAN 6. Argymhellir gwrthod y cais.

Rhannodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol, fwy am hanes y teulu ffermio yn Eirianallt Goch yn ystod y cyfarfod. Gan fod yr ymgeisydd yn saer coed llawn amser, mae’n gweithio ar y fferm gyda’r nos, yn ystod y penwythnos ac yn ystod y tymor wyna, sy’n arferol mewn cymunedau ffermio. Dywedodd bod rhaid gwerthu Eirianallt Goch oherwydd amgylchiadau personol yr ymgeisydd, ac i sicrhau’r busnes amaethyddol. Pwysleisiodd mai dim ond un annedd amaethyddol sydd ar fferm Eirianallt Goch bellach. Cyfeiriodd y Cynghorydd Medi at adroddiad y Swyddog Cynllunio sy’n cydnabod bod y cynnig yn cydymffurfio gyda nifer o’r polisïau cynllunio. Mae’r safle cais yn adeilad fferm ar iard y fferm, fydd yn cael ei blethu i mewn i’r busnes amaethyddol, ac mae’r ymgeisydd wedi dweud y bydd yn cymryd cyfrifoldebau ychwanegol o ran rhedeg y fferm.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb i gymeradwyo’r cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, a'i fod yn ystyried bod y cais yn cydymffurfio â’r polisi, gan fod yr annedd amaethyddol wedi’i golli o ganlyniad i ysgariad, ac mae angen i’r ymgeisydd fod yn byw ar y fferm. Eiliodd y Cynghorydd R Ll Jones y cynnig i gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd y credid ei fod yn cydymffurfio â’r polisi gan fod yr annedd amaethyddol wedi’i cholli o ganlyniad i ysgariad; gan fod y cais yn cefnogi teulu ffermio lleol; a chan ei fod wedi’i leoli ger y fferm sy’n dystiolaeth o ddilyswyd y cynnig.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2022/239 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn 10 Lôn y Wylan, Llanfairpwll

Ni chafod y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2022/60 – Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle cyn Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref Street, Niwbwrch

Ni chafod y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

12.2 VAR/2022/69 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynllun sydd wedi ei ganiatáu) a (08) (Draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd newydd) er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb ddraenio i un pwynt cyswllt y garthffos gyhoeddus yn Bryn Meurig, Llangefni

Ni chafod y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

12.3 VAR/2022/52 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a ganiatawyd), (03)(Oriau Gweithredu), (04)(Oriau Dosbarthu) a (05)(Oriau Gwirio Gwesteion) o ganiatâd cynllunio rhif 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 pharcio cysylltiedig) er mwyn caniatáu amodau gweithredu/agor diwygiedig yn Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr

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

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Nick Smith, a oedd yn cefnogi'r cais, fod caniatâd cynllunio wedi rhoi gan y pwyllgor ym mis Gorffennaf, 2022, ar gyfer adeiladu adeilad tri llawr sy'n cynnwys 10 ystafell westy, gyda bwyty a dau fflat. Roedd amodau sy'n rheoli amser gweithredu'r bwyty, dosbarthu ac amser cyrraedd gwesteion wedi'u hatodi i'r caniatâd. Mae'r amodau presennol yn gorfodi'r bwyty i gau am 8pm rhwng dydd Llun a dydd Gwener, a 9pm ar ddydd Sadwrn a dydd Sul. Mae hyn yn gyfyngiad afresymol, ac yn gwbl ddiangen ar gyfer sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r cais yn ceisio diwygio amodau ar y caniatâd cynllunio blaenorol drwy ganiatáu'r bwyty i weithredu am 2 awr ychwanegol gyda'r nos, sy'n cynnwys dan 10pm rhwng dydd Sul a dydd Iau a dan 11pm ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn.

Byddai amser cyrraedd i westeion hefyd yn cael ei ddiwygio i gyd-fynd â’r oriau gweithredu hyn. Ni fyddai’r oriau ychwanegol arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar fwynder eiddo cyfagos. Fel y nodwyd, mae cymysgedd o eiddo masnachol, gan gynnwys tafarndai a bwytai, yn agos at y safle, sy’ cael gweithredu tan amser hwyrach gyda’r nos na’r hyn sy’n cael ei gynnig yn y cais hwn. Nid oes gan y caniatâd cynllunio presennol unrhyw hawl dros ddefnyddio ardal eistedd allanol. Ar hyn o bryd, mae’r ardal eistedd allanol yn cael ei defnyddio dim ond yn ôl yr oriau agor sydd wedi’u cymeradwyo ar gyfer y bwyty. Cynigir amod ychwanegol i reoli’r defnydd o’r ardal eistedd allanol, felly ni fyddai’n cael ei ymestyn y tu hwnt i’r oriau gweithredu presennol, a byddai wedi’i gyfyngu i 8pm o ddydd Sul i ddydd Iau, a 9pm ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn. Mae’r cynllun seddi hefyd wedi’i ddiwygio i gael gwared ar unrhyw seddi allanol yn nhu blaen yr adeilad sy’n agos i’r ffin gydag eiddo cyfagos i’r de, er mwyn sicrhau na fyddai unrhyw effaith andwyol ar fwynder yr eiddo hwnnw.

Tynnodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio sylw at y prif ystyriaethau cynllunio fel y’u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, i ddiwygio amodau (03) oriau gweithredu, (04) oriau dosbarthu, (06) oriau cyrraedd i westeion, ynghyd a diwygio amod (02) cynlluniau a ganiatawyd, er mwyn galluogi’r diwygiadau ar gyfer yr ardal eistedd allanol. Ystyrir na fydd y diwygio’r oriau gweithredu ac oriau dosbarthu’n cael effaith andwyol ar fwynder yr eiddo cyfagos, ac mae’r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gymeradwyo’r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 Cais llawn ar gyfer adeiladu 10 uned llety ar gyfer gwesteion priodas ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mharc Gwledig Henblas, Bethel, Bodorgan

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

Siaradwr Cyhoeddus

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Mr Gerwyn Jones, **a oedd yn cefnogi’r cais,** a oedd yn datgan bod y cais a dogfennau ategol yn egluro mai cais ar gyfer gwesteion priodas yn unig yw hwn, ac ni fydd y safle’n cael ei ddefnyddio at ddibenion llety gwyliau. Mae’r ymgeisydd yn fodlon derbyn y cyfyngiad hwn fel amod o gymeradwyo. Nid yw’r cais yn ceisio cynyddu capasiti’r lleoliad priodas, nac addasu unrhyw gymeradwyaeth blaenorol sy’n gysylltiedig â’r lleoliad priodas (h.y. oriau trwyddedu ac ati), felly drwy gymeradwyo’r cais hwn, yr unig gynnydd a welir fydd yr unedau llety sydd ar gael i westeion sy’n mynychu priodasau yn y lleoliad ar hyn o bryd. Mae graddfa’r cais yn parchu maint y safle a’r ardal gyfagos, ac mae’r unedau arfaethedig wedi’u cynllunio i ymdebygu unedau amaethyddol i weddu a’r dirwedd o’u hamgylch. Mae sawl ffin sefydlog yn cynnwys gwrychoedd brodor a choed aeddfed sy’n creu sgrin o amgylch y safle arfaethedig, a bydd gwrychoedd brodor a choed yn cael eu plannu yn y ffiniau sy’n llai ar ffurf sgrin i sgrinio’r safle ymhellach. Mae’r cais hefyd yn cydymffurfio â gwelliannau bioamrywiaeth gofynnol dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016).

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ati i drafod y prif faterion cynllunio fel y’u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, a dywedodd fod yr unedau llety yn cael eu defnyddio

ar gyfer gwesteion priodas ar y safle. Ystyrir bod y cynllun yn cael ei ystyried dan bolisi cynllunio PS13 a CYF 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn hytrach na pholisi cynllunio TWR 2. Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig Cors Ddyga a'r Cyffiniau, ac felly mae'n ofynnol bod y cynllun yn cyd-fynd â pholisi cynllunio AMG 2. Nid yw'r safle'n weladwy o'r briffordd gyhoeddus oherwydd topograffi lleol a llystyfiant aeddfed. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorwyr Geraint Bebb a Nicola Roberts, Aelodau Lleol, pe allai'r cais gael ei ystyried dan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol. Yn dilyn sicrwydd ac amodau sy'n sicrhau y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio ar gyfer menter busnes priodasol presennol ar y safle, roeddent yn fodlon â'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts pe byddai'r busnes priodasau'n dod i ben ar y safle hwn, a fyddai modd troi'r unedau hyn yn llety gwyliau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod amod o fewn y gymeradwyaeth yn sicrhau mai dim ond ar gyfer gwesteion priodasau y defnyddir yr unedau hyn. Byddai angen cyflwyno cais i droi'r unedau hyn yn llety gwyliau i'r Awdurdod Cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gymeradwyo

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

(Erbyn hyn, roedd y cyfarfod wedi bod yn mynd yn ei flaen ers tair awr, ac yn unol â gofynion paragraff 4.1.10 y Cyfansoddiad, gofynnodd y Cadeirydd a oedd yr Aelodau a oedd yn bresennol yn dymuno parhaus. Pleidleisiodd y mwyafrif o'r Aelodau presennol i barhau â'r cyfarfod).

12.5 FPL/2022/195 – Cais llawn ar gyfer codi tyrbin gwynt 13.5m o uchder, 5kW yn Pendref, Llanfairynghornwy

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

Gofynnodd y Cynghorydd Jackie Lewis, gan siarad fel Aelod Lleol, pe allai'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais oherwydd pryder lleol a gan fod y safle mewn AHNE, ac yn weladwy o fewn yr ardal gyfagos. Dywedodd y byddai ymweliad safle rhithiol yn addas, ac y dylai Swyddogion drafod y fideos y dylid eu cymryd gyda'r Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gynnal ymweliad safle ar y safle. Eiliodd y Cynghorydd John I Jones y cynnig.

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

12.6 FPL/2022/215 - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail wynebu yn Capel Bach, Rhosybol

(Ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu, gadawodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Neville Evans, y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

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

Yn siarad fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cynghorydd Aled M Jones i'r Pwyllgor gynnal ymweliad ffisegol ar safle'r cais, er mwyn gweld lleoliad y safle o fewn y gymuned leol, gan nad yw'r map amgaeedig o fewn yr adroddiad yn adlewyrchu'r ardal yn deg.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cynnal ymweliad safle ffisegol ar safle'r cais. Eiliodd y Cynghorydd R Ll Jones y cynnig.
PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS
CADEIRYDD

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a ohiriwyd a gynhaliwyd yn hybrid ar 15 Rhagfyr 2022

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, T Ll Hughes MBE, John I Jones, R Ll Jones, Dafydd Roberts, Ken Taylor a Robin Williams Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR), Swyddogion Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jackie Lewis a Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd John I Jones ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.1 – Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch.

3 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus.

4 CEISIADAU'N CODI

7.7 FPL/2022/189 – Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn Bilash, Stryd y Gwlith, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 16 Tachwedd 2022.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r prif ystyriaethau cynllunio y manylir arnynt yn adroddiad y Swyddog Achos mewn perthynas â’r cais ôl-weithredol ar gyfer trosi a chadw gwaith anawdurdodedig a gwblhawyd i greu uned breswyl; nid yw’r cynnig presennol yn cynnwys unrhyw estyniadau newydd. Mae arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn mesur 32.3 metr sgwâr; mae’r fflat yn cynnwys ystafell fyw gydag ardal cegin ac ystafell wely ar wahân gydag ystafell ymolchi *en-suite*. Ar ôl derbyn sylwadau gan y cyhoedd am faint y fflat/adeilad, ymgynghorwyd â swyddogion o’r Adran Gwarchod y Cyhoedd er mwyn sicrhau fod yr adeilad yn ddigon mawr i’w ddefnyddio fel llety byw. Yn unol ag Adran 326 o Ddeddf Tai 1985, cadarnhawyd y byddai’r eiddo’n addas ar gyfer hyd at ddau berson (ar yr amod fod y ddau berson yn cyd-fyw fel cwpwl priod neu bartneriaid sifil). Ychwanegodd fod y safle oddi mewn i ffin ddatblygu Porthaethwy, fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyflwynwyd manylion i ddangos fod angen am y datblygiad yn yr ardal ac mae’r adran bolisi wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn dderbyniol i fodloni anghenion y Ganolfan Wasanaeth Leol. Mae’r safle wedi’i leoli tu mewn i Ardal Gadwraeth Porthaethwy, felly ystyriwyd y cynnig yn erbyn Polisi AT1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae’r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau fod y cais hwn, yn ôl pob golwg, ar gyfer addasiadau mewnol a newid defnydd ac nad oes unrhyw addasiadau allanol a fyddai’n effeithio ar gymeriad yr ardal gadwraeth. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er ei fod yn ymwybodol o’r sylwadau am faterion priffyrdd a dderbyniwyd gan y cyhoedd, nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd nad oes disgwyl i nifer fawr o gerbydau ymweld â’r safle, mae’r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon y byddai darpariaeth barcio ddigonol ar gael. Mae’r safle wedi’i leoli mewn lleoliad cynaliadwy a gellir cyrraedd yr holl amwynderau lleol a llwybrau trafnidiaeth gyhoeddus ar droed. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo’r cais gan ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei fod wedi gofyn i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais ar ôl derbyn cais gan wrthwynebwyr i’r cynnig, gan y byddai hynny wedi caniatáu iddynt annerch y cyfarfod fel siaradwyr cyhoeddus. Nododd ei bod yn amlwg nad yw’r gwrthwynebwyr yn dymuno siarad ar y cais gan nad oeddent yn bresennol yn y cyfarfod blaenorol nac yn y cyfarfod hwn. Ychwanegodd fod ganddo bryderon ynghylch adnewyddu hen adeiladau a’u troi’n fflatiau yn y rhan hon o Borthaethwy ac nad yw’r adeiladau’n addas i bobl fyw ynddynt yn ei farn ef. Fodd bynnag, dywedodd fod hwn yn gais ôl-weithredol a bu pobl yn byw yn y fflat ers nifer o flynyddoedd. Byddai’n atal ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu oherwydd ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu’r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Bu i’r Cynghorydd Robin Williams atal ei bleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

5 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2022/239 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn 10 Lôn y Wylan, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr ymgeisydd yn perthyn i gynghorydd, fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais, yn unol â'r gofyn o dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r prif ystyriaethau y manylir arnynt yn adroddiad y Swyddog Achos. Mae'r adroddiad yn nodi fod hwn yn gais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu'r annedd. Hyd yma, cwblhawyd y sylfeini concrit a gwaith blociau'r is-strwythur. Mae hwn yn gais ar gyfer un estyniad ochr a fydd yn cynnwys cegin/ardal fwyta cynllun agored, ystafell amlbwrpas ac ystafell ymolchi. Bydd yn ymestyn tua 3.3m tu hwnt i ddrychiad ochr yr eiddo a bydd yn mesur 8.3m o hyd, a bydd wedi'i osod yn hafal oddi ar ddrychiad blaen a chefn yr eiddo o thua 0.7m. Bydd ganddo do fflat 3m o uchder, sydd yn is na phrif godiad to yr annedd, gan sicrhau ei fod yn estyniad eilradd. Oherwydd ei osodiad mewn perthynas ag eiddo cyfagos, ni ystyrir y bydd yn achosi unrhyw niwed ychwanegol i breifatrwydd na mwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais

Cynigiodd y Cynghorydd Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd John I Jones.

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

6 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2022/60 - Cais llawn ar gyfer codi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle hen Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch

Ar ôl datgan diddordeb personol mewn perthynas â'r cais, ni chymerodd y Cynghorydd John I Jones unrhyw ran yn y drafodaeth ar y cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir ym mherchnogaeth y cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi darparu sylwadau am ddiogelwch cerddwyr ar ôl i Raglen y cyfarfod diwethaf gael ei chyhoeddi. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi holi'r Gwasanaethau Tai (yr ymgeisydd) a fyddent yn ystyried lledu'r llwybrau troed, darparu croesfannau i gerddwyr a rheiliau. Argymhellir gohirio'r cais hyd nes bydd yr ymgeisydd wedi ystyried y newidiadau arfaethedig a thra bydd yr Awdurdod Cynllunio'n cynnal ymgynghoriad cyhoeddus mewn perthynas â'r newidiadau hyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd. Eiliwyd y cynnig i ohirio'r cais gan y Cynghorydd Ken Taylor.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.

12.2 VAR/2022/69 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) a (08) (Draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 (Adeiladu ysgol gynradd newydd) er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb ddraenio i un pwynt cysylltu â'r garthffos gyhoeddus ym Mryn Meurig, Llangefni

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

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio brif ystyriaethau'r cais, fel y manylir arnynt yn adroddiad y Swyddog Achos, mewn perthynas ag amrywio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (08) (Draenio Dŵr Wyneb) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar gyfer adeiladu ysgol gynradd newydd, er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb ddraenio i un pwynt cysylltu â'r garthffos gyhoeddus, yn hytrach na'r ddau bwynt cysylltu a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog, yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 20 Rhagfyr 2022

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorydd Ken Taylor
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Swyddog Cynllunio (HR).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Trefor Lloyd Hughes MBE, John I Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Robin Williams a Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Cynghorywr Aled M Jones a Derek Owen Mr Thomas Parry – Profiad Gwaith

---

1 FPL/2022/215 - CAIS LLAWN A'R GYFER CODI SIED AMAETHYDDOL I STORIO PEIRIANNAU YNGHYD Â CHADW'R GWAITH AIL WYNEBU I'R TRAC YN CAPEL BACH, RHOSYBOL

Dangoswyd y cynlluniau arfaethedig a chynllun lleoliad y cais i'r Aelodau cyn iddynt gael mynediad i'r safle. Cyfeiriodd y Swyddogion at y llain galed ar y safle ac fe gyflwynwyd y cynllun lleoliad unwaith eto i Aelodau er mwyn iddynt allu gweld lleoliad y cais. Bu'r Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, dynnu sylw at yr amrywiaeth o siediau amaethyddol eraill yn yr ardal a gofynnodd bod Aelodau yn edrych ar sied amaethyddol arall a oedd wedi'i lleoli i lawr y ffordd o'r safle hwn. Holodd Aelodau'r Pwyllgor am bwrpas arfaethedig y sied. Cadarnhaodd yr Aelodau Lleol, a oedd ar safle'r cais arfaethedig, leoliad y sied ac y byddai mewn pant yn y tirlun. Tynnwyd sylw Aelodau'r Pwyllgor hefyd at y safle carafanau a'r man chwarae yn ystod yr ymweliad safle.

CYNGHORYDD GLYN HAYNES
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion yr ymweliad safle rhithiol a gynhaliwyd ar 21 Rhagfyr 2022

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Jackie Lewis, Ken Taylor a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygiadau a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR), Swyddog Pwyllgorau (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr John I Jones, Dafydd Roberts a Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1 **FPL/2022/195 - CAIS LLAWN AR GYFER CODI TYRBIN GWYNT 13.5 METR O UCHDER, 5KW YM MHENDREF, LLANFAIRYNGHORNWY**

Dangoswyd fideos o'r safle a lleoliad arfaethedig y tyrbin gwynt i Aelodau ynghyd â fideos o'r eiddo drws nesaf a'r uned wyliau a gymeradwywyd yn ddiweddar. Dangoswyd fideos hefyd o'r maes gwersylla cyfagos a'r llwybr troed a oedd yn pasio'r tyrbin gwynt arfaethedig. Mae'r maes gwersylla tua 120m i 135m o'r cais. Hysbyswyd Aelodau y byddai uchder y tyrbin gwynt yn 14.5m i dop y tyrbin. Codwyd cwestiynau am y lefelau sŵn arfaethedig a fyddai'n dod o'r tyrbin a gofynnwyd am gynnwys manylion yn adroddiad y Swyddog Achos.

CYNGHORYDD NEVILLE EVANS

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2022/60

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig a'r safle cyn

Lleoliad: Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yr argymhelliad yw i ohirio y cais oherwydd fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwl fwy o wybodaeth priffyrdd gan yr ymgeisydd.

This page is intentionally left blank

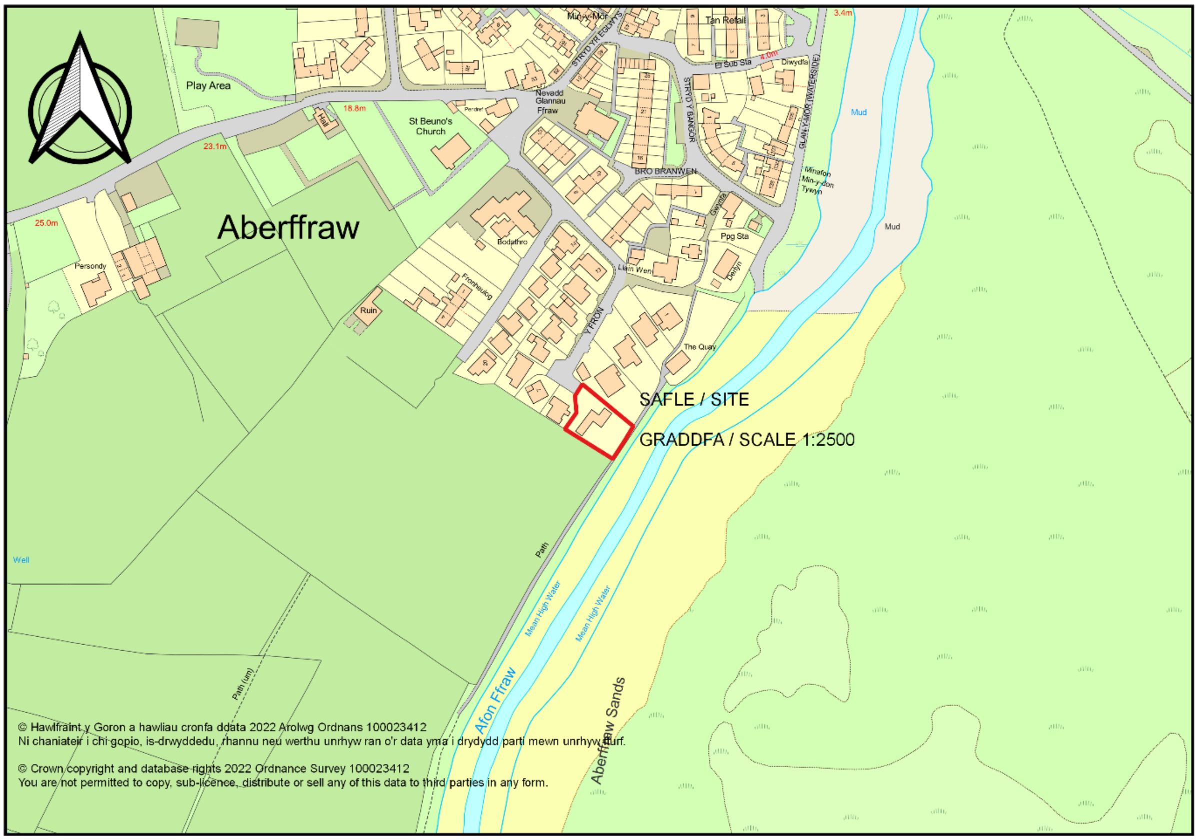
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **7.1**

Rhif y Cais: HHP/2022/230

Ymgeisydd: Mike Halliwell

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Dinas Bach, 5 Ystad y Fron, Aberffraw



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Arfon Wyn oherwydd pryderon lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Rhagfyr 2022, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Dyma'r rhesymau a gofnodwyd:

"Ystyriwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd". Oherwydd:

1. Ei effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw oherwydd agosrwydd y datblygiad a chan nad yw'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

2. Problemau parcio o ganlyniad i'r datblygiad.

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

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion a nodwyd ym mhwyntiau 1 a 2 uchod.

1. Yr effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw oherwydd agosrwydd y datblygiad a chan nad yw'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol lleiaf yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Dyma gais gan ddeiliad y tŷ am ddau estyniad ar wahân i'r annedd preswyl. Mae'r pryderon a godwyd yn ymwneud â'r estyniad ochr un llawr a fydd yn cael ei godi yn lle'r garej ar hyd drychiad gogledd-ddwyreiniol yr annedd, yn wynebu 4 Y Fron.

Ar ôl dymchwel y garej, bydd yr estyniad yn ymestyn tua 6.2m tu hwnt i'r drychiad ochr, a bydd yn 14.4m o hyd. Bydd ganddo do fflat 3.2m o uchder, ac mae hyn yn uwch na bondo'r prif annedd ond mae'n 0.8m yn is na'r prif do ar oleddf, gan amlygu fod yr estyniad yn eilradd i'r prif annedd. Bydd yr estyniad tua 0.8m yn lletach na'r garej bresennol, ac felly bydd 0.8m yn agosach i derfyn yr eiddo drws nesaf, 4 Y Fron, tua 2.1m oddi wrth y terfyn, a 5.7m oddi wrth ran agosaf drychiad ochr yr eiddo hwnnw.

Er nad yw'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA, canllawiau yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn hytrach na pholisi, a rhaid ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun. Nid ystyrir bod y cynnydd o 0.8m yn ormodol ac mae pellter y garej bresennol hefyd yn llai na'r pellteroedd a nodwyd. Mewn ardal adeiledig, mae'n anorfod y bydd datblygiadau adeiledig yn agos at ei gilydd i ryw raddau, ond, yn yr achos hwn, nid ystyrir y byddai unrhyw effeithiau yn rhai sylweddol. Nid ystyrir y bydd ei leoli 0.8m yn agosach yn cael effaith andwyol o ran graddfa a mas, ac oherwydd bod to fflat yr estyniad yn is na phrif do ar oleddf yr annedd, mae'n amlygu ei ffurf eilradd sydd ddim yn dominyddu.

Er bod elfen o oredrych yn bodoli rhwng eiddo cyfagos ar hyn o bryd, mae hyn yn nodwedd naturiol o fyw mewn ardal adeiledig debyg i'r rhan hon o Aberffraw. Bydd y drychiad ochr sy'n wynebu 4 Y Fron yn cynnwys ffenestr ystafell wely, ffenestr ystafell ymolchi a drws i'r ystafell amlbwrpas, ac ystyrir bod camau digonol wedi cael eu cymryd i warchod preifatrwydd a mwynderau'r cymdogion yn 4 Y Fron.

Nid yw'r ystafell amlbwrpas yn ystafell y gellir byw ynddi ac o'r herwydd nid oes unrhyw bryder ynghylch y drws, bydd gwydr aneglur ar ffenestr yr ystafell ymolchi a bydd hynny'n cael ei gynnwys mewn amod. Er mwyn atal goredrych o ffenestr yr ystafell wely, codir ffens bren uchel, 1.95m o uchder, ar ran o'r terfyn. Ystyrir bod y ffens hon yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir o dan Ran 2 Dosbarth A o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar ei chyfer.

Ystyrir y bydd y mesurau hyn yn atal goredrych rhwng y ddau eiddo, gan warchod preifatrwydd a mwynderau cymdogion yn unol â pholisi PCYFF 2.

2. Problemau parcio o ganlyniad i'r datblygiad.

Gan fod hwn yn eiddo pedair ystafell wely, rhaid darparu tri lle parcio i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r cynllun safle arfaethedig yn dangos y darperir tri lle parcio, yn ôl y gofyn, ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau petai angen. Mae hyn yn cydymffurfio â safonau parcio'r Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2.

Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori am broblemau parcio ar stad Y Fron, gyda phobl yn parcio ar lôn y stad tra eu bod yn ymweld â'r traeth. Mae hwn yn fater ar wahân y mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol ohono a rhoddir sylw iddo ar wahân i'r cais hwn. Mae'r cais hwn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i 5 Y Fron, ac nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwnnw.

Argymhelliad

Fod y cais yn cael ei ganiatau yn unol gyda'r 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:

- **2957:21:1A - Cynllun lleoliad**
- **2957:21:3c - Cynllun safle arfaethedig**
- **2957:21:6c - Cynllun llawr arfaethedig**
- **2957:21:7d - Edrychiadau arfaethedig**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Adolygiad A - 15/09/22**

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod Cynllun Osgoi Llygredd Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion sy'n cael eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig dynodedig, yr Ardal Amddiffyn Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn ac yr Ardal o Warchodaeth Arbennig Arfordir Môn: Morfa Heli.

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

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

(05) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffens pren 1.95m o uchder ar y ffin, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei osod ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(06) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i ffenest yr ystafell folchi ar y drychiad ochr, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei gosod gyda gwydr aneglur (lefel aneglurder lefel 5), ac wedi hynny cael ei chadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er wyn diogelu mwynderau preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos.

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: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2

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.

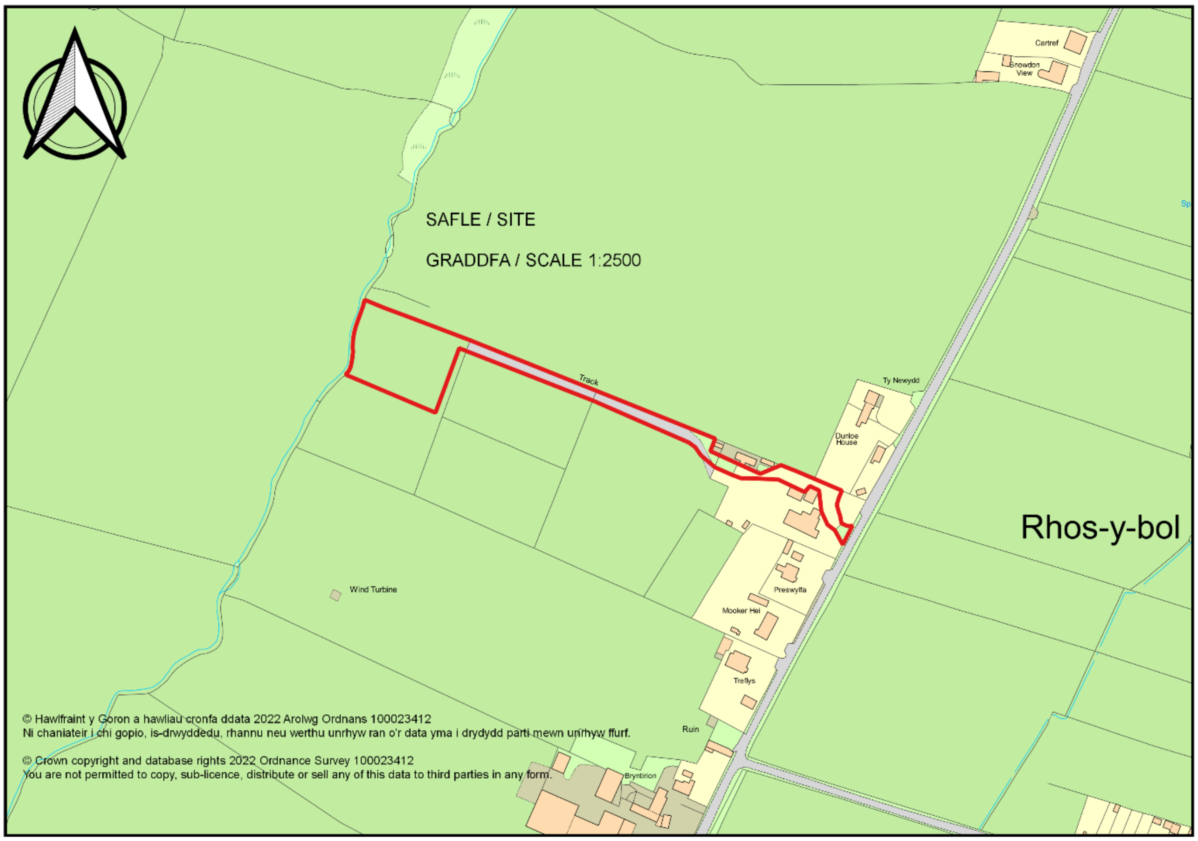
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2022/215

Ymgeisydd: Glyn Jones

Bwriad: Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd a cadw'r gwaith ail wynebu y trac yn

Lleoliad: Capel Bach, Rhosybol



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle personol gydag aelodau'r pwyllgor yn 20/12/2022

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail-wynebu y tu ôl i'r prif eiddo/safle yng Nghapel Bach. Mae'r sied arfaethedig wedi'i lleoli oddeutu 217m o brif eiddo Capel Bach ac mae mewn lleoliad cefn gwlad agored heb unrhyw strwythurau adeiledig o'i amgylch.

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

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau o'i amgylch.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy PCYFF 4: Design and Landscaping
Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment
Policy AMG5: Local Biodiversity Conservation
Planning Policy Wales (Edition 11)
Technical Advice Note 6: Planning for Sustainable Rural Communities (2010)
Technical Advice Note 12: Design (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Arsylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a Roddwyd
Cynghorydd Derek Owen	No Response
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw Mewn i Caniatau Cais
Cynghorydd Liz Wood	No Response
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim Ymateb
Tom Fildes	Dim sylw i'w wneud.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy gyflwyno rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/10/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran hon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/157 - Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau yn / Full application for the erection of a agricultural shed for the storage of machinery at - Capel Bach, Rhosybol - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 02/08/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r cais yn cynnwys:
1. Lleoliad;
2. Dyluniad,
3. Cyfiawnhad;

Lleoliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 217m oddi wrth annedd Capel Bach ac ni ddarparwyd unrhyw gyfiawnhad dros ddewis y lleoliad hwn, sy'n ymwthio'n sylweddol i gefn gwlad agored ac sydd ymhell o'r ffurf adeiledig bresennol.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau;
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur 23m o hyd x 16m o led gydag uchafswm uchder o oddeutu 6.8m. Mae'r mesuriadau hyn fymryn yn llai na'r cynnig gwreiddiol ar gyfer sied 25m hyd. Bernir bod y sied arfaethedig yn fawr o ran maint a bod siediau o'r math hyn fel arfer wedi'u lleoli ar ffermydd/safleoedd amaethyddol sylweddol eu maint. Cadarnhawyd y bydd y sied yn cael ei hadeiladu gyda blociau Mona ynghyd â dalenni atal lleithder a choed wedi'u trin.

Oherwydd ei leoliad amlwg mewn cefn gwlad agored, ei faint, graddfa a diffyg tirweddu, bernir nad ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 na PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

A14. Gall lleoliad adeilad amaethyddol neu goedwigaeth newydd, ffordd, gwaith cloddio neu waredu gwastraff, datblygiad, neu danc pysgod, gael effaith sylweddol ar y dirwedd o'u cwmpas. Dylid sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer. Fel rheol, dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau eu hunain, a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Er hynny, mae'n well weithiau gwahanu adeiladau newydd o ddyluniad modern oddi wrth grŵp o adeiladau traddodiadol er mwyn osgoi gwrthdaro gweledol. Dylid osgoi safleoedd ar y trumwel. I leihau'r effaith weledol, dylid sicrhau bod adeiladau'n cydweddu â'r dirwedd, neu ar safleoedd llethrog, nad ydynt yn torri ar oleddf y llethr os gellir gwneud hynny heb gost anghymesur.

Bernir nad ydi'r sied yn gwella cymeriad y safle ac y bydd yn cael effaith weledol andwyol ar ardal cefn gwlad gyda chaeau agored sydd heb eu datblygu ac nid yw'r cynnig yn parchu cyd-destun y dirwedd leol.

Ar ôl ymweld â'r safle, nodwyd bod y gwaith ar y llawr caled eisoes wedi cychwyn a bod tunelli o rwbel a deunyddiau adeiladu wedi cael eu dadlwytho yn y lleoliad cefn gwlad agored hwn heb ganiatâd cynllunio. Dylid nodi hefyd bod deunyddiau adeiladu megis teils llechi, bris blociau a deunyddiau adeiladu eraill wedi'u lleoli ar y safle ac nad ydynt yn gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd amaethyddol. Mae'r asiant wedi egluro y bydd y deunyddiau'n cael eu symud oddi ar y safle a'u bod yn ddeunyddiau a oedd dros ben yn dilyn gwaith ar y prif eiddo (tua 214m oddi wrth y safle arfaethedig) a'r gwaith o osod patio sydd yn mynd rhagddo.

Cyfiawnhad

Darparwyd datganiad gan yr asiant mewn perthynas â'r cais sy'n rhestru'r peiriannau a fydd yn cael eu storio yn y sied arfaethedig. Mae'r rhestr yn cynnwys Tractor, Roler, Og, Torrwr Gwair PTO Wessex, Tractor Torri Gwair J Deere, Trelars a Pheiriant Torri Gwrych. Mae'r sied arfaethedig wedi cael ei disgrifio ar y ffurflen gais fel sied amaethyddol ar gyfer rheoli'r tir yn briodol. Mae'r tir sydd ym meddiant yr ymgeisydd wedi'i leoli rhwng y safle arfaethedig ac eiddo Capel Bach (sydd wedi'i amgylchynu gyda llinell las ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd).

Ar ôl mesur y cynlluniau mae'r tir sydd yn meddiant yr ymgeisydd yn mesur 7.5 acer ac nid 10 acer fel y nodwyd ar y ffurflen gais. Bernir nad yw hyn yn llawer o dir ar gyfer sied mor fawr a'r defnydd amaethyddol honedig a wneir ohono. Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod y safle'n cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd Twristiaeth/Busnes nac amaethyddol ac nad ydi'r safle'n cael ei ddefnyddio i gadw da byw neu dyfu cnydau ac ati.

Mae'r cae gerllaw yn rhan o Glwb Carafanau Teithiol gyda lle i leoli 5 carafán ar y tro. Mae busnes trin gwallt gerllaw ac mae llety gwyliau amrywiol ar y safle sy'n cael eu hysbysebu ar dudalen ar-lein.

Mae un o'r caeau sydd o fewn y llinellau glas ar y cynllun lleoliad wedi'i labelu fel "Llecyn Cerdded Cŵn" i dwristiaid fynd â'u cŵn am dro. Yn yr un cae mae pob math o offer, siglenni, llithren, si-so, mainc bicnic ac ati ac ar wefan y Clwb Carafanau Teithiol mae wedi'i labelu fel lle chwarae i blant. Bernir nad ydi'r tir yma'n dir amaethyddol a'i fod yn cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd hamdden/preswyl.

Gan nodi'r uchod bernir nad ydi'r sied at ddefnydd amaethyddol ac na ellir cyfiawnhau'r Peiriannau a restrir a sied o'r maint hwn yn y lleoliad hwn. Bernir y bydd y cynnig yn arwain at orddatblygu'r safle.

Nid yw ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol:

• Dylunio ar gyfer yr amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Casgliad

Oherwydd y diffyg cyfiawnhad ar gyfer sied amaethyddol o'r maint a'r raddfa hon mewn lleoliad cefn gwlad agored ymhell o'r ffurf adeiledig, bernir nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn arwain at ddatblygiad annerbyniol heb gyfiawnhad mewn cefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisïau
PCYFF1, PCYFF 3, PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

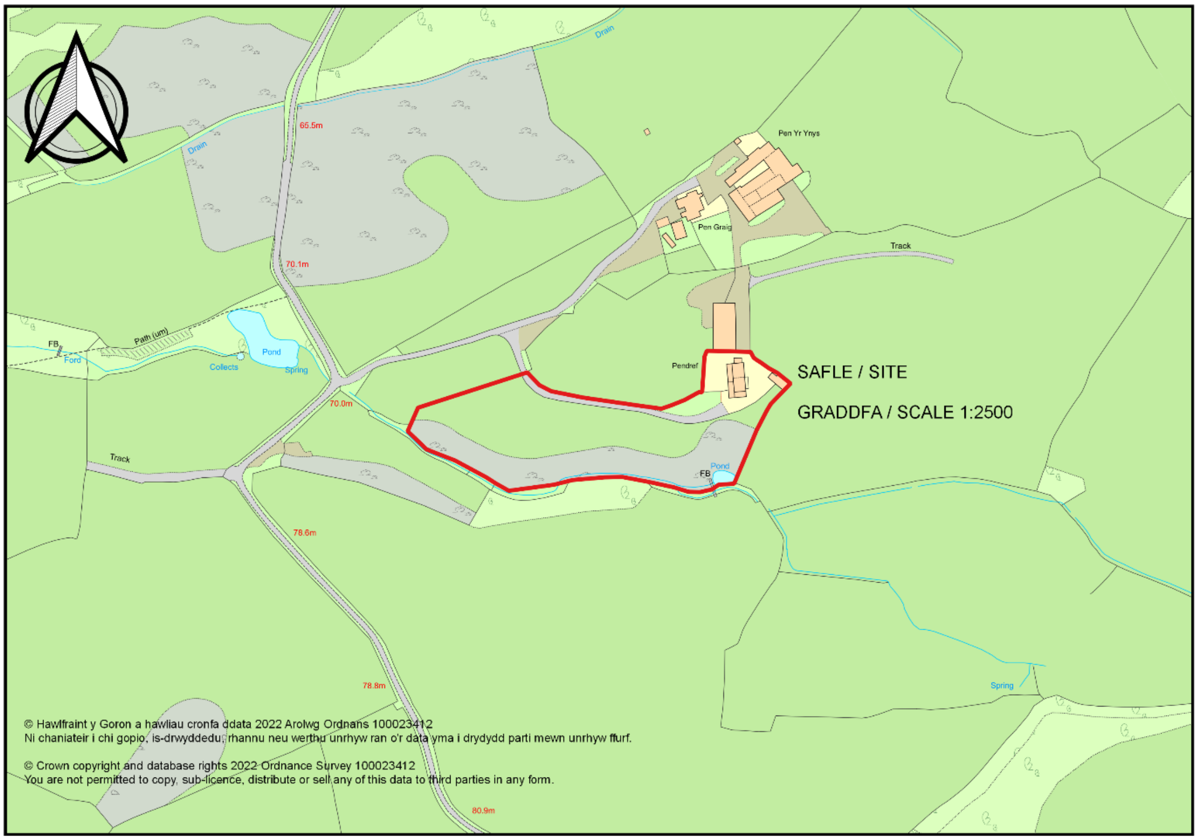
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **7.3**

Rhif y Cais: FPL/2022/195

Ymgeisydd: Mr John Edward Holland Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi tyrbin gwynt 14.5m o uchder, 5kW yn

Lleoliad: Pendref, Llanfairynghornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol, Jackie Lewis.

Yn y cyfarfod pwyllgor o'r 07/12/2022 cytunwyd yr aelodau i ymweld a'r safle yn rhithiol. Cafodd yr ymweliad safle rhithiol ei gynnal ar y 21/12/2022 ac fydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd a'r safle a'i amgylchoedd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ar yr arfordir yn ardal Llanfairynghornwy ac mae hefyd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Ceir mynediad i'r safle ar lôn gul breifat sy'n darparu mynediad i ddau eiddo arall hefyd. Ar hyn o bryd, mae safle'r cais yn rhan o gae amaethyddol

sy’n agos at annedd yr ymgeisydd ac mae ar derfyn y trac mynediad i’r eiddo. Mae topograffi hynod o fryniog yn nodweddiadol o’r ardal ac mae safle’r cais yn uwch na’r briffordd gyhoeddus, ond mae’n cael ei guddio o’r golwg ar hyn o bryd gan y topograffi bryniog. Mae’r lôn fynediad a’r cae amaethyddol yn cynnwys llwybrau cyhoeddus fydd yn pasio’n agos at safle’r cais. Mae’r cais ar gyfer codi tyrbin gwynt domestig gydag uchder cyffredinol o 14.75 metr a 12 metr i ben yr hwb.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol ynghyd ag effaith weledol y cynllun ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd y bwriad yn cael effaith weledol lleol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Jackie Lewis	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Cylch y Garn Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau cyffredinol ynghlun a ecoleg
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Amod

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb i’r cyhoeddusrwydd oedd 21 Medi 2022. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu’r cynllun wedi dod i law, a rhoddir sylw i’w cynnwys yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae egwyddor datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried o dan bolisi ADN 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae ADN 1 yn cefnogi codi tyrbinau gwynt yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) cyhyd â'u bod ar raddfa ddomestig yn unig. Mae domestig yn cael ei ddiffinio yn nhabl 9 y CDLlC, yn unol â'r meini prawf canlynol:

• Ceisiadau am dyrbinau gwynt unigol
• Tyrbin sydd yn mesur hyd at 15m i flaen y llafn
• Gall y tyrbin gwynt fod wedi'i osod ar do neu bolyn

Mae'r cais ar gyfer tyrbin unigol 14.75m o uchder a fydd yn cael ei osod ar bolyn a'i ddefnyddio i gyflenwi eiddo preswyl ac, fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbin yn cael ei ddosbarthu fel un ar raddfa ddomestig. Yn ogystal â hyn, mae ADN 1 yn datgan bod rhaid i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

• Bod yr holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'u lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, eu gosodiadau, yn cael eu diogelu neu eu gwella;
• Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith gan sŵn, taflu cysgod ac effaith ar iechyd cyhoeddus, ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
• Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;
• Ni fydd y cynnig yn arwain at ymyrraeth electromagnetig annerbyniol â chyfarpar cyfathrebu, systemau rheoli radar neu draffig awyr, systemau cyfathrebu'r gwasanaethau brys neu systemau telegyfathrebu eraill;
• Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â thyrbinau gwynt presennol, a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
• Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd tyrbinau gwynt ac isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno ganddo.

Fel y nodir uchod, mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig Arfordir Ynys Môn ac mae'n cael ei ddisgrifio fel ardal fryniog sy'n codi o'r môr gyda thirnodau clir heb eu difetha a golygfeydd deniadol sy'n cael eu hystyried o werth uchel gan LANDMAP. Mae LANDMAP yn disgrifio nodweddion yr ardal fel a ganlyn:
'Mae'r ardal hon o ucheldir ym mhen gogledd-orllewin Ynys Môn, ac mae'n codi o'r arfordir i 170m. Mae'n amlwg yn fwy creigiog na'r iseldir gerllaw ac mae ganddi frigiadau gwasgarog o greigiau, gydag eithin a waliau cerrig, ynghyd ag ardal o goedwig. Mae lonydd bychan troellog yn rhoi mynediad i ffermydd ar wasgar a phentref hirfain Llanfairynghornwy yn y pen dwyreiniol. O'r pwyntiau uchel, ceir golygfeydd 360 gradd, gan gynnwys i Ynysoedd y Moelrhoniaid oddi ar Drwyn Carmel. Mae lleoliad yr ardal ar yr arfordir yn ychwanegu at ei diddordeb.' Roedd y dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys ffotogyfosodiad a oedd wedi'i anodi i ddangos graddfa/lleoliad y tyrbin o bob golygfa. Roedd y ffotogyfosodiad yn cynnwys golygfeydd o wahanol leoliadau yn ardal y safle, gan gynnwys llwybrau troed a phriffyrdd cyhoeddus. Er nad oedd graddfa'r tyrbin a ddangoswyd yn y lluniau yn gwbl gywir, roedd agosatrwydd y tyrbin at yr annedd yn ddigonol i ganiatáu'r adran wneud asesiad cywir o'r uchder mewn perthynas â'r annedd. O'r lluniau, mae'n amlwg y bydd y tyrbin fwyaf gweladwy o'r llwybr cyhoeddus sy'n agos ato ac i fyny at fynedfa'r safle. Yn agos ato, bydd y tyrbin yn cael ei weld yn erbyn y gorwel a byddai'n ymddangos fel yr unig ddatblygiad fertigol yn yr ardal sydd, fel arall, yn ardal heb ei difetha. Fel y cyfryw, mae'r adran o'r farn y byddai'r cynllun yn cael rhywfaint o effeithiau lleol ac y byddai'n integreiddio'n wael

oherwydd natur agored, heb ei ddatblygu y dirwedd. Dyma oedd barn swyddog tirwedd yr awdurdod lleol hefyd. Fodd bynnag, ymhellach i ffwrdd byddai'r tyrbin yn cael ei weld yn erbyn cefndir y topograffi bryniog a ffermydd/anheddau lleol eraill, sydd â'u hisadeiledd cysylltiedig eu hunain megis polion telegraff. O edrych arno o Fynydd y Garn, byddai'r tyrbin hefyd yn cael ei weld yn erbyn cefndir y goedwig yn Nhrwyn Carmel. Mae diamedr polyn y tyrbin yn debyg i ddiamedr polion telegraff a chan fod y llafnau yn llai ac yn symud yn fwy cyflym na thyrbinau ar raddfa ddiwydiannol, ni ystyrir y byddai'r tyrbin yn nodwedd amlwg yn y dirwedd wrth edrych arno o gyd-destun ehangach. O'r herwydd, mae'r adran o'r farn nad oes effaith negyddol ar nodweddion arbennig yr AHNE i'r graddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais, neu a fyddai'n mynd yn groes i fyrdwn ADN 1. Yn ogystal â hyn, nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac, o safbwynt tirwedd, yr unig sylw a gyflwynwyd oedd nad oeddent yn barnu y byddai'r cynllun yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE oherwydd graddfa a lleoliad y datblygiad.

Mae'r tyrbin wedi'i leoli tua 120m oddi wrth yr eiddo agosaf ac nid oes unrhyw oleuadau a fyddai'n goleuo'r tyrbin o'r tu ôl ac yn achosi fflachio neu'n effeithio ar unrhyw dderbynyddion sensitif eraill. Mae'r eiddo preswyl i'r gogledd o'r safle yn cynnwys golygfeydd arfordirol a golygfeydd o Fynydd y Garn ac ystyrir eu bod yn olygfeydd o werth uchel. Ni fyddai'r tyrbin yn amharu ar y golygfeydd hyn a byddai'n ymddangos yn erbyn cefndir bryniau lleol yn unig. Mae'r cais yn datgan mai 27kph yw cyflymder cyfartalog blynyddol y gwynt ar gyfer y safle ac, ar y cyflymder hwn, byddai'r tyrbin yn cynhyrchu 45dB o sŵn ar bellter o 40m. Mae Canllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy ac Ynni Carbon Isel 2011, yn nodi ym mharagraff 3.4.6, Sŵn a Dirgryniad, nad yw sŵn aerodynameg tyrbin domestig ar 45dB yn ymwthiol mewn natur yn gyffredinol, ac mae'n cael ei ddisgrifio fel sŵn tebyg i wynt mewn coed. Ar ôl edrych ar geisiadau blaenorol a ystyriwyd o dan bolisi ADN 1, fel arfer mae amod yn cael ei osod ar y caniatâd sy'n cyfyngu ar allyriadau sŵn y tyrbin. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r amod hwn yn cyflawni pwrpas cynllunio defnyddiol yn yr achos hwn gan fod yr eiddo agosaf tua 120m oddi wrth y safle.

Derbyniwyd ymateb mewn perthynas â'r cynllun gan y Weinyddiaeth Amddiffyn a mynegwyd nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y cynllun cyhyd â bod amod yn cael ei gynnwys gyda'r caniatâd yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn ynghylch pryd fydd y tyrbin yn cael ei godi. Nid oes unrhyw dyrbinau gwynt eraill yng nghyd-destun uniongyrchol y safle, ac mae'r tyrbin domestig agosaf arall o'r golwg yr ochr arall i Fynydd y Garn, ac felly ni fyddai unrhyw effeithiau cronnus. Byddai amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid tynnu'r tyrbin i lawr ar ddiwedd ei oes weithredol.

Yn ychwanegol i'r uchod, mae Nodyn Cyngor Technegol 8 (Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy) yn datgan fod ynni gwynt ar y tir yn cynnig y potensial mwyaf ar gyfer cynyddu'r trydan sy'n cael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy yn y tymor byr a'r tymor canol ac felly mae ganddo rôl bwysig o ran cyflawni targedau ynni adnewyddadwy y llywodraeth.

Effaith Gweledol ac Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae lleoliad y safle yn yr AHNE yn golygu fod rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 1 y CDLlC sydd yn datgan 'bydd angen, ble bo'n briodol, i gynigion sydd o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol'. Mae'r cynllun rheoli AHNE yn nodi'r pwyntiau (perthnasol) canlynol:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch yn cael eu hasesu'n drwyadl er mwyn lleihau datblygiadau anaddas a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sydd yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy yn cael eu cefnogi.

Fel y nodwyd uchod yn yr adroddiad, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar y dirwedd ehangach nac yn niweidio ei nodweddion arbennig i'r graddau y byddai'n groes i bolisïau ADN 1 neu AMG 1. Bydd unrhyw effeithiau gweledol yn cael eu cyfyngu i ardal uniongyrchol y safle, ac mae hynny ynddo'i hun yn nodwedd gynhenid o bob cynnig o'r fath oherwydd gofynion y meini prawf ar gyfer y safle er mwyn i offer o'r fath fod yn effeithiol. Mae angen cyflymder gwynt uwch na'r cyfartaledd er mwyn i dyrbinau weithio'n effeithiol a cheir cyflymder gwynt sy'n sylweddol uwch yn y gornel hon o'r ynys oherwydd ei natur agored a'i lleoliad uchel ar yr arfordir. Ystyrir fod y tyrbin yn ddigon agos at yr annedd presennol i sicrhau ei fod yn perthnasu'n dda iddo ac nad yw'n ymddangos fel endid annibynnol/ar wahân, h.y. ystyrir ei bod yn amlwg fod y tyrbin i fod i wasanaethau anghenion domestig Pendref. Oherwydd yr uchod, ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio â byrdwn AMG 1.

Materion a godwyd yn y llythyrau gwrthwynebiad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr wedi dod i law ac roedd pob un ohonynt yn gwrthwynebu'r cynllun. Gellir crynhoi'r materion o bryder fel yr isod:
• Effaith ar edrychiad yr AHNE.
• Bydd defnyddwyr llety gwyliau cyfagos yn colli preifatrwydd a heddwch.
• Colli golygfeydd.
• Nid yw'r tyrbin yn perthnasu'n dda gan ei fod yng nghanol cae bychan.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:
• Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y polisi perthnasol (AMG 1), ni ystyrir fod y cynnig yn groes i nodau ac amcanion cynllun rheoli'r AHNE. Mae'r tyrbin yn dyrbin domestig ar raddfa fechan sydd yn eistedd ar fast sydd â diamedr cymharol gul a bydd yn cynnwys llafnau sy'n troi'n gyflym ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith weledol niweidiol i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Cydnabyddir y bydd effaith weledol leol, ond ni ystyrir y byddai hyn yn mynd tu hwnt ac i'r fath raddau y byddai'n effeithio ar nodweddion yr AHNE neu'n mynd yn groes i egwyddor polisïau ADN 1 ac AMG 1. Oherwydd y gofynion i sicrhau fod y tyrbin yn effeithiol, mae'r effeithiau gweledol lleol hyn yn rhai cynhenid, ond byddai'r adran yn pwysleisio nad ystyrir bod unrhyw effeithiau gweledol ehangach ar y dirwedd ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â hynny hefyd.
• Mae'r tyrbin wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth anheddau/llety gwyliau cyfagos ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'n cael effaith ar eu mwynderau i'r graddau y byddai'n groes i bolisi PCYFF 2, sydd yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae'n rhaid nodi fod y tyrbin ar gyfer defnydd domestig yn unig ac felly ni fyddai'n cynhyrchu'r un lefel o deithiau i'r safle ac oddi yno ag y byddai seilwaith y grid cenedlaethol.
• Nid yw golygfeydd yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.
• Mae'r tyrbin 44 metr oddi wrth yr annedd ac 17 metr oddi wrth gwrtil preswyl Pendref, ac ystyrir bod hyn yn bellter rhesymol ac nid yw'n niweidio'r mwynderau y mae'r ymgeisydd yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Ni fyddai'n rhesymol i'r awdurdod lleol ddisgwyl i strwythurau o'r fath gael eu lleoli mewn cwrtilau cyfyngedig ac, o'r herwydd, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbin wedi'i osod yn y lleoliad ymarferol agosaf at yr annedd.

Casgliad

Mae'r adran yn fodlon fod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol ac ni fydd y cynllun yn achosi unrhyw effeithiau gweledol annerbyniol yng nghyd-destun y dirwedd ehangach.

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 / Landscape and Visual Impact Maps and Photos
- Cynllun Safle Bwriedig / TQRQM22210143308191
- Cynlluniau Bwriedig / 0140-AD-00626 01

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

(03) Mae'r caniatad a rhoddwyd yma am gyfnod o 25 mlynedd or dyddiad cyntaf o gynhyrchu trydan o'r datblygiad. Bydd rhaid cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r dyddiad o gynhyrchu trydan am y tro cyntaf o fewn mis calendr i hynny digwydd.

Rheswm: Er cydymffurfio a Deddfau Cynllunio Gwlad a thref.

(04) Yn ddim hwyrach na 12 mis cyn i'r cyfnod gweithredol o 25 mlynedd o'r caniatad yma dod i ben, y bydd rhaid cyflwyno yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cynllun i adfer y tir a fydd yn cynnwys tynnu'r tyrbin a holl gyfarpar cysylitiedig or tir. Bydd rhaid gweithredu ar y cynllun a ganiateir a thynnu'r tyrbin a' holl gyfarpar cysylltiedig o'r tir dim hwyrach na chwe mis o'r caniatâd yma dod i ben.

Rheswm: Er cydymffurfio gyda Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.

(05) Os bydd y tyrbin yn mynd allan o ddefnydd am gyfnod chwe mis di-dor ya bydd rhaid ei wared or safle a bydd rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol.

Rheswm: Er mwyn les gweledol.

(06) Bydd rhaid ir dull o gysylltu'r trydan a gynhyrchir gan y tyrbin i'r fferm a/neu'r grid fod drwy gebl tanddaearol y unig.

Rheswm: Er mwyn lles gweledol.

(07) Mae'n rhaid i'r ymgymerwr hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn, yn ysgrifenedig, o leiaf 14 diwrnod cyn cychwyn y gwaith, gan nodi'r wybodaeth a ganlyn:
a) y dyddiad pan fydd y gwaith o godi generaduron tyrbin gwynt yn cychwyn;
b) uchder mwyaf unrhyw offer adeiladu i'w ddefnyddio i adeiladu'r tyrbinau gwynt;
c) y dyddiad pan fydd generaduron tyrbin gwynt yn dechrau cael eu defnyddio;
d) lledred a hydred ac uchder mwyaf pob generadur tyrbin gwynt, ac unrhyw fastiau anemomedr.

Mae'n rhaid hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn am unrhyw newidiadau i'r wybodaeth a ddarparwyd yn unol â'r gofynion hyn, a gwybodaeth am gwblhau'r gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn cynnal diogelwch awyrennau.

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, PS 19, ADN 1.

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

Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **7.4**

Rhif y Cais: DIS/2022/63

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn

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

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais i ryddhau amod(au) a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu cais cynllunio FPL/2021/337 "Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau MewnDirol (IBF) yn yr hen Roadking Truckstop, Parc Cybi, Caergybi" yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 02/03/2022.

Bydd Aelodau yn cofio, yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Rhagfyr penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais hwn gan fod Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Mae'r wybodaeth ychwanegol bellach wedi ei derbyn ac wedi'i hanfon ar Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer ei adolygu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amod (05) (tirwedd), amod (08) (arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Safle Ffiniau Mewndirol ar hen safle loriau Roadking, Parc Cybi, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai yw'r ymgyngoreion statudol yn fodlon fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau'r amodau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadw Consultations	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Cefnogi
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r manylion tirlunio'n dderbyniol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb hyd yma

Nid oedd angen cyhoeddusrwydd fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn / Screening opinion for full planning application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) on land at - Parc Cybi, Caergybi / Holyhead - Dim Angen AEA / EIA Not Required 03/12/2021

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi / Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead, - [object Object] - Caniatáu / Permit

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Application to discharge conditions (02) (Construction Traffic Management Plan), (03)(Construction Environmental Management Plan), (07)(Details/Samples of Materials), (09)(Local Employment Scheme), (10)(Local Supply Chain Scheme) of planning permission FPL/2021/337: Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead - Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio FPL/2021/337 ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol ar hen safle lorïau Roadking ar Barc Cybi, Caergybi.

Roedd amod (05) o gais cynllunio FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu cynllun tirlunio.

Cyflwynwyd lluniad argymhellion tirlunio gan yr ymgeisydd a throsglwyddwyd y cynllun i'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed ac mae'r swyddog wedi cadarnhau fod y cynllun tirlunio'n dderbyniol.

Roedd amod (08) o gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno i'w gymeradwyo, cynllun arwyddion a fyddai'n cynnwys yr holl arwyddion allanol a mewnol. Roedd hyn er mwyn sicrhau fod yr arwyddion yn ddwyieithog.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd ar luniad rhif 8652-AFF-ST-XX-DR-A-1111 (Rev B) yn cadarnhau y bydd pob arwydd yn ddwyieithog gyda'r testun Cymraeg yn ymddangos gyntaf.

Roedd Amod (16) o gais cynllunio rhif FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad risg a oedd yn cynnwys mesurau lliniaru pe na fyddai'r safle'n gallu cynnal y gwiriadau gofynnol neu pe na fyddai'r safle'n gallu gweithredu oherwydd bod rhaid cau'r safle'n annisgwyl.

A risk assessment scheme has been submitted however Welsh Government Transport Division requested further information. Mae cynllun asesu risg wedi'i gyflwyno a gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd ac Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru am fwy o wybodaeth. Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt bellach wedi eu derbyn ac mae'r wybodaeth wedi'i hanfon ymlaen at Swyddogion perthnasol Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad gwn, nid yw'r adran hon wedi derbyn unrhyw ymateb.

Casgliad

Derbyniwyd gwybodaeth ddigonol i ryddhau amodau (05) (tirwedd), (08) (cynllun arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg/mesurau lliniaru).

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar ymateb boddhaol gan Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru

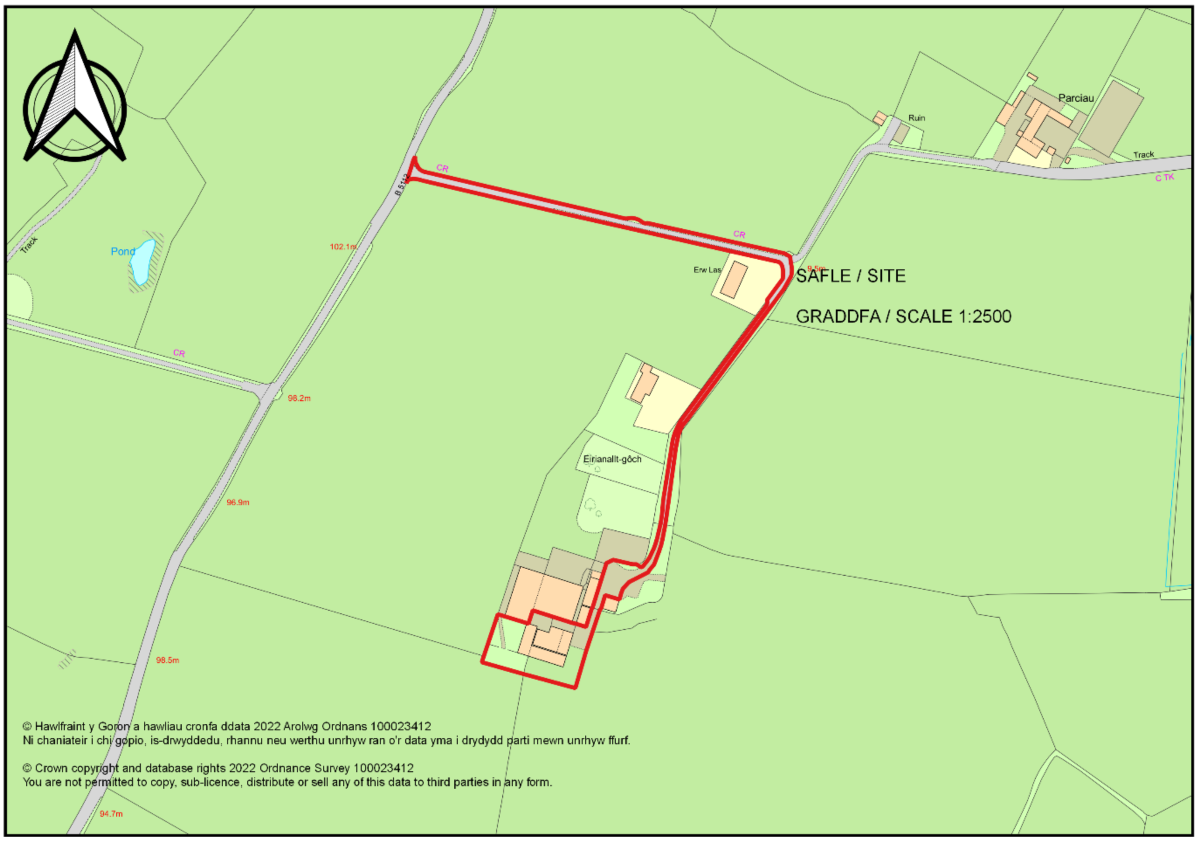
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **7.5**

Rhif y Cais: FPL/2022/172

Ymgeisydd: Messrs HL, BL and HM Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter gwledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn

Lleoliad: Eirianallt Goch Farm, Carmel, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Llinos Medi.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Rhagfyr, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Nid yw'r ffaith bod yr annedd amaethyddol gwreiddiol a oedd ar y daliad (Eirianallt Goch) wedi cael ei werthu o ganlyniad i ysgariad yn rheswm dros wrthod y cais.
- Pwysigrwydd diogelu ffermydd a chefnogi'r economi wledig ac amaethu yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

- Mae’n hanfodol bod yr ymgeisydd yn byw ar y safle ac ar gael 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos fel y gall gymryd yr awenau gan ei dad a sicrhau parhad y busnes.

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

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

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

- Nid yw’r ffaith bod yr annedd amaethyddol gwreiddiol a oedd ar y daliad (Eirianallt Goch) wedi cael ei werthu o ganlyniad i ysgariad yn rheswm dros wrthod y cais.

Yn nhermau cynllunio dim ond y ffaith bod yr eiddo, a oedd ei hun wedi cael ei ganiatáu drwy eithriad polisi arbennig, wedi cael ei werthu sydd yn berthnasol. Nid yw’r rheswm dros y gwerthiant, sydd ddim yn anghyffredin nac yn eithriadol, yn berthnasol i’r asesiad cynllunio ac yn yr un modd nid yw’n rheswm cynllunio derbyniol na dilys dros ganiatáu’r cais sydd, fel arall, yn hollol groes i’r polisi cynllunio cenedlaethol.

Er gwaethaf anawsterau personol Mr Williams neu ragolygon busnes y fferm yn y dyfodol, safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ei fod wedi rhoi caniatâd cynllunio am ddwy annedd hanfodol ar y fferm, ei fod wedi gorfod ildio un i’r farchnad agored a’i fod, nawr yn wynebu ail gais am dŷ pellach, yn dilyn gwrthod y cais cynharach, a hyn o fewn dwy flynedd a hanner yn unig. Beth bynnag fo amgylchiadau personol yr unigolion dan sylw, mae’r rhain yn faterion o ffaith ac yn berthnasol yng nghyd-destun dymuniad parhaus Llywodraeth Cymru i gynnwys datblygiad preswyl yn y cefn gwlad, osgoi camddefnyddio’r eithriadau y mae’n eu caniatáu ar gyfer gweithwyr menter wledig, ond ysgogi olyniaeth y genhedlaeth iau i reoli’r fferm.

Byddai rhoi caniatâd cynllunio yn unol â’r cais presennol i bob pwrpas yn un am drydedd annedd gweithiwr ar ddaliad y mae’r teulu Williams yn byw ynddo. Nid oes unrhyw drydydd parti wedi bod yn rhan o'r penderfyniadau sy'n ymwneud â'r tri chais nac yn y penderfyniadau ar gael gwared ag asedau fferm. Mae unrhyw angen am yr annedd a fwriedir nawr yn deillio'n uniongyrchol o'r penderfyniadau hynny y dylid rhoi rhywfaint o bwys iddynt.

Mae’n fater o ffaith bod Eirianallt Goch ym mherchnogaeth Mr Williams, y mab, ac roedd yn byw yno hyd at fis Tachwedd 2019. Byddai cadw’r eiddo hwnnw wedi cwrdd ag anghenion presennol yr ymgeisydd am dŷ ar y daliad. Mae’n rhesymol ystyried, felly, bod ei wahanu oddi wrth y fferm yn 2019 yn dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor sydd wedi’i gynnwys yn NCT 6.

- Pwysigrwydd diogelu ffermydd a chefnogi’r economi wledig ac amaethu yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau’r dyfodol
- Mae’n hanfodol bod yr ymgeisydd yn byw ar y safle ac ar gael 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos fel y gall gymryd yr awenau gan ei dad a sicrhau parhad y busnes.

I gydnabod yr angen i gefnogi’r economi wledig, mae eithriadau arbennig i’r polisi sy’n caniatáu datblygu anheddau menter wledig. Mae hyn yn cynrychioli’r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored.

Diben ‘annedd menter wledig’ yw ei gwneud yn bosib i weithwyr menter wledig fyw yn eu man gwaith neu’n agos ato, gan gynnwys annog pobl iau i reoli busnesau fferm a chefnogi arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig.

Dylid archwilio pob cais am anheddau menter wledig newydd yn ofalus i sicrhau bod yno angen gwirioneddol. Bydd yn bwysig sefydlu a yw’r fenter wledig yn gweithredu fel busnes ac a fydd yn parhau i weithredu am gyfnod rhesymol o amser. Dylai awdurdodau cynllunio ddilyn y canllawiau yn NCT 6 a’r canllawiau arfer cysylltiedig o ran y gofynion am arfarniadau o anheddau menter wledig.

Ni chaniateir ceisiadau am anheddau menter wledig ac eithrio pan fo gwerthusiad annedd menter wledig yn cyflwyno tystiolaeth bendant bod angen am yr annedd. Er mwyn sicrhau bod anheddau menter wledig yn cael eu cadw at y diben y’u bwriadwyd, rhaid gosod amod yn cyfyngu ar feddiannaeth yr eiddo. Dylai anheddau menter wledig hefyd gael eu dosbarthu yn dai fforddiadwy fel y'u diffinnir yn NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy pe bai'r cyfiawnhad gwreiddiol yn peidio â bodoli.

Mae’r fframwaith ar gyfer arfarnu’r achos dros yr annedd arfaethedig wedi’i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 ‘Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy’ (2010). Mae’r Canllawiau Ymarfer a gyhoeddwyd ar Anheddau Menter Wledig (2011) i gefnogi NCT 6 hefyd yn berthnasol.

Er bod Llywodraeth Cymru yn dymuno cefnogi anghenion a dyheadau cymunedau gwledig ac yn cydnabod bod mynd i’r afael â’r anawsterau tai sy’n aml yn wynebu’r cymunedau hynny yn ganolog i’r cymorth hwnnw, mae’n parhau i fod yn rhan o bolisi cynllunio hirsefydlog y dylid diogelu cefn gwlad rhag datblygiadau afreolus ac ysbeidiol (Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 4.2.24 a 4.2.36). Fel y cyfryw, mae angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer bwriadau am anheddau anghysbell. Un enghraifft o gyfiawnhad o'r fath yw lle mae angen hanfodol am weithiwr gwledig i fyw'n agos i'w weithle oherwydd nad oes llety cyfagos. Dan yr amgylchiadau hyn, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod pob cais cynllunio (PCC paragraff 4.2.37) yn cael ei archwilio’n ofalus i sicrhau bod gwir angen am yr annedd a bod y busnes cysylltiedig yn gynaliadwy. At hynny, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod unrhyw annedd menter wledig a ganiateir yn cael ei hystyried yn dŷ fforddiadwy lleol, ac yn cael ei chadw felly (PCC paragraff 4.2.37).

Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 yn cyflwyno’r meini prawf lle dylid craffu hyn mewn perthynas â nifer o amgylchiadau amaethyddol:

(i) annedd newydd ar fenter sefydledig;
(ii) ail annedd ar fferm sefydledig fel bod modd trosglwyddo rheolaeth i ffermwr iau;
(iii) ail annedd ar fferm sefydledig pan fo angen swyddogaethol am o leiaf 50% o weithiwr ychwanegol; ac
(iv) annedd newydd ar fenter newydd.

Byddai'r datblygiad arfaethedig unwaith eto’n cynyddu nifer yr anheddau sy'n gwasanaethu uned Eirianallt Goch i ddwy. Mae'r tŷ presennol yn cwrdd ag angen swyddogaethol cyn belled ag y caiff ei feddiannu gan weithiwr llawn amser ar yr uned, sef Mr Williams (y tad). Caiff yr angen am yr annedd ychwanegol ei hyrwyddo fel tai hanfodol ar gyfer aelod o’r genhedlaeth nesaf yn y fenter ffermio deuluol, ac i ddarpariaethau’r pwynt bwled cyntaf yn adran 4.5.1 NCT 6.

Y profion perthnasol i’w bodloni yw’r rhai ar gyfer anheddau newydd ar fentrau sefydledig fel y nodir ym mharagraff 4.4.1 NCT 6, sef:

(a)	bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu;
(b)	bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, (Gweler paragraff 4.7.1)
(c)	bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly;
(d)	na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan unrhyw fodd arall ar y fferm nac yn lleol
(e)	bod gofynion cynllunio arferol eraill (e.e. lleoliad a mynediad) wedi'u bodloni.

Fodd bynnag, mae'r eithriadau polisi sy'n ymwneud ag olyniaeth fferm ym mharagraff 4.5 yn mynnu'r canlynol yn unig:

(i) y dangosir bod yr unigolyn perthnasol wedi cymryd rheolaeth fwyafrifol o fusnes y fferm ac mai ef sy'n gwneud y penderfyniadau;
(ii) bod meini prawf (c) i (e) ym mharagraff 4.4.1 yn cael eu bodloni; a
(iii) dangosir bod yr olyniaeth rheoli yn hollbwysig i lwyddiant parhaus busnes y fferm, ac na ellir diwallu'r angen am yr annedd arfaethedig mewn unrhyw ffordd resymol arall.

Mae'r gwerthusiad a ganlyn yn ystyried y tair elfen bolisi allweddol sy'n deillio o'r fframwaith polisi uchod, sef (i) amgylchiadau trosglwyddo rheolaeth;
(ii) cynaliadwyedd ariannol y fenter ffermio; a
(iii) dim dewisiadau amgen rhesymol am annedd ychwanegol.

Mewn achos o drosglwyddo rheolaeth, nid yw NCT 6 yn mynnu bod meini prawf (a) a (b) paragraff 4.4.1 yn cael sylw ffurfiol. Fodd bynnag, derbynnir bod maint a natur y fenter ffermio yn gofyn am weithiwr allweddol sydd ar gael yn hawdd er mwyn ei rheoli'n effeithiol. Mae gofyn am lafur dau weithiwr wedi'i asesu ar gyfer magu'r ddiadell. Ar hyn o bryd, gweithiwr fferm (Mr Williams, y tad) sy'n gwneud y gwaith yma, a'i fab, yn rhannol, sydd â chyflogaeth nad yw'n un amaethyddol hefyd, gan ei fod yn byw ym Mangor. Derbynnir hefyd y bydd adegau, rhagweladwy ac anrhagweladwy, pan fydd angen presenoldeb y ddau weithiwr.

Mae'r cais am yr annedd ychwanegol arfaethedig yn benodol "*i ddiwallu **anghenion olyniaeth hanfodol** y fenter amaethyddol"* (Datganiad Cynllunio Rhan 4). Fodd bynnag, amodir hyn gan yr ystyriaeth nad yw Mr Williams, y mab, eto wedi olynu ei dad ac nid oes amser wedi'i bennu ar gyfer olyniaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio yn nodi bod Mr Williams, y mab, yn gweithio ochr yn ochr â'i dad ac yn gynyddol felly a bod Mr Williams, y tad, *"yn bwriadu ymddeol yn raddol pan fydd ei fab yn ei olynu, yn llawn amser*". Ymhellach, dywedir bod preswylio ar y safle yn ddyhead i gyflawni *"cyfrifoldebau ffermio cyfredol a chynllun olyniaeth y fferm*". Dywedir bod Mr Williams, y mab, eisoes yn "*gyfranddaliwr y mwyafrif"* ym musnes y fferm, ond y bydd yn "olynu ei Dad yn llwyr, ar amser nad yw'n hysbys eto".

Nid oes unrhyw feirniadaeth o'r bwriad y bydd olyniaeth yn digwydd, fodd bynnag, nid yw mynegiant o fwriad yn bodloni gofyn polisi penodol NCT 6 sy'n sail i'r lwfans ar gyfer ail anheddau mewn achosion olyniaeth. Mae'r gofyn wedi'i nodi ym mharagraff 4.5.1 NCT 6 sy'n gofyn am rywfaint o sicrwydd o ran y broses olynu. Cyflawnir hyn trwy gyflwyno "*trefniadau diogel a chyfreithiol"* yn rhan o'r cais cynllunio sy'n rhoi sicrwydd naill ai:

"-----*ddangos bod busnes y fferm wedi'i drosglwyddo i rywun ifancach na'r sawl sy'n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo'n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig. Dylai'r person ifanc fod yn gyfrifol am y mwyafrif o fusnes y fferm ac am wneud penderfyniadau mewn perthynas â busnes y fferm;"* (paragraff 4.5.1)

Amcan Llywodraeth Cymru wrth ddarparu ar gyfer ail anheddau ar ffermydd sefydledig mewn amgylchiadau eithriadol yw "*annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig"* (NCT 6 paragraff 4.5.1). Mae'r trefniadau clir a chyfrwymol yn angenrheidiol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw gamddefnydd o'r gwyriad hwn o'r sefyllfa bolisi arferol ar anheddau ychwanegol ar ffermydd, ac mewn amgylchiadau lle dadleuir y byddai'r annedd ychwanegol yn cynorthwyo gyda chynllunio olyniaeth.

Mae’r Canllawiau Ymarfer sy’n cefnogi NCT 6 yn rhoi rhywfaint o gyngor ar sut y gellid mynd i’r afael â’r gofyn uchod:

“Gellid trosglwyddo rheolaeth mewn nifer o ffyrdd. Gallai un llwybr fod trwy ffurf y busnes fferm; er enghraifft, ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol mewn partneriaeth neu gwmni cyfyngedig. Fel arall, gellid sicrhau’r rôl reoli trwy roi rheolaeth ar asedau cynhyrchiol fferm trwy gytundeb tenantiaeth neu gontract neu, yn wir, trwy drosglwyddo perchnogaeth yn llwyr i’r person iau dan sylw.”

Mae'r llwybr a ddewiswyd ar gyfer Cytundeb Partneriaeth yn y cais presennol er mwyn bodloni gofyn NCT 6, mewn egwyddor, yn amlwg yn briodol ac yn gyson â'r cyngor yn y Canllawiau Ymarfer. Y cwestiwn sylfaenol yw a yw'r Cytundeb Partneriaeth a gyflwynwyd yn amlwg yn ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol o blaid Mr Williams, y mab, ynteu a fydd yn gwneud hynny ar ôl rhoi caniatâd cynllunio am annedd hanfodol.

Mae'r Cytundeb yn amlwg yn ymwneud â chyfraniad y genhedlaeth nesaf ym musnes y fferm ac, felly, mae'n cyd-fynd ag amcan y polisi. Y cwestiwn yw a yw'n amlwg yn neilltuo’r gwaith rheoli i Mr Williams, y mab.

Mae elw a rhwymedigaethau busnes y fferm yn cael eu rhannu fel bod gan Mr Williams, y mab, fudd a chyfrifoldeb ariannol cymesurol a bychan (51%) dros ei rieni; y partneriaid eraill yn y Cytundeb (49%). Fodd bynnag, nid oes unrhyw gyfeiriad at unrhyw wahaniaeth rhwng y Partneriaid o ran cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol. Yn wir, mae'n ofynnol i bob Partner roi ei “*holl amser a sylw”* diamod i'r busnes (8a), ac mae angen cytundeb unfrydol y Partneriaid ar gyfer agweddau penodol o'r busnes. Mae’r sgôp i'r Partner iau wneud prif benderfyniadau rheoli beunyddiol a pholisi yn aneglur.

Felly nid yw'r Weithred Partneriaeth a gyflwynwyd yn rhoi Mr Williams, y mab, mewn rheolaeth swyddogaethol. Mae peth ansicrwydd yn parhau ynglŷn â chyflawni’r broses olyniaeth sy’n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth gynyddol a nodir fel arall gan Mr Williams, y tad, dros amser nad yw’n hysbys. Mae’r sgôp i’r partner iau wneud y prif benderfyniadau ar reolaeth a pholisi o ddydd i ddydd yn aneglur.

O ystyried hanes anheddau sy’n gysylltiedig â’r fferm a’r fenter benodol, nid yw’n afresymol cyflwyno’r sicrwydd a ddisgwylir gan NCT 6 ac, o’r herwydd, nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi’i fodloni bod “trefniadau diogel a chyfreithiol rwymol” yn eu lle mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli fel sy’n ofynnol gan NCT 6.

Er ei bod yn bolisi cenedlaethol i annog pobl iau i reoli busnesau fferm, mae hyn yn amodol bod y busnesau perthnasol wedi'u sefydlu ac yn ariannol gynaliadwy. Mae'r Prawf Ariannol fel y'i gelwir (paragraff 4.4.1 c) yn mynnu bod:

(i) Y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers tair blynedd o leiaf;
(ii) Y fenter wedi bod yn broffidiol yn ystod o leiaf un o'r blynyddoedd;
(iii) Y fenter ac anghenion swyddogaethol yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly.

Nid yw hirhoedledd y fenter yn Eirianallt Goch wedi'i nodi yn y Gwerthusiad Anheddau ategol. Fodd bynnag, ers i ganiatâd cynllunio gael ei roi am dŷ fferm ym 1976 o blaid Mr a Mrs Williams, mae’n amlwg bod y fenter wedi’i hen sefydlu, a bod y cyfnod sefydlu o dair blynedd o leiaf yn cael ei fodloni. Felly, mae maen prawf cyntaf y Prawf Ariannol wedi'i fodloni.

Mae’r Gwerthusiad Anheddau a gyflwynwyd yn nodi bod cyfrifon fferm 2018 a 2019 yn dangos bod menter Eirianallt Goch wedi gwneud elw o £19,412 a £17,396 cyn dibrisiant. Felly, mae prawf yr ail faen prawf wedi'i fodloni.

O ran trydydd prawf maen prawf adran 4.10 NCT 6, nodir:

(i) Mae angen tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol a phosibl;
(ii) Rhaid i'r fenter allu gwobrwyo llafur ar sail incwm realistig; a
(iii) Rhaid i'r fenter allu fforddio cost adeiladu'r annedd arfaethedig a'i chynnal a'i chadw.

Dim ond ar gyfer mentrau fferm sydd wedi ennill eu plwyf ac sy'n ariannol gynaliadwy y mae darpariaeth NCT 6 - anheddau olynol, ar gael. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau fodloni'r hyn a elwir yn Brawf Ariannol a nodir ym mharagraff 4.4.1 (c) yn NCT 6. Mae'r RAC wedi ystyried perfformiad ariannol diweddar y fenter bresennol gan gyfeirio at gyfrifon fferm ar gyfer y cyfnod 2018 – 2022.

Mae data'r cyfrifon yn cadarnhau bod y fenter wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd a'i bod wedi bod yn broffidiol drwy gydol y cyfnod hwnnw. Mae'r data hefyd yn dangos bod elw, cyn dibrisiant, wedi bod ar lefel gymedrol ac nad yw'n darparu unrhyw dâl am lafur Mr Williams, y mab.

Mae Prawf Ariannol NCT 6 yn ei gwneud yn ofynnol i fentrau fod yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly. Y disgwyl (paragraff 4.10.2) yw bod mentrau yn darparu enillion marchnad cynaliadwy ar gyfer y llafur a ddefnyddir ynddynt ac yn gallu cynnal cost adeiladu annedd arfaethedig. Roedd gan yr RAC beth pryder yn hyn o beth.

Y tâl presennol ar gyfer gweithiwr safonol (Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol) yw tua £19,000. Mae cyfrifon y fferm yn dangos bod lefel yr elw a'r arian a godir wedi disgyn yn is na'r raddfa hon o gydnabyddiaeth yn yr holl flynyddoedd diwethaf, heb ystyried absenoldeb tâl am unrhyw lafur a roddodd Mr Williams, y mab. Er y gallai'r sefyllfa bresennol barhau, nid yw'n bodloni gofyn NCT 6, yn enwedig gan mai achos yr ymgeisydd, hyd yn oed yn ei amgylchiadau presennol, yw bod angen dau weithiwr ar y fenter ffermio. Lefel yr elw sylfaenol sydd ei hangen i dalu dau weithiwr a darparu elw ar y buddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig fyddai tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol cyn dibrisiant o lai na £20,000, ac elw net cyfartalog o lai na £10,000. Yn erbyn hyn, mae gan y busnes fferm sylfaen asedau sefydlog a chydbwysedd cadarnhaol sylweddol rhwng asedau a rhwymedigaethau cyfredol.

Derbynnir bod llawer o fentrau ffermio teuluol yn parhau ar lefelau proffidioldeb sy'n is na'r disgwyl a nodir yn NCT 6. Mae hyn yn adlewyrchu ymrwymiad ffordd o fyw i ffermio ac absenoldeb gwir gyfrifo amser a chost llafur teulu. Mae'r achos dros yr annedd ychwanegol yn yr achos presennol yn troi, felly, yn fwy ar ei ragolygon ar gyfer y dyfodol nag ar ei allu i fodloni'n llawn ofynion NCT 6 - sef cadernid ariannol presennol.

Y bwriad yw y bydd y cyfuniad o bresenoldeb sicr Mr Williams, y mab, ar y fferm a chyflwyno buches sugno fechan yn galluogi'r fenter i wella ei pherfformiad ariannol yn sylweddol. Mae dau Arfarniad Amaethyddol (Hydref 2021 a Mehefin 2022) wedi'u cynhyrchu gan Mr W Williams ac, yn rhan o'r dogfennau cais, mae'n ceisio dangos hyn drwy asesiad ariannol. Yr unig newid yn y ffynonellau incwm o'r rhai a ddangosir yng nghyfrifon y fferm yw cyflwyno 25 o fuchod sugno a dangosir mai cyfraniad bychan yn unig (8-10%) a wna i gyfanswm elw gros amcanol y fenter. Fodd bynnag, mae Nodyn Adendwm gan Mr W Williams (24.01.22) yn awgrymu y bydd cyflwyno'r buchod sugno "*yn ---- rhoi hwb i elw i sicrhau'r lefel o incwm sydd ei angen".* Er hyn, mae'r asesiad yn rhagweld cynnydd yng nghyfanswm yr elw gros o dros £70,000 o'i gymharu â gwir berfformiad diweddar y fenter gyda mwyafrif y twf yn dod o ffynonellau presennol. O ystyried yr amrywioldeb cyffredinol mewn prisiau a chostau a'r newidiadau sydd i ddod i'r system cymorth cyhoeddus ar gyfer ffermio, efallai y bydd yr asesiadau'n obeithiol. Mae'n amlwg bod yr asesiad diweddaraf o elw net dros £22,000 yn is na'r hyn a wnaed ychydig dros chwe mis ynghynt.

Fel y nodwyd yn gynharach, lefel yr elw sylfaenol sydd ei angen i fodloni pwyslais y Prawf Ariannol yw tâl priodol am lafur dau weithiwr (tua £39,000 ar hyn o bryd a darparu elw ar fuddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig (£3750 @ 2.5%) Byddai hyn yn gofyn am isafswm elw o tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol diweddar o lai na £20,000 a'r elw rhagamcanol o tua £64,000. Er bod yn rhaid bod peth ansicrwydd ynghylch a allai'r fferm weld gwelliant dramatig yn ei pherfformiad a ragwelir mewn cyfnod byr, derbynnir y byddai cyflwyno Mr Williams, y mab, i'r fenter ar sail ddiogel,

amser llawn yn debygol o ysgogi gwelliant, yn ychwanegol at gyflwyno buwch sugno newydd, fel y byddai elw'r targed llai yn fwy tebygol o gael ei gyflawni.

Dylid nodi hefyd fod y cyfrifon fferm diweddaraf yn dangos na ellir cynnal proffidioldeb cyfartalog busnes y fferm oni bai y cyflwynir yr hyn sy'n ymddangos yn daliad unwaith ac am byth, nad yw'n un amaethyddol, o £5000

Dengys y data ariannol gwirioneddol sylweddol sy'n berthnasol i'r fenter fferm, ac a ddarparwyd, bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd ond, er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, ni ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Casgliad

Yn absenoldeb y "trefniadau diogel a chyfreithiol" sy'n ofynnol gan NCT 6, erys ansicrwydd ynghylch cyflawni'r broses olynu sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth o'r fenter ffermio i'r genhedlaeth nesaf a graddau'r rheolaeth a arferir gan Mr Williams, y mab, neu y bydd yn ei arfer. O ganlyniad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i fodloni felly bod "*trefniadau diogel a chyfreithiol-rwymol*" ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli, fel sy'n ofynnol gan NCT 6.

Mae'r data ariannol gwirioneddol sylweddol a gyflwynwyd, sy'n berthnasol i'r fenter fferm yn dangos bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd, ond er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, nid ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Fel y nodir ym mharagraff 4.11.2 o NCT 6 sy'n nodi *mewn achosion ble mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddau neu adeiladau addas i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen*. Mae'r hanes cynllunio a'r ffaith bod Eirianallt Goch wedi ei wahanu oddi wrth y fferm yn 2019 yn dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn NCT 6.

Argymhelliad

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

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dangoswyd bod y fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y bydd yn parhau felly, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(02) Ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol i ddangos bod trefniadau diogel a chyfreithiol-rwym ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldeb am reoli'r fenter fferm i'r genhedlaeth nesaf, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(03) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod yr hanes cynllunio sy'n ymwneud â'r daliad a gwerthiant diweddar Eirianallt Goch yn dangos bod diffyg angen, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

This page is intentionally left blank

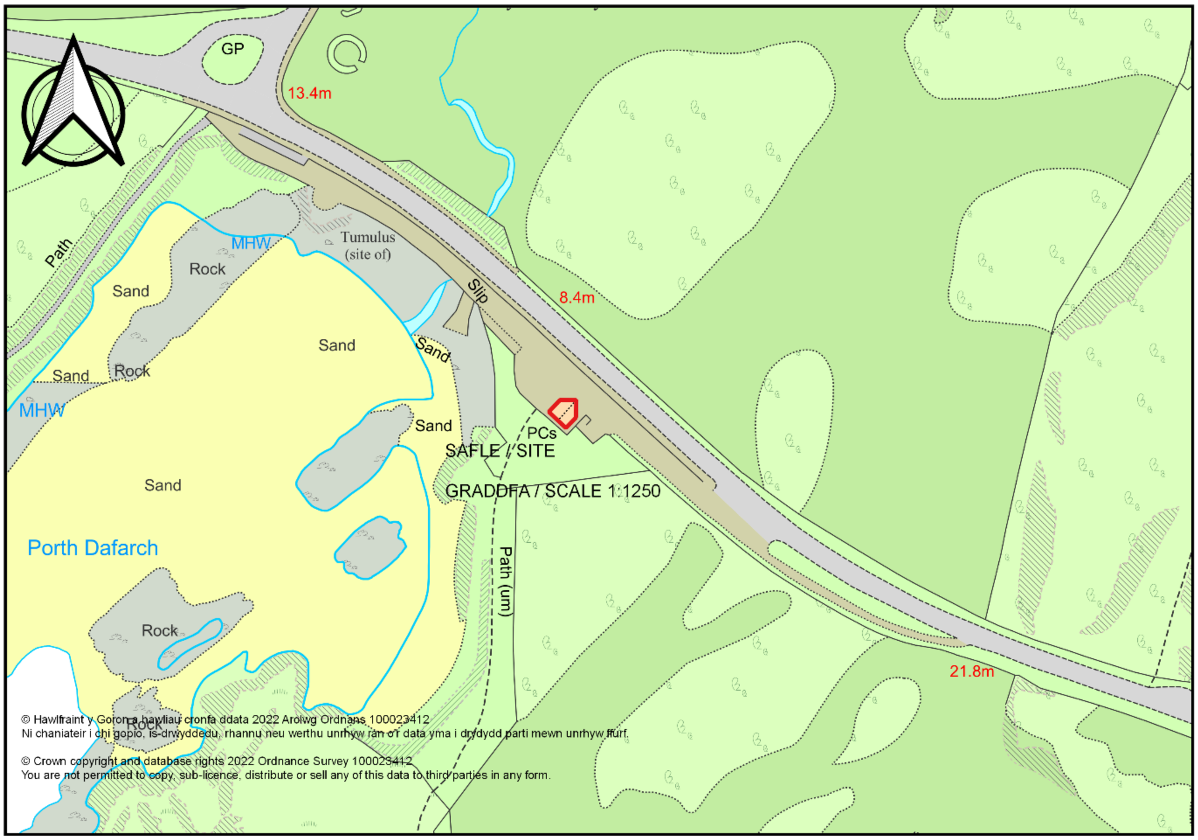
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **12.1**

Rhif y Cais: ADV/2022/12

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i godi arwydd dehongli treftadaeth i'r wal adeilad toilet/cawod presennol yn er building at

Lleoliad: Cyfleusterau Cyhoeddus, Porth Dafarch, Lon Isallt, Bae Trearddur.



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw'r adeilad toiledau cyhoeddus/cawodydd yn nhraeth Porth Dafarch ac ystyrir bod y safle yng nghefn gwlad agored, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais ar gyfer codi arwydd dehongli treftadaeth wedi ei osod ar wal yr adeilad toiledau/cawodydd presennol.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p’un a yw’r arwydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, p’un a fydd yn cael effaith negyddol ar yr adeilad toiledau/cawodydd presennol, a’r effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
AMG1 – Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim arsylwadau hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Addysgiadol i ymgeisydd
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor i ymgeisydd
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim arsylwadau hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i ymgeisydd
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim arsylwadau hyd yma
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim arsylwadau hyd yma

Gosodwyd hysbyseb safle ger y safle a’r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2022. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

ADV/2022/9 - Erection of wall mounted heritage interpretation sign to the wall of existing toilet/shower building at Port Dafarch. This sign is part of a wider scheme across Holyhead being delivered by Ynys Cybi Landscape Partnership.. - Cyfleusterau Cyhoeddus / Public Conveniences, Porth Dafarch, Lon Isallt Road, Bae Trearddur / Trearddur Bay. - [object Object] - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p’un a yw’r arwydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, p’un a fydd yn cael effaith negyddol ar yr adeilad toiledau/cawodydd presennol a’r effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Prif ystyriaethau cynllunio

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad
(ii) Arwydd dwyieithog
(iii) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad

Mae’r arwydd dehongli treftadaeth arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach ledled Caergybi sy’n cael ei wireddu gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi. Bydd yr arwydd yn cael ei osod ar wal yr adeilad toiledau/cawodydd sy’n wynebu’r Gogledd a bydd yr arwydd yn mesur 1.1m o led, 1.6m o uchder a’r uchder o’r ddaear fydd 0.55m. Bydd yr arwydd yn cael ei leoli mewn man lle gall pobl sefyll a darllen yr arwydd heb sefyll yn y lôn na chreu rhwystr i draffig neu gerddwyr. O ran ei ddyluniad a’i edrychiad, bydd ffrâm yr arwydd yn cael ei wneud o ddefnydd GRP sydd yn gwrthsefyll fandaliaid ac yn gwrthsefyll y tywydd. Ystyrir bod y deunydd a ddewiswyd yn ddeunydd o safon uchel fydd yn gwrthsefyll fandaliaid ac yn gwrthsefyll y tywydd yn yr ardal arfordirol boblogaidd hon. Ystyrir bod y lleoliad, y maint, y dyluniad a’r edrychiad yn dderbyniol ac mae’r arwydd yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF2 a PCYFF3 yn y CDLlC.

(ii) Arwydd Dwyieithog

Bydd yr arwydd yn cynnwys gwybodaeth a delweddau am hanes Porth Dafarch, Bae Trearddur ac Ynys Cybi. Bydd yr arwydd yn ddwyieithog, gan sicrhau ei fod yn cefnogi’r Iaith Gymraeg a bydd y geiriau, y delweddau a’r gosodiad yn addysgiadol ac yn cydymffurfio â pholisi PS1 yn y CDLlC.

(iii) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae’r arwydd arfaethedig yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a bydd pobl sy’n cerdded ar y lôn i lawr at y traeth yn gallu ei weld, yn ogystal â phobl sy’n cerdded ar y palmant ar hyd Lôn Isallt. Bydd yr arwydd ar wal yr adeilad toiledau/cawodydd ar y drychiad sy’n wynebu’r Gogledd ac union gyferbyn ag ardal barcio ac ardal balmantog. Ystyrir bod graddfa ac edrychiad gweledol yr arwydd yn dderbyniol, ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac mae’n cydymffurfio â pholisi AMG1.

Casgliad

Bernir na fydd yr arwydd dehongli arfaethedig yn effeithio ar ddefnydd na chymeriad yr adeilad presennol nac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ystyrir bod lleoliad cyffredinol, graddfa, dyluniad ac edrychiad y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu’r cais.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad – TQRQM2222017015525 – Dyddiedig 08/08/2022**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – TQRQM22220170322477 – Dyddiedig 08/08/2022**
- **Manylion Arwydd Porth Dafarch**
- **Arwydd dehongli arfaethedig – ‘Hafan ddiogel mewn stormydd’**

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

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

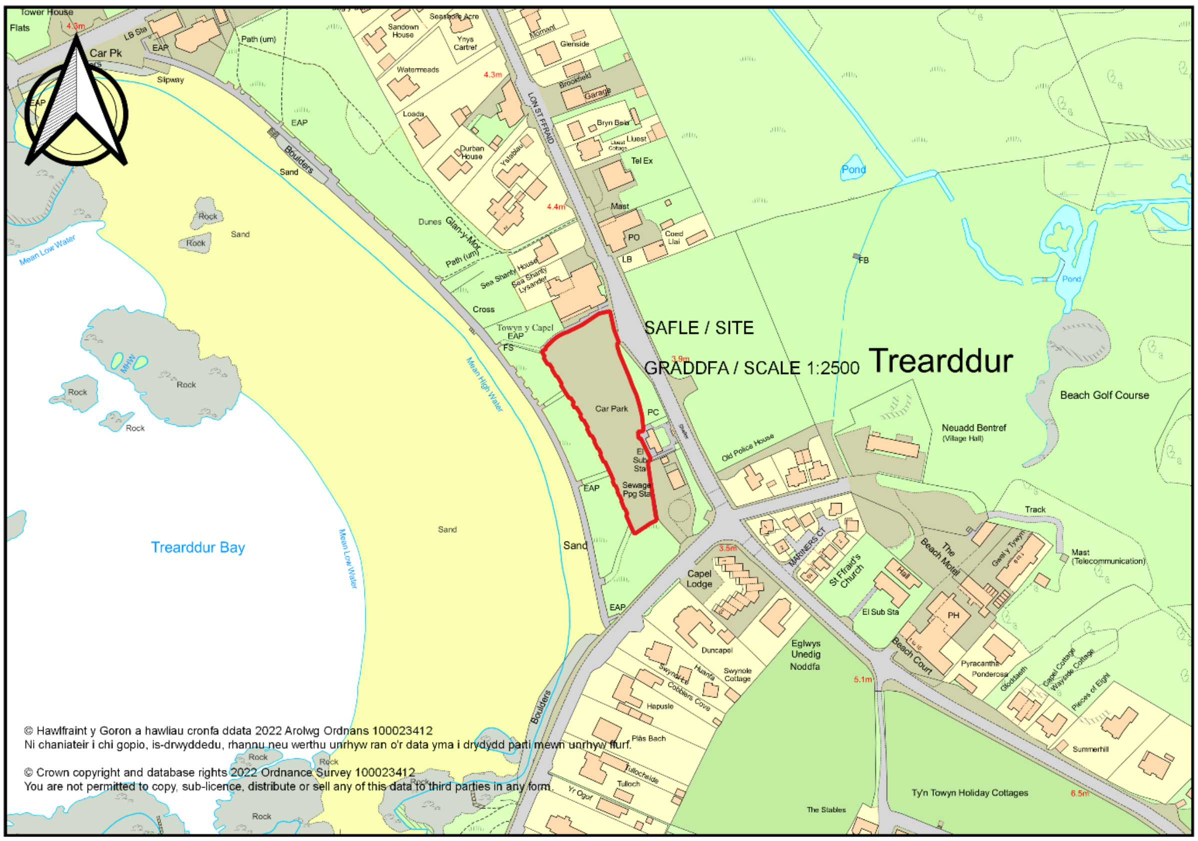
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **12.2**

Rhif y Cais: ADV/2022/13

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i leoli panel dehongli treftadaeth annibynnol yn y

Lleoliad: Maes Parcio Cyhoeddus, Lon St Ffraid, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn gais sy'n cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw'r maes parcio sydd wedi'i leoli ar Lôn Sant Ffraid, tu mewn i ffin ddatblygu Trearddur, fel y mae'n cael ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gosod panel graffeg dehongli treftadaeth, sy'n sefyll ar ei draed ei hun, yng nghornel gogledd-ddwyrain y maes parcio.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, p'un a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a ph'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/12/2022. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

ADV/2022/8 – Cais ar gyfer lleoli panel graffeg dehongli treftadaeth sy'n sefyll ar ei draed ei hun ym Maes Parcio Cyhoeddus, Lôn Sant Ffraid, Trearddur. Tynnwyd yn ôl 13/09/2022.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a ph'un a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo gerllaw.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle yw'r maes parcio cyhoeddus a leolir ar Lôn Sant Ffraid, o fewn ffin ddatblygu Trearddur, fel y mae'n cael ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer gosod panel graffeg dehongli treftadaeth, sy'n sefyll ar ei draed ei hun, yng nghornel gogledd-ddwyrain y maes parcio.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r datblygiad hwn yn rhan o gynllun ehangach sy'n cael ei wireddu gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi ar nifer o safleoedd ar Ynys Cybi. Bydd y panel yn mesur tua 0.9m x 0.4m a'r uchder mwyaf fydd 0.8m uwchben y ddaear. Bydd yn cael ei leoli ar laswelltir yng nghornel gogledd-ddwyrain y maes parcio, tu ôl i'r peiriant talu presennol, ac yn agos at gaffi'r *Sea Shanty*.

Bydd y panel hwn yn cynnwys gwybodaeth am dreftadaeth leol a nodweddion hanesyddol yn ardal Trearddur, ac ardal ehangach Ynys Cybi. Bydd yr holl wybodaeth yn ddwyieithog, gan sicrhau y bydd yn hygyrch i bawb ac yn cydymffurfio â pholisi PS1 y CDLIC, sy'n nodi bod rhaid darparu cynllun arwyddion dwyieithog ar gyfer pob arwydd cyhoeddus.

Bydd y panel yn cael ei adeiladu gyda ffrâm o goed derw newydd eu torri a bydd yn cael ei osod mewn sylfaen concrit. Bydd y wybodaeth ar arwydd graffeg wedi'i wneud o ddeunydd sy'n gwrthsefyll y tywydd. Bydd hwn yn ddatblygiad addysgiadol gyda dyluniad o safon uchel, gan sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3. Bydd ei faint bychan yn sicrhau ei fod yn integreiddio â'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch ac ni fydd yn creu unrhyw effaith weledol ychwanegol.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar eiddo cyfagos, a bydd yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2. Bydd yn integreiddio i'w le yng nghornel y maes parcio, a ni fydd i'w weld o'r rhan fwyaf o'r ardal o'i amgylch oherwydd y wal derfyn sy'n bodoli'n barod.

Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu panel dehongli treftadaeth yn y maes parcio yn Nhrearddur. Mae'r dyluniad a'r maint yn briodol i sicrhau y bydd yn integreiddio â'r safle ac ni fydd yn effeithio ar eiddo cyfagos. Bydd yn addysgiadol, yn hygyrch i bawb ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau a ganlyn:

(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**
- **Cynllun safle arfaethedig**
- **Cynllun graffeg yr arwydd arfaethedig**
- **Manylion yr arwydd arfaethedig**

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

(03) Rhaid i unrhyw hysbyseb a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, gael ei gynnal mewn cyflwr glân a thaclus er boddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(04) Rhaid cynnal unrhyw strwythur neu gelc a godir neu a ddefnyddir yn bennaf at ddibenion arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er budd amwynder.

(05) Pan fo'n ofynnol dileu hysbyseb o dan y Rheoliadau hyn, rhaid ei symud i foddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder.

(06) Nid oes unrhyw hysbyseb i'w harddangos heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall sydd â buddiant yn y safle sydd â hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

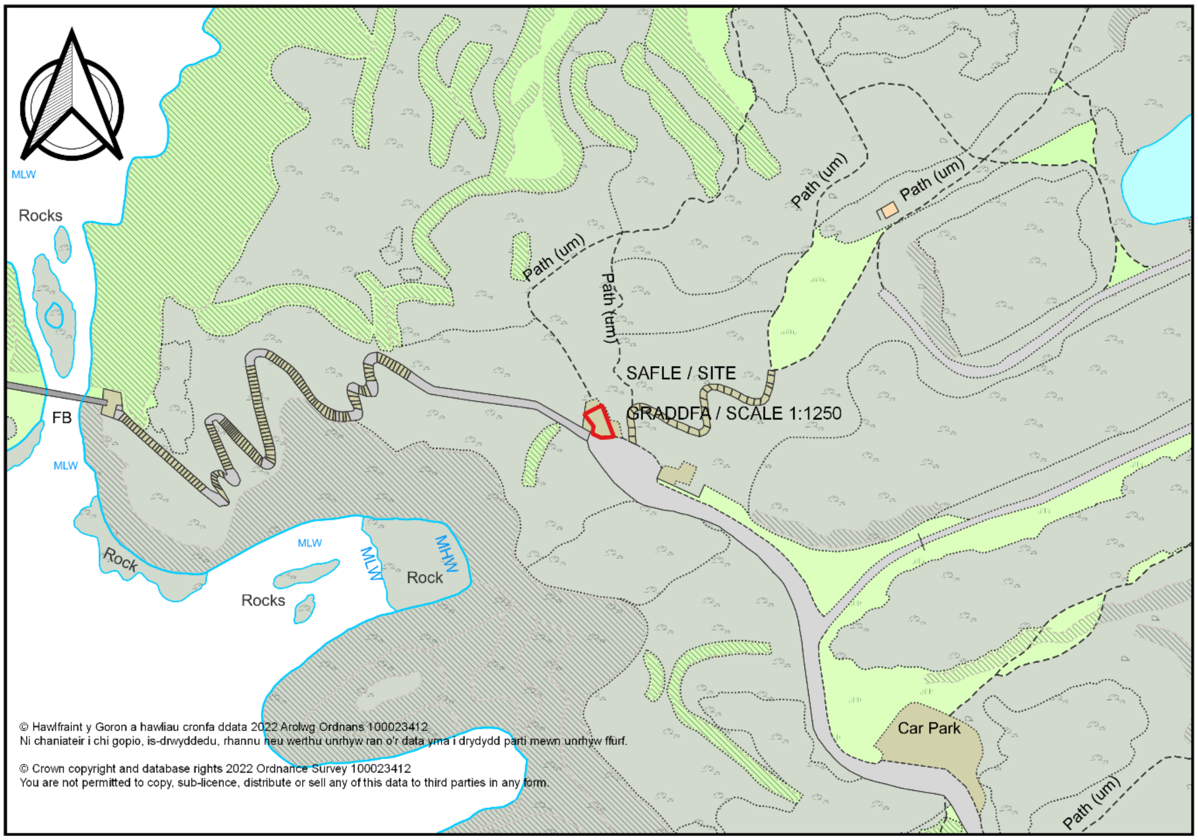
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **12.3**

Rhif y Cais: ADV/2022/14

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i godi arwydd dehongli treftadaeth yn

Lleoliad: Maes parcio ger Ynys Lawd, Lon Ynys Lawd, Caergybi .



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw ardal wylio fechan a leolir i'r Dwyrain o Ynys Lawd ac ystyrir fod y safle yng nghefn gwlad agored, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

Mae'r cais ar gyfer codi arwydd dehongli treftadaeth sy'n sefyll ar ei draed ei hun a fydd yn cael ei leoli ar ochr Orllewinol yr ardal wylio.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r arwydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, p'un a fydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos a'r effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
AMG1 – Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i ymgeisydd
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim arsylwadau hyd yma
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim arsylwadau hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim pryder a chyngor i ymgeisydd
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim arsylwadau hyd yma
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim arsylwadau hyd yma
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim arsylwadau hyd yma

Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2022 ac nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Gofynnwyd am ymatebion i'r ymgynghoriad a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn yr ymatebion i'r ymgynghoriad yw 02/01/2023.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS/2018/8 - Cais i ryddhau amod (02) (Manylion panel arddangosfa) o ganiatâd cynllunio 46C82J/LB yn / Application to discharge condition (02) (Exhibition panel details) from planning permission 46C82J/LB at - Goleudy Ynys Lawd/South Stack Lighthouse, Caergybi/Holyhead - [object Object] - Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

DIS/2019/33 - Cais i ryddhau amod (01) (cyn cychwyn ar unrhyw waith, bydd manylion llawn ar ffurf Datganiad Dull am y modd y bwriedir tynnu'r cadwyni yn cael ei gymeradwyo) o ganiatâd cynllunio 46C82J/LB yn/ Application to discharge condition (01) (before work begins full details of the chains in the form of a Method Statement shall be provided) of planning permission 46C82J/LB at - Ynys Lawd/South Stack, Caergybi/Holyhead - [object Object] - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol / Condition Partially Discharged

46C82J/LB - Listed Building Consent - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer tynnu’r cadwyni oddi ar y bont droed yn / Listed Building Consent for removal of chains from footbridge at - South Stack, Caergybi/Holyhead

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p’un a yw’r arwydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, p’un a fydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos a’r effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Prif ystyriaethau cynllunio

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad
(ii) Arwydd dwyieithog
(iii) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad

Mae’r arwydd dehongli treftadaeth arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach ledled Caergybi sy’n cael ei wireddu gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi. Bydd yr arwydd yn cael ei osod ar ochr Orllewinol y llwyfan gwylio a bydd yr arwydd yn mesur 0.9m o led, 0.4m o hyd a’r uchder o’r ddaear fydd 0.65m. Bydd yr arwydd yn cael ei leoli mewn man lle gall pobl sefyll a darllen yr arwydd heb sefyll yn y lôn na chreu rhwystr i draffig neu gerddwyr. O ran ei ddyluniad a’i edrychiad, bydd ffrâm yr arwydd wedi’i wneud o goed derw heb eu sychu ond bydd y tywydd yn gadael ei ôl ar y pren dros gyfnod o amser a bydd lliw arian yn ymddangos arno oherwydd effaith hindreulio. Ystyrir bod y lleoliad, y raddfa, y dyluniad a’r edrychiad yn dderbyniol ac mae’r arwydd yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF2 a PCYFF3 yn y CDLIC.

(ii) Arwydd Dwyieithog

Bydd yr arwydd yn cynnwys gwybodaeth a delweddau am hanes Ynys Cybi. Bydd yr arwydd yn ddwyieithog, gan sicrhau ei fod yn cefnogi’r Iaith Gymraeg a bydd y geiriau, y delweddau a’r gosodiad yn addysgiadol ac yn cydymffurfio â pholisi PS1 yn y CDLIC.

(iii) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol

Mae’r arwydd arfaethedig yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a bydd pobl sy’n cerdded ar y lôn fynediad sy’n gorffen wrth y stepiau sy’n mynd i lawr y clogwyn at Ynys Lawd yn gallu ei weld, yn ogystal â phobl fydd yn defnyddio’r llwyfan gwylio a cherddwyr ar y llwybr cyhoeddus. Bydd yr arwydd ar ochr Orllewinol y llwyfan gwylio union gyferbyn â’r llwybr cyhoeddus. Ystyrir bod maint ac edrychiad gweledol yr arwydd yn dderbyniol, ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac mae’n cydymffurfio â pholisi AMG 1.

Casgliad

Bernir na fydd yr arwydd dehongli arfaethedig yn effeithio ar ddefnydd na chymeriad y llwyfan gwylio presennol na’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ystyrir bod lleoliad cyffredinol, graddfa, dyluniad ac edrychiad y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu’r cais.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad – TQRQM22235095120932 – Dyddiedig 23/08/2022**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – TQRQM22235095332946 – Dyddiedig 23/08/2022**
- **Manylion Arwydd Twr Gwylio Ynys Lawd**
- **Arwydd dehongli arfaethedig – 'Sefyll ar y clogwyni yn cadw golwg am longau tanfor ac awyrennau'r Almaen'**

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

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

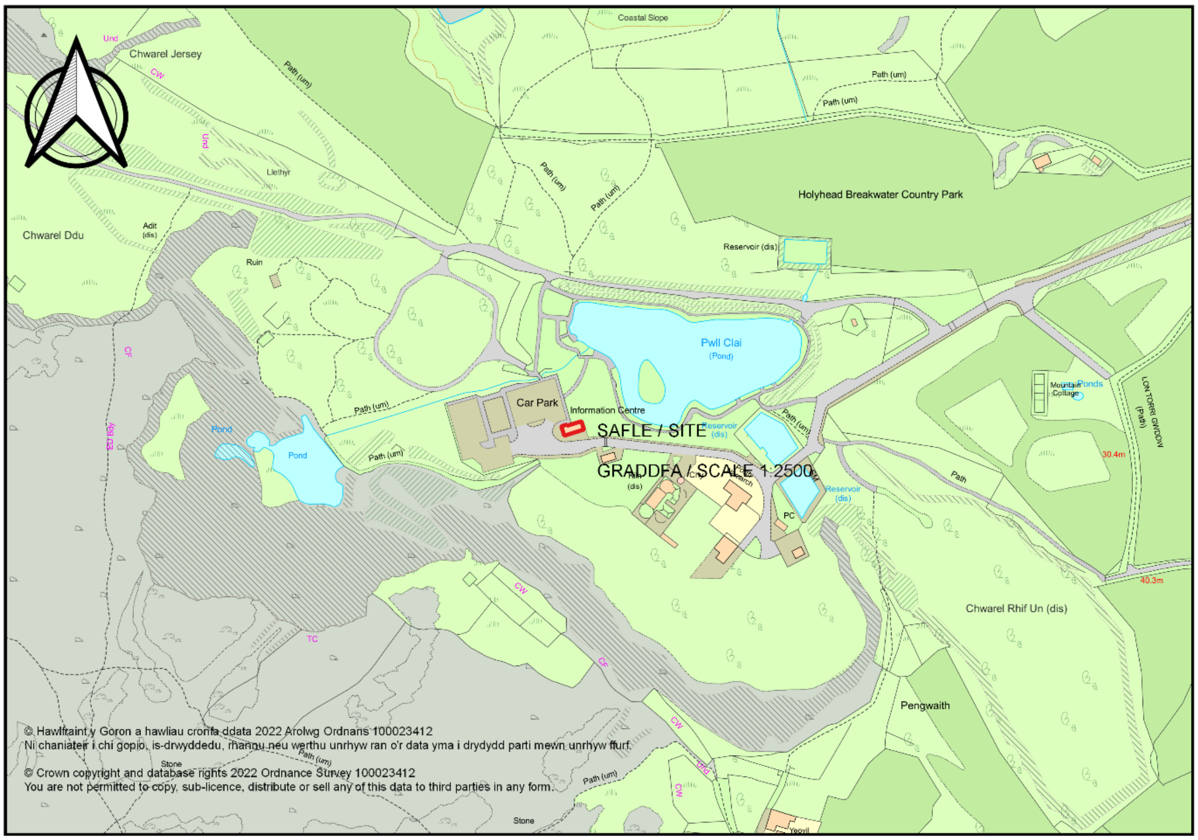
Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **12.4**

Rhif y Cais: ADV/2022/15

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i leoli arwydd dehongli treftadaeth wedi'i osod ar wal i tu allan i'r adeilad presennol Canolfan Ymwelwyr Parc Gweledig Morglawdd

Lleoliad: Parc Gwledig Morglawdd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn gais sy'n cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng Nghanolfan Ymwelwyr Parc Gwledig Morglawdd Caergybi. Mae'r cais ar gyfer gosod arwydd dehongli treftadaeth newydd ar wal allanol adeilad presennol Canolfan Ymwelwyr Parc Gwledig y Morglawdd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, p'un a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a ph'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb hyd yma

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/12/2022. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

ADV/2022/7 – Cais i osod arwydd dehongli treftadaeth newydd ar wal y tu allan i adeilad presennol Canolfan Ymwelwyr Parc Gweledig y Morglawdd. Mae'r arwydd yn rhan o brosiect ehangach gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi i osod arwyddion dehongli treftadaeth ar draws Caergybi - Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi Tynnwyd yn ôl

FPL/2019/50 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd â chreu lle chwarae treftadaeth a thirlunio cysylltiedig yn Parc Gwledig y Morglawdd,, Caergybi Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a ydi'r datblygiad yn debygol o gael effaith negyddol ar yr ardal ac unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle
Mae'r safle yng Nghanolfan Ymwelwyr Parc Gwledig Morglawdd Caergybi. Mae'r cynnig arfaethedig ar gyfer gosod arwydd dehongli treftadaeth ar wal allanol Canolfan Ymwelwyr Parc y Morglawdd.

Mae'r prif ystyriaethau cynllunio yn cynnwys:

i. Gosodiad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

i. Gosodiad a Dyluniad
Mae'r Datblygiad yn rhan o brosiect ehangach gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi ar draws nifer o safleoedd yn Ynys Cybi. Bydd y panel yn mesur 1.6 metr x 1.1 metr a bydd yn cael ei osod ar wal gerrig.

Bydd y panel yn cynnwys gwybodaeth am dreftadaeth a nodweddion hanesyddol lleol yn ardal Caergybi, ac Ynys Cybi. Bydd yr wybodaeth yn ddwyieithog, i sicrhau ei fod yn hygyrch i bawb, ac i gydymffurfio â pholisi PS 1 o'r CDLIC, sydd yn gofyn am gynllun arwyddion dwyieithog ar gyfer arwyddion yn y parth cyhoeddus.

Bydd yr wybodaeth yn cael ei roi ar banel sy'n gallu gwrthsefyll y tywydd. Bydd hwn yn ddatblygiad addysgiadol ac o ddyluniad ansawdd uchel, i sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi PCYFF 3. Mae'n ddatblygiad ar raddfa fach.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
Mae hwn yn ddatblygiad bach ac ni fydd yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos, yn unol â pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Mae'r cynnig ar gyfer datblygiad bach i ddarparu arwydd dehongli treftadaeth y tu allan i Ganolfan Ymwelwyr Parc Gwledig y Morglawdd. Mae ei ddyluniad a'i faint yn briodol i sicrhau y bydd yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac ni fydd yn effeithio ar eiddo cyfagos. Bydd yn addysgiadol ac yn hygyrch i bawb a bernir ei fod yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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**
- **Cynllun safle arfaethedig**
- **Cynllun graffeg yr arwydd arfaethedig**
- **Manylion yr arwydd arfaethedig**

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

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol

(04) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

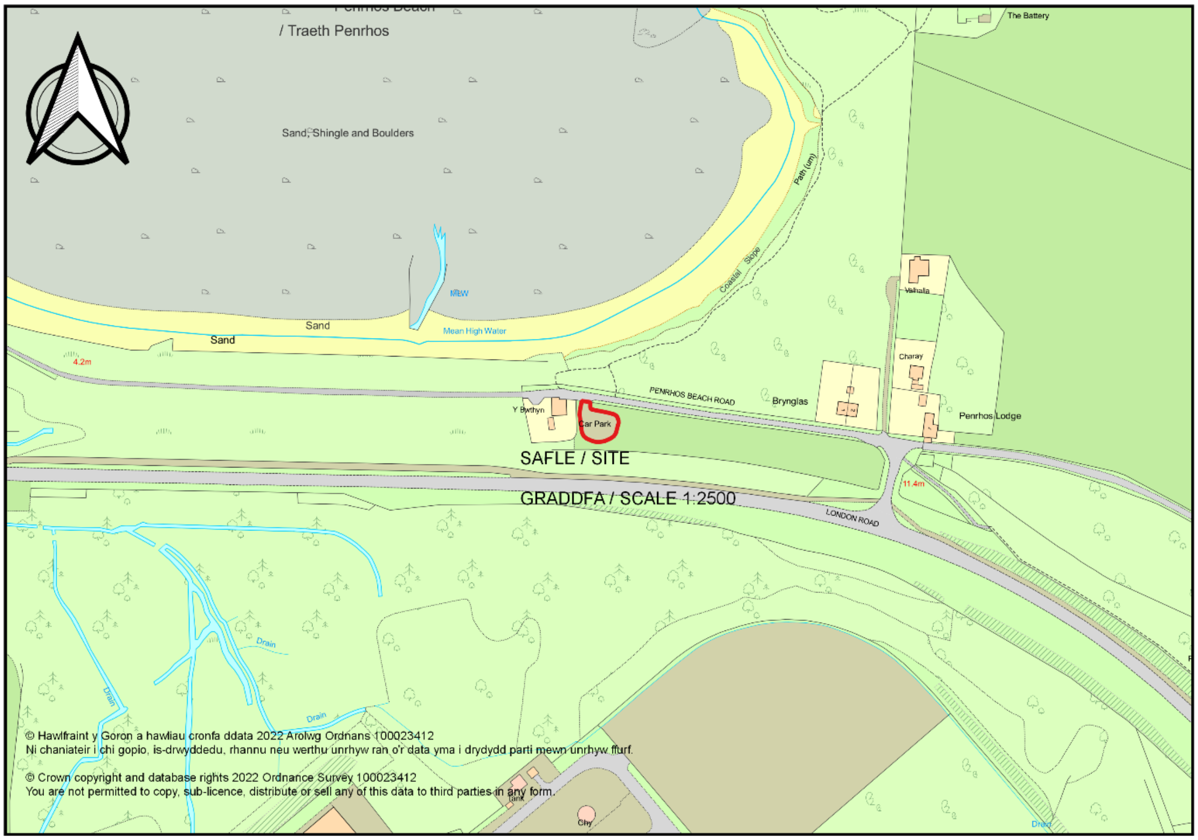
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: ADV/2022/16

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Caniatâd Hysbyseb i godi arwydd dehongli annibynnol yn y maes parcio yn

Lleoliad: Parc Arfordirol Penrhos Caergybi



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw'r maes parcio bychan ym Mharc Arfordirol Penrhos a leolir ar Ffordd Traeth Penrhos ac ystyrir fod y safle yng nghefn gwlad agored, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

Mae'r cais ar gyfer codi arwydd dehongli treftadaeth sy'n sefyll ar ei draed ei hun a fydd yn cael ei leoli ar ochr Orllewinol y maes parcio presennol.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r arwydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, p'un a fydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos a'r effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
AMG1 – Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim arsylwadau hyd yma
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim arsylwadau hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Addysgiadol i ymgeisydd
Cynghorydd Pip O'neill	Dim arsylwadau hyd yma
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim arsylwadau hyd yma

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/12/2022. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

ADV/2022/10 - Erection of freestanding heritage interpretation sign in car park on Penrhos beach road, accessed from London Road A5. - Parc Arfordirol Penrhos Caergybi/ Penrhos Coastal Park Holyhead - [object Object] - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

46C427L/COMP - S106 - Compliance with Terms of Agreement - Submission of Community Liaison Group Scheme (CLGS) to comply with the Terms of Agreement as set out in Schedule 8, Section 7 and Penrhos Public Access Land Scheme (PALS) as set out in Schedule 8, Section 13.1 of the Section 106 Agreement attached to pla - Penrhos Leisure Village, Penrhos, Caergybi/Holyhead

46C427M/COMP - S106 - Compliance with Terms of Agreement - Submission of Public Rights of Way to comply with the Terms of Agreement as set out in Schedule 6 of the Section 106 Agreement attached to planning permission ref. 46C427K/TR/EIA/ECON at - Penrhos Leisure Village, Penrhos, Caergybi/Holyhead

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p’un a yw’r arwydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, p’un a fydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos a’r effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Prif ystyriaethau cynllunio

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad
(ii) Effaith ar eiddo cyfagos
(iii) Arwydd dwyieithog
(ii) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

(i) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad

Mae’r arwydd dehongli treftadaeth arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach ledled Caergybi sy’n cael ei wireddu gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi. Bydd yr arwydd yn cael ei osod ar ddarn o dir gyda glaswellt a phrysgwydd ar ochr Orllewinol y maes parcio presennol a bydd yr arwydd yn mesur 1.1m o led, 1.6m o uchder a’r uchder o’r ddaear fydd 0.55m. Bydd yr arwydd yn cael ei leoli mewn man lle gall pobl sefyll a darllen yr arwydd heb greu rhwystr i gerbydau sy’n dod i mewn ac yn gadael y maes parcio, neu greu rhwystr i bobl sy’n cerdded heibio. O ran ei ddyluniad a’i edrychiad, bydd ffrâm yr arwydd wedi’i wneud o goed derw heb eu sychu ond bydd y tywydd yn gadael ei ôl ar y pren dros gyfnod o amser a bydd lliw arian yn ymddangos arno oherwydd effaith hindreulio. Ystyrir bod y lleoliad, y raddfa, y dyluniad a’r edrychiad yn dderbyniol ac mae’r arwydd yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF2 a PCYFF3 yn y CDLlC.

(ii) Effaith ar eiddo cyfagos

Bydd yr arwydd yn cael ei godi ar ochr orllewinol y maes parcio presennol ac mae’r annedd, Y Bwthyn, wedi’i leoli ar ochr Orllewinol y maes parcio ar y tir gerllaw. Bydd yr arwydd yn cael ei leoli 9.6m oddi wrth yr annedd a ni fydd yr arwydd yn rhwystro golygfeydd o’r ffenestri ac ni fydd yn cael ei leoli mewn lleoliad a fyddai’n arwain at fwy o oredrych i’r eiddo o’r maes parcio.

(iii) Arwydd Dwyieithog

Bydd yr arwydd yn cynnwys gwybodaeth a delweddau am hanes Ynys Cybi. Bydd yr arwydd yn ddwyieithog, gan sicrhau ei fod yn cefnogi’r iaith Gymraeg a bydd y geiriau, y delweddau a’r gosodiad yn addysgiadol ac yn cydymffurfio â pholisi PS1 yn y CDLlC.

(iv) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae’r arwydd arfaethedig yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a bydd modd i bobl sy’n defnyddio’r maes parcio ei weld, yn ogystal â phobl fydd yn cerdded ar Ffordd Traeth Penrhos. Bernir bod maint ac edrychiad gweledol yr arwydd yn dderbyniol ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac mae’n cydymffurfio â pholisi AMG1.

Casgliad

Bernir na fydd yr arwydd dehongli arfaethedig yn effeithio ar ddefnydd na chymeriad y maes parcio presennol na’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ystyrir bod lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu’r cais.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad – TQRQM22223141330255 – Dyddiedig 11/08/2022**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – TQRQM22223141717205 – Dyddiedig 11/08/2022**
- **Manylion Arwyddion Parc Arfordirol Penrhos**
- **Arwydd dehongli arfaethedig – 'Ynys Cybi lle i'w ddarganfod'**

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

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

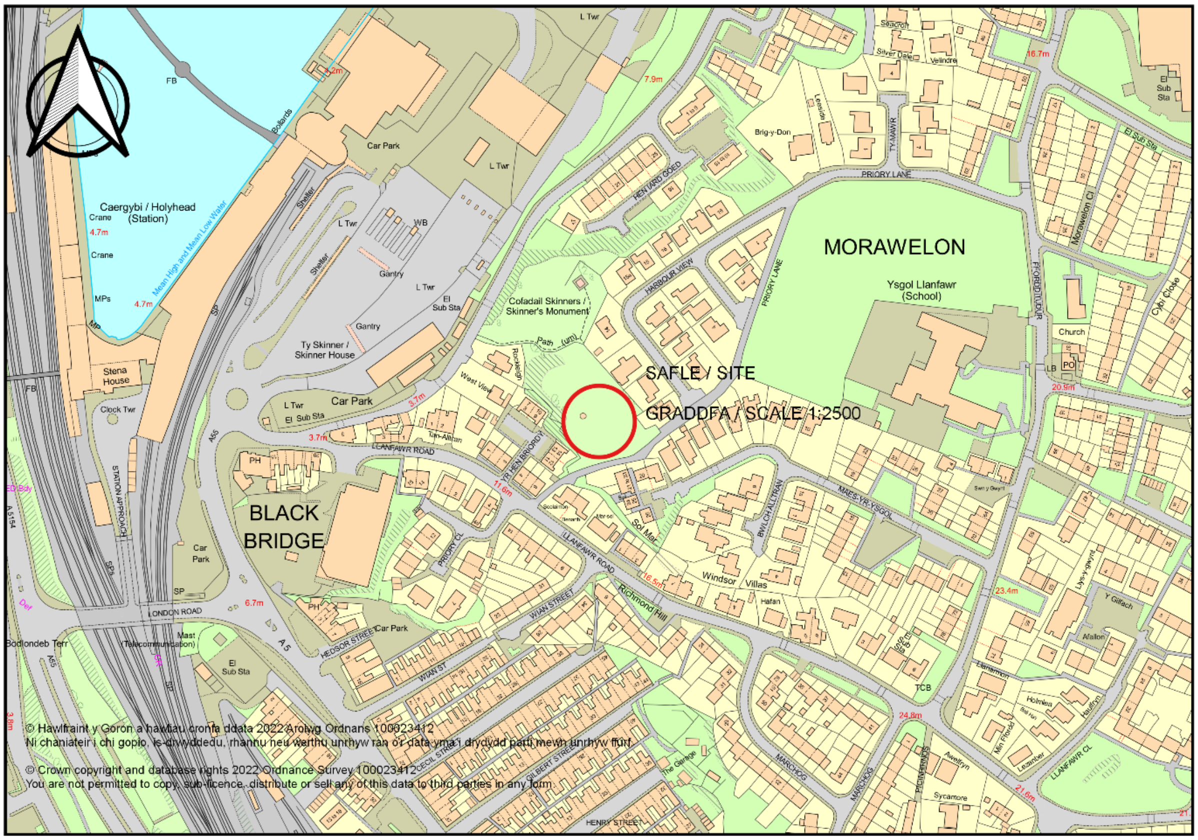
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: LBC/2022/33

Ymgeisydd: Pennaeth GwasanaethRheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newidiadau a gwaith atgyweirio yn

Lleoliad: Skinners Monument Pillbox, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais, ynghyd â chais cysylltiedig am ganiatâd adeilad rhestredig (LBC/2022/34 – Amddiffyniad *Pillbox* ger Gwesty Bae Trearddur, Bae Trearddur), gan Gyngor Sir Ynys Môn fel rhan o Brosiect Tirwedd Treftadaeth ehangach.

Y Cynnig a'r Safle

Amddiffyniad *pillbox* yr Ail Ryfel Byd; rhan o amddiffynfeydd yn dyddio o tua 1940 ym mhorthladd Caergybi ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cofnod Cadw Rhif: 14741), sef Amddiffyniad *Pillbox* ger Cofeb Skinner, ac mae wedi'i lleoli ar dir uchel 80m i'r De o Gofeb Skinner.

Disgrifir yr adeilad fel un â chynllun cylch; mewn rwbel llwyd gyda rhywfaint o waith brics ar sylfaen concrit; mae rwbel wedi ei osod ar ei ben ar ben y wal i roi'r argraff o ffoli neu bensaernïaeth gardd; drws gyda phen sgwâr, dwy haen o ddolenni, to concrit. Wal sgrin ar dro wedi ei datgysylltu i amddiffyn y drws mynediad. Mae'r adeilad wedi'i restru fel enghraifft Gymreig anghyffredin o'r math hwn o amddiffyniad, a chredir mai dim ond ar Ynys Môn y defnyddiwyd y cynllun hwn.

Mae'r cais ar gyfer ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasu ac atgyweirio.

Cyflwynwyd y cais, ynghyd â chais cysylltiedig am ganiatâd adeilad rhestredig (LBC/2022/34 – Amddiffyniad *Pillbox* ger Gwesty Bae Trearddur, Bae Trearddur), gan Gyngor Sir Ynys Môn fel rhan o Brosiect Tirwedd Treftadaeth ehangach.

Mater(ion) Allweddol

Y Prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:
- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.
- A yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) 9fed Rhifyn, Pennod 6. Yr Amgylchedd Hanesyddol.
TAN 12: Dylunio a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), Polisi PS20.
Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Orau.

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

'(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi ystyriaeth arbennig i ba mor ddymunol yw gwarchod yr adeilad neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.'

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11), Chwefror 2021

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.

Polisi Strategol PS20: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
GCAG / GAPS	Derbyniwyd cyngor
Joint Committee of The National Amenity Societies	Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cynghorydd Pip O'neill	Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Jeff M. Evans	Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Amddiffyniad *pillbox* yr Ail Ryfel Byd; rhan o amddiffynfeydd yn dyddio o gwmpas 1940 ym mhorthladd Caergybi ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cofnod Cadw Rhif: 14741), sef Amddiffyniad *Pillbox* ger Cofeb Skinner, ac mae wedi'i leoli ar dir uchel 80m i'r De o Gofeb Skinner.

Disgrifir yr adeilad fel un â chynllun cylch; mewn rwbel llwyd gyda rhywfaint o waith brics ar sylfaen concrit; mae rwbel wedi ei osod ar ei ben ar ben y wal i roi'r argraff o ffoli neu bensaernïaeth gardd; drws gyda phen sgwâr, dwy haen o ddolenni, to concrit. Wal sgrîn ar dro wedi ei datgysylltu i amddiffyn y drws mynediad. Mae'r adeilad wedi'i restru fel enghraifft Gymreig anghyffredin o'r math hwn o amddiffyniad, a chredir mai dim ond ar Ynys Môn y defnyddiwyd y cynllun hwn.

Mae'r cais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasu ac atgyweirio.

Cyflwynwyd y cais, ynghyd â chais adeilad rhestredig cysylltiedig (LBC/2022/34 – Amddiffyniad *pillbox* ger Gwesty Bae Trearddur, Bae Trearddur), gan Gyngor Sir Ynys Môn fel rhan o Brosiect Tirwedd Treftadaeth cysylltiedig.

Ystyrir bod y rhan fwyaf o'r gwaith arfaethedig yn waith atgyweirio a chynnal a chadw nad oes angen caniatâd ffurfiol ar ei gyfer. Fodd bynnag, mae elfennau o'r gwaith arfaethedig, e.e. tynnu dwy (2) garreg i greu allfeydd dŵr ar y to, tynnu gorchudd to bitwminaidd a gosod gorchudd concrid tenau newydd ar y to a system gwrthsefyll dŵr tuag at yr allfeydd newydd.

Arweiniodd y brys am amddiffynfeydd arfordirol yn ystod yr Ail Ryfel Byd, a phrinder o rai deunyddiau adeiladu ar y pryd, at adeiladwaith gwerinol a brysiog. Roedd yr adeiladwaith brysiog gan ddefnyddio deunyddiau a oedd ar gael yn lleol yn golygu nad oedd erioed fwriad i'r amddiffynfeydd *pillbox* fod yn strwythurau parhaol. Oherwydd hyn, mae problemau wedi codi gyda'r adeiladwaith ac mae diffyg gwaith cynnal a chadw dros gyfnod maith wedi gwaethygu'r problemau hynny. Mae angen rhoi sylw i'r materion hyn er mwyn diogelu dyfodol y strwythur yn y tymor hir.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn fod cyfiawnhad dros yr addasiadau arfaethedig a'u bod yn gydnaws â chymeriad yr adeilad a bydd cyn lleied â phosib o waith yn cael ei wneud er mwyn peidio â niweidio arwyddocâd yr adeilad rhestredig.

Bernir bod y cynigion wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddant yn achosi niwed i gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig na'r adeilad rhestredig cyfagos. O ganlyniad, cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, a chyflwynwyd cynnig sydd yn gwarchod yr adeilad rhestredig, a'r adeilad rhestredig cyfagos, yn amodol ar amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol. Nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn gwrthwynebu'r cais pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Casgliad

Bernir bod y cynigion wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddant yn arwain at niweidio cymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig na'r adeilad rhestredig gerllaw. O ganlyniad, cefnogir y cynigion gan eu

bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, a chyflwynwyd cynnig sy'n gwarchod yr adeilad rhestredig, a'r adeilad rhestredig cyfagos, yn amodol ar amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol. Nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn gwrthwynebu'r cais pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

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 a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(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 adeilad rhestredig hwn.

Cynllun Lleoliad / RAM-SK001 Adolygiad P01
Cynllun Safle / RAM-SK002 Adolygiad P01
Atgyweiriadau Arfaethedig / 1620013257-RAM-ZZ-ZZ-DR-S-0006 Adolygiad P01
Nodyn Technegol / 1620013258 01
Datganiad Dylunio a Mynediad / Ramboll
Asesiad Effaith Treftadaeth / Ramboll Medi 2022

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

(03) Bydd y gwaith dymchwel yn cael ei wneud gan ddefnyddio tŵls llaw neu dŵls y gafaelir ynddynt â llaw yn hytrach nag offer gyriant pŵer arall.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na achosir unrhyw ddifrod i'r rhan honno o'r adeilad sy'n cael ei chadw.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, a PS 20.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

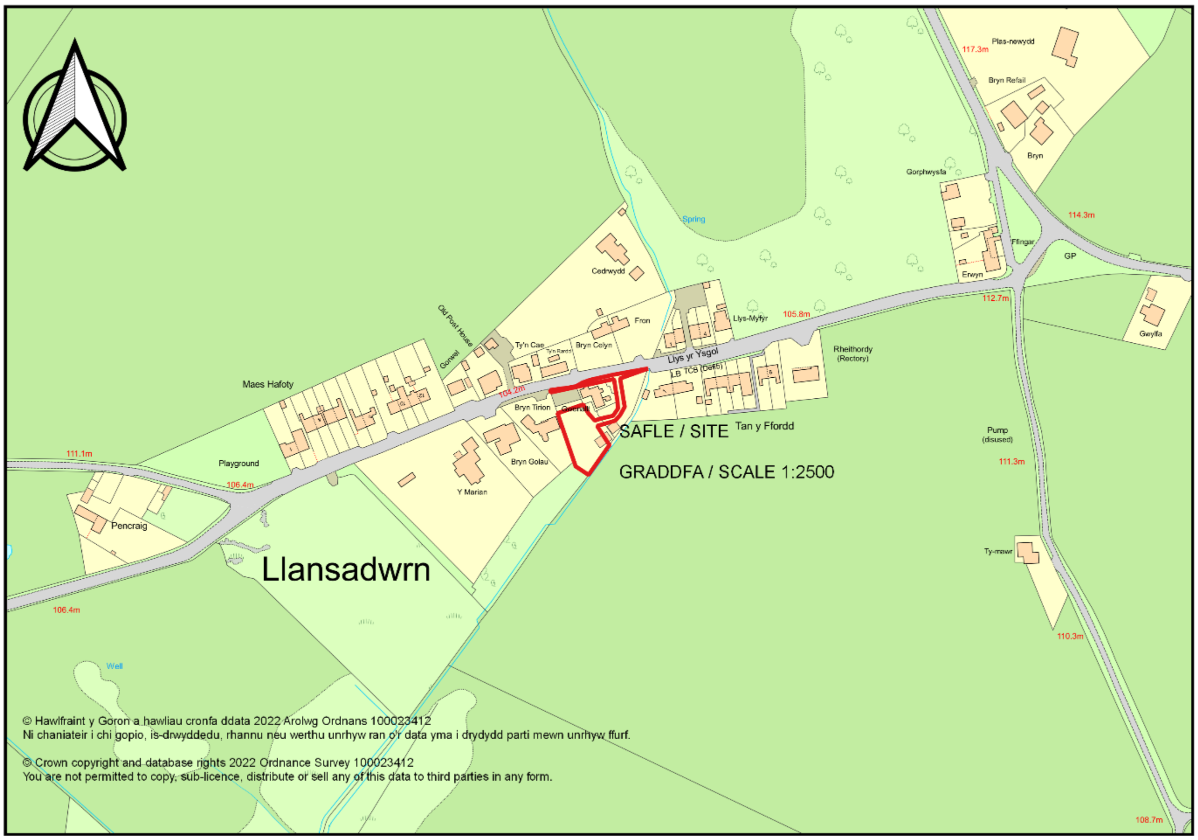
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/248

Ymgeisydd: Mr David Stafford

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel sied bresennol a codi uned gwyliau newydd ynghyd a creu mynedfa a dreif newydd a datblygiad cysylltiedig yn

Lleoliad: Gwenallt, Llansadwrn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Carwyn Elias Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddymchwel sied bresennol a chodi uned wyliau newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa a dreif newydd a datblygiad cysylltiedig yn Gwenallt, Llansadwrn.

Mae'r uned arfaethedig wedi'i lleoli i'r De Orllewin o Gwenallt ar dir sy'n rhan o'i gwrtil. Mae'r fynedfa newydd arfaethedig wedi'i lleoli i'r Dwyrain o Gwenallt.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad, diogelwch priffyrdd a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

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 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynnu oherwydd pryder lleol, nid yw'r safle yn gynaliadwy ac am gael effaith ar amwynderau tai cyfagos.
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad gyda amodau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a’r fframwaith polisi perthnasol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor mewn perthynas ag ystyriaethau ecoleg a bioamrywiaeth
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau/amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau a gwybodaeth am gwrs dŵr agored cyfagos

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i’r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyr hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/10/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau sylw wedi dod i law. Mae’r prif bwyntiau a godwyd wedi’u crynhoi isod:

- Nid yw'r cais yn mynd i'r afael â'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol cyf FPL/2021/258.
- Mae'r fynedfa newydd arfaethedig yn y man culaf yn y ffordd a bydd yn creu perygl ychwanegol i gerbydau amaethyddol a cherbydau eraill ar ffordd bentref brysur iawn yn enwedig ar adegau prysur pan fo bysiau ysgol, wagenni ailgylchu a sbwriel yn bresennol.
- Byddai caniatáu datblygiad twristiaeth a fyddai'n arwain at weithgaredd ychwanegol a sŵn yn effeithio ar fwynderau a ffordd o fyw trigolion presennol a'u mwynhad o'u heiddo.
- Gall y datblygiad hefyd gael effaith ar werth a dymunoldeb eiddo cyfagos.
- Pryder y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau/defnyddiau tebyg pellach yn yr ardal leol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/258 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y sied bresennol a codi dau uned gwyliau ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol yn / Full application for the demolition of the existing shed and erection of two holiday units together with alterations to the access at - Gwenallt, Llansadwrn - Gwrthod / Refused 25.01.2022.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i ddymchwel y sied bresennol a chodi 2 uned wyliau newydd yn ei lle ynghyd â chreu mynedfa a dreif newydd a gwaith cysylltiedig yn Gwenallt, Llansadwrn.

Mae’r cais yn ddiwygiad o gais a gyflwynwyd yn flaenorol, cais rhif FPL/2021/258, i godi 2 uned wyliau. Cafodd y cais hwn ei wrthod ar 25 Ionawr 2022. Gwrthodwyd y cais oherwydd ei leoliad mewn ardal breswyl ac oherwydd y byddai’n niweidiol i gymeriad yr ardal leol, oherwydd y byddai’n cael effaith andwyol ar fwynderau’r eiddo cyfagos oherwydd ei agosrwydd at y terfyn tir, oherwydd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi cael ei gyflwyno i ddangos bod y cynllun yn gadarn a hyfyw ac oherwydd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi cael ei gyflwyno i ddangos y gellid darparu mynediad digonol a diogel i’r cerbydau a fyddai’n defnyddio’r datblygiad.

Mae’r safle wedi’i leoli yn Llansadwrn, sydd wedi’i ddynodi’n glwstwr.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae’n nodi y bydd datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle’r cais wedi’i leoli mewn ardal sydd wedi cael ei diffinio’n Glwstwr, y tu allan i’r ffin ddatblygu ac felly nid yw’n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF1. Felly rhaid ystyried a yw’r cynnig yn cydymffurfio ag unrhyw bolisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae’n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio gyda’r holl bolisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae Maen Prawf 7 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae’n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy’n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy’n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda’r meini prawf yn y polisi.

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

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

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirweddu ac mae’n nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda’r hyn sydd o’i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy’n gyson a natur, lleoliad a graddfa’r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o’r cychwyn fel rhan o’r cynnig dylunio.

Mae’r cynnig yn ymwneud â chodi adeilad newydd i’w ddefnyddio fel llety gwyliau. Byddai’r uned yn uned un llawr, gyda chladin pren ar y waliau allanol a tho fflat grisiog, gyda rhan ohono’n do briweg. O safbwynt dyluniad yn unig, bernir bod yr uned o ansawdd uchel, fodd bynnag mae pryderon mewn perthynas â p’un ai a ydi’r datblygiad yn dderbyniol ac addas yn y lleoliad hwn a’r effaith ar fwynderau’r eiddo gerllaw.

Mae’r safle wedi’i leoli mewn ardal breswyl a bernir nad fydd y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal a byddai’n arwain at greu datblygiad sydd ddim yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad yr ardal yn groes i bolisi PCYFF3.

Er bod y pellter rhwng yr uned arfaethedig a’r ffin orllewinol yn cydymffurfio â’r pellteroedd a argymhellir yn Nodyn Canllaw 8: Pa Mor Agos at ei Gilydd yw Datblygiadau o’r Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig byddai decin uchel o amgylch yr uned. Byddai’r decin yn mesur oddeutu 2.5m y tu hwnt i’r drychiad gorllewinol, o fewn 8m i’r ffin orllewinol. Ar ei uchaf byddai’r decin yn mesur 1.5m o lefel y ddaear a byddai’n cael effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos drwy oredrych a cholli preifatrwydd yn yr ardd gefn, yn groes i’r darpariaethau ym mholisi PCYFF 2.

Er bod y cynnig yn cynnwys gwaith tirweddu a phlannu sgrin i gwrdd â’r gofynion ym mholisi PCYFF 4, byddai’n cymryd nifer o flynyddoedd i’r planhigion hyn allu darparu sgrin ddigonol ar hyd y ffin â’r eiddo cyfagos i oresgyn y pryderon uchod mewn perthynas â goredrych a cholli preifatrwydd.

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

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

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

Maen Prawf 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;

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

Maen Prawf iv. - nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

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

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu ac mae'n rhan o gwrtil Gwenallt. Mae ar 'dir a ddatblygwyd yn flaenorol', fodd bynnag oherwydd y rhesymau a nodwyd uchod ac oherwydd bod rhaid ei ystyried yn erbyn maen prawf iv. o'r polisi isod, bernir ei fod yn anaddas.

Bernir nad ydi graddfa'r datblygiad yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad neu'r anheddiad dan sylw mewn perthynas â maen prawf ii.

Mae Maen Prawf iv. yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf ac felly nid yw'n cydymffurfio â rhan gyntaf y polisi. Hefyd, fel y nodwyd uchod, mae Llansadwrn wedi'i ddynodi'n Glwstwr. Mae clystyrau'n nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol a'u hamgylchedd hynod o sensitif, ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Felly, oherwydd y defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r datblygiad mae'n bosib y gall beri niwed i gymeriad cymdeithasol ac amgylchedd hynod sensitif yr ardal yn groes i faen prawf iv. ym mholisi TWR 2 yn ogystal â mwynderau'r eiddo preswyl gerllaw, yn groes i bolisi PCYFF 2.

Mae maen prawf v., paragraff 6.3.67 yn y CDLIC yn nodi y bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig, er mwyn asesu p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-ddatblygu adeiladau presennol neu adeiladau newydd yng nghefn gwald i ddefnydd gwyliau a bod yna angen caniatáu iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau

Mae cynllun busnes wedi cael ei gyflwyno, sy'n darparu digon o dystiolaeth i fodloni gofynion maen prawf (v) o bolisi TWR 2.

Hefyd, mae adran 4.6 o Ganllawiau Cynllunio Atodol Llety a Chyfleusterau i Dwristiaeth yn ceisio diffinio gor-grynodiad ym mharagraff 4.6.1 gan nodi bod nifer uchel neu gor-grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn cael effaith andwyol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau lleol hynny.

Mae paragraff 4.6.5 yn nodi y dylid ystyried y canlynol wrth asesu p'un ai a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
- Effaith cymdeithasol-ddiwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb. • Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol - Gallu a chapasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.
- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cygnor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma.

Mae'r data dreth gyngor ddiweddaraf yn dangos bod **11.56%** o'r eiddo yn ardal cyngor cymuned Cwm Cadnant yn ail gartrefi neu lety gwyliau hunanwasanaeth.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys creu mynedfa newydd i gerbydau i'r dwyrain o Gwenallt a chau'r fynedfa bresennol i'r Gorllewin. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar amodau.

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

Er nad ydi'r cais yn bodloni'r gofynion am Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar y Gymraeg, mae'n rhaid dangos sut mae'r iaith wedi cael ei hystyried ac mae gwybodaeth ddigonol wedi cael ei ddarparu fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi.

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygu a chludiant cynaliadwy ac mae'n mynnu bod rhaid lleoli datblygiadau i leihau'r angen i deithio a dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Caiff yr egwyddorion hyn eu hailadrodd yn PPW(11), TAN18 a'r ddogfen Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid 19 (Llywodraeth Cymru) (Gorffennaf 2020).

Mae'r cais wedi'i leoli yn Llansadwrn, sydd yn glwstwr yn ôl y diffiniad. Nid oes gwasanaethau megis siopau, caffis, tafarndai ac ati yn y pentref, fodd bynnag mae'r safle'n agos at safle bysiau ac mae mewn lleoliad eithaf hwylus o ran cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus i'r canolfannau gwasanaeth gerllaw ym Mhentraeth, Biwmares a Phorthaethwy ac ymhellach i ffwrdd, ac felly mae'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Casgliad

Am y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol ac yn groes i bolisïau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TWR 2.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y bydd cynnig oherwydd ei lleoliad mewn ardal breswyl yn bennaf yn niweidiol i gymeriad preswyl yr ardal yn groes i ofynion polisiau TWR 2, PCYFF1, PCYFF2 a

PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021).

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfagos oherwydd goredrych a colli prefatrwydd yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023 **12.8**

Rhif y Cais: DIS/2022/36

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10)(Sgim Gadwyn Gyflenwi Lleol) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn

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

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais ar gyfer rhyddhau amodau a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais cynllunio rhif FPL/2021/337, "Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn hen safle Cyfleusterau Tryciau Roadking, Parc Cybi, Caergybi", yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 02/03/2022.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoliad ar stad ddiwydiannol Parc Cybi ar ymyl ddeheuol tref Caergybi, ac mae'n rhan o safle cyflogaeth a ddiogelir. Ceir mynediad i'r safle o ffordd y stad ac mae'r safle'n cynnwys un fynedfa ar gyfer mynd i mewn i'r safle a mynedfa arall ar gyfer gadael y safle. Mae caniatâd wedi'i ddiogelu ar y safle ar gyfer Cyfleuster Ffiniau Mewndirol o dan gais rhif FPL/2021/337, ac mae gwaith daear ar gyfer y cais hwnnw wedi dechrau ar y safle.

Mae hwn yn gais ar gyfer rhyddhau amodau 2, 3, 7, 9 a 10 yn unig o gais FPL/2021/337 ac felly nid yw egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried.

Mater(ion) Allweddol

Mae hwn yn gais ar gyfer rhyddhau amodau 2, 3, 7, 9 a 10 yn unig o gais FPL/2021/337 ac felly nid yw egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried. Yr unig ystyriaeth o ran y cais yw p'un a ystyrir fod y wybodaeth a ddarparwyd yn dderbyniol er mwyn bodloni gofynion yr amodau a restrwyd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon i argymell rhyddhau yr amod.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Fodlon i argymell rhyddhau yr amod yn dilyn derbyn cadarnhau lliwiau yr deunyddiau.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Fodlon i argymell rhyddhau yr amod.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Fodlon i argymell rhyddhau yr amod yn dilyn cadarnhad ac cyfiawnhad ar gyfer symudiadau cerbydau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Fodlon i argymell rhyddhau yr amod yn dilyn rhybydd S61 mewn perthynas a oriau gweithio.

Ni roddwyd unrhyw gyhoeddusrwydd i'r cynllun gan nad yw hynny'n ofyn statudol ar gyfer cais i ryddhau amodau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn Parc Cybi, Caergybi - Dim Angen AEA 03/12/2021

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi - Heb ei benderfyny

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Amod 02 o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 yn nodi bod rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig adeiladu. Yn wreiddiol, mynegodd adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru bryder am nifer y cerbydau a gynhwyswyd fel rhan o'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Fodd bynnag, ar ôl derbyn eglurhad o'r rhesymeg tu ôl i'r niferoedd gan yr asiant tynnodd adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru eu pryderon yn ôl ac roeddent yn fodlon argymell fod yr amod yn cael ei ryddhau. Nid oedd gan Adran Briffyrdd yr Awdurdod Lleol unrhyw bryderon ac roeddent yn fodlon argymell fod yr amod yn cael ei ryddhau.

Roedd Amod 03 o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheoli amgylcheddol adeiladu. Yn wreiddiol, mynegwyd pryder gan Adran Iechyd yr Amgylchedd yr Awdurdod Lleol mewn perthynas â'r oriau gwaith arfaethedig a'r effaith bosib ar fwynderau preswyl. Fodd bynnag, ar ôl cwblhau cais Adran 61 gyda'r Adran Iechyd yr Amgylchedd roeddent yn fodlon argymell fod yr amod yn cael ei ryddhau. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru, adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru ac adran Briffyrdd yr Awdurdod Lleol yn fodlon argymell fod yr amod yn cael ei ryddhau.

Roedd Amod 07 o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 yn nodi bod rhaid cyflwyno manylion yr holl ddeunyddiau allanol i'w defnyddio wrth adeiladu'r adeiladau a ganiatawyd. Yn wreiddiol, codwyd pryderon gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am y cynllun lliwiau arfaethedig ond, ar ôl derbyn cadarnhad o ba liwiau oedd ar gael ar gyfer y deunyddiau yr oedd rhaid eu defnyddio, roedd CNC yn fodlon argymell rhyddhau'r amod. Bydd y waliau'n cael eu gorffen gyda phlastr lliw llwydwyn a chladin metel (RAL 902 a 7035) tra bydd y to'n cael ei orffen gyda dalenni metel mewn RAL 7011 (to sêm wedi ei chodi).

Roedd Amod 09 o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 yn nodi bod rhaid cyflwyno cynllun cyflogaeth leol a oedd, fel gofyn sylfaenol, yn cynnwys darparu'r isod:

a) Rhwymedigaeth i hyrwyddo pob swydd wag mewn papurau newydd sy'n cael eu dosbarthu'n lleol. Bydd y papurau newydd hyn yn cael eu rhestru yn y Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwywyd;
b) Rhwymedigaeth i roi rhybudd rhesymol am unrhyw swyddi gwag sy'n codi yn y datblygiad i Ganolfan Waith Caergybi, yn ogystal ag asiantaethau cefnogi cyflogaeth megis Môn CF (neu unrhyw sefydliad olynol posib).

Darparwyd dogfen strategaeth cyflogaeth leol fel rhan o'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais i ryddhau amodau ac mae'r adran gynllunio'n fodlon fod y wybodaeth a ddarparwyd yn bodloni gofynion yr amod ac felly maent yn fodlon argymell rhyddhau'r amod.

Mae Amod 10 o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 yn nodi bod rhaid cyflwyno cynllun cadwyn gyflenwi leol sydd, fel gofyn sylfaenol, yn cynnwys manylion mewn perthynas â 'bod y datblygwr yn gwneud ymdrechion rhesymol i ddefnyddio cymaint â phosib o ddeunyddiau a chyflenwyr o Ogledd Cymru, neu a leolir yno, yng ngwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn'. Darparwyd dogfen cyfrifo gwerth cymdeithasol i gefnogi rhyddhau'r amod hwn. Roedd yr adran gynllunio o'r farn fod y cynnwys yn ddigonol i ryddhau'r amod.

Casgliad

Mae’r wybodaeth a ddarparwyd yn ddigonol i fodloni gofynion yr amodau y cyfeirir atynt uchod ac, fel y cyfryw, ystyrir nad oes unrhyw resymau cynllunio perthnasol a fyddai’n cyfiawnhau peidio â rhyddhau unrhyw un o’r amodau.

Argymhelliad

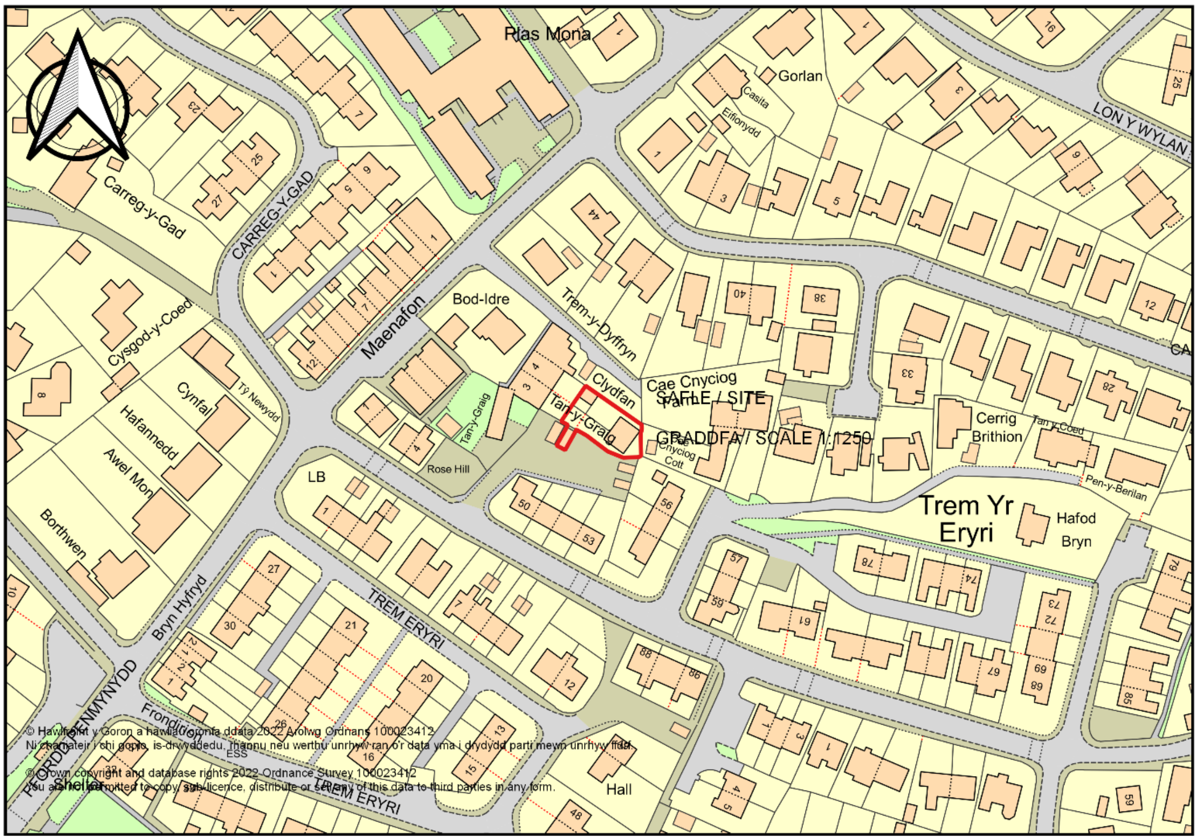
Bod pob amod y mae’r datblygwr wedi gofyn iddynt gael eu rhyddhau’n cael eu rhyddhau’n llawn.

Rhif y Cais: FPL/2022/258

Ymgeisydd: Alwyn Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu y garej bresennol yn ogystal a'i drosi i fyngalo dwy ystafell wely yn

Lleoliad: 3 Tan y Graig, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd bod rhan o safle'r cais ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn dŷ pâr dau lawr a leolir yn Nhan y Graig, oddi ar Lôn Tŷ Croes, tu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae hwn yn gais i addasu ac ymestyn y garej bresennol, ynghyd â'i throi'n fyngalo dwy ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, p'un a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol a ph'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi PS 19: Gwarchod a lle bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau mewn perthynas â draenio tir neu risg o lifogydd lleol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i'r ymgeisydd
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylem gadarnhau na fydd unrhyw goed yn cael eu torri fel rhan o'r datblygiad, a ph'un a fydd y wal gerrig a'r clawdd yn cael eu cadw. Dylid dewis rhywogaethau brodorol ar gyfer y llwyni newydd ac mae'r blychau adar ac ystlumod arfaethedig yn ychwanegiadau da fel gwelliannau bioamrywiaeth. Dylai unrhyw oleuadau allanol wynebu tuag at i lawr, dylai'r golau fod yn wan ac yn gweithio gydag amserydd er mwyn osgoi llygredd golau. Roedd llythyr eglurhaol gan yr ymgeisydd yn darparu ymateb ac yn cadarnhau cydymffurfiaeth â'r uchod.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Cadarnhawyd fod yr ardal barcio a rennir gyda

	Threm Eryri wedi cael ei mabwysiadu gan yr Awdurdod Priffyrdd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Nid oes cytundeb i gael gwared ar ddŵr wyneb i'r brif bibell garthffosiaeth. Gosodwyd amod yn nodi na chaniateir i ddŵr wyneb gysylltu â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus, ynghyd â chyngor i'r ymgeisydd.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Darparwyd yr ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Y prif sylwadau a godwyd oedd:
- Adeiladwyd y garej gyda'r math hwn o ddatblygiad mewn golwg
- Mae'r mynediad arfaethedig i'r datblygiad newydd ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor
- Mae'r cynllun lleoliad yn creu darlun ffug gan fod tir y Cyngor wedi'i gynnwys tu mewn i'r llinell goch
- Mae'r ardal barcio orlawn yn codi pryderon iechyd a diogelwch

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:
- Nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio perthnasol
- Gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno hysbysiad Tystysgrif B i'r Cyngor
- Mae'r cynllun lleoliad yn gywir, ac mae'n dangos y mynediad i'r eiddo o'r briffordd gyhoeddus
- Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd a ni fynegwyd unrhyw wrthwynebiad

Ar ôl dadansoddi'r sylwadau a godwyd yn ystod yr ymgynghoriad gwreiddiol, canfuwyd fod mynediad i safle'r cais o'r briffordd gyhoeddus yn croesi tir ym mherchnogaeth y Cyngor. Cyflwynodd yr ymgeisydd hysbysiad Tystysgrif B i'r Cyngor a dechreuwyd ail gyfnod ymgynghori. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/12/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Y prif bwyntiau a godwyd oedd:
- Bydd y fynedfa newydd yn peryglu cymdogion ac yn cynyddu traffig mewn ardal barcio i breswylwyr lle ceir tagfeydd yn barod
- Cyflwynwyd gwybodaeth ffug fod yr ymgeisydd yn berchen ar y tir lle bydd y fynedfa
- Mae wal derfyn oedd wedi dymchwel 12 mlynedd yn ôl yn cael ei symud yn awr ar gyfer y fynedfa, gan amlygu cynllun tymor hir yr ymgeisydd

Mewn ymateb:
- Nid oes gan yr Adran Briffyrdd wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig
- Mae'r Cyngor yn berchen ar ran o'r tir a chyflwynwyd hysbysiad Tystysgrif B, yn unol â'r gofyn Statudol
- Nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio perthnasol

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C84 – Addasu ac ymestyn 3 Tan y Graig, Llanfairpwll. Cymeradwywyd 12/05/1988.

31C84A – Codi estyniad to fflat ynghyd â chodi garej ddwbl ar ei phen ei hun yn 3 Tan y Graig, Llanfairpwll. Cymeradwywyd 06/07/2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a ph'un a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle'n dŷ pâr dau lawr, wedi'i leoli yn Nhan y Graig, oddi ar Lôn Tŷ Croes, o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasu ac ymestyn y garej bresennol, ynghyd â'i throi'n fyngalo dwy ystafell wely.

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

i. Gosodiad a Dyluniad
ii. Ystyriaethau Tai
iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iv. Parcio a Thraffig

i. Gosodiad a Dyluniad

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r garej yn 2005 ac mae wedi'i lleoli yn yr ardd gefn, tua 21m oddi wrth y prif annedd. Mae'n mesur tua 8.6m wrth 6.8m, gyda tho ar oleddf 4.6m o uchder, ac uchder y bondo yw 2.4m.

Mae'r cynnig hwn yn cynnwys addasu ac ymestyn y garej, er mwyn ei throi'n fyngalo dwy ystafell wely. Bwriedir adeiladu'r estyniad ar y drychiad gogledd-orllewin, a bydd yn ymestyn tua 6m tu hwnt i flaen y garej bresennol, ar yr ardal o laswellt. Bydd yn 5m o led, a bydd to ar oleddf newydd 4.1m o uchder yn cael ei ffurfio. Mae hyn 0.5m yn is na tho'r garej bresennol, gan olygu fod yr estyniad yn israddol.

Bydd set o ddrysau llithro ar y drychiad blaen yn wynebu 3 Tan y Graig, tra bydd dwy ffenestr ar y drychiad cefn. Bydd dwy ffenestr a drws ar y drychiad ochr yn wynebu'r ardal barcio a rennir, a wal heb unrhyw agoriadau fydd y drychiad ochr arall. Bydd arwynebedd llawr y garej bresennol yn cynnwys un ystafell wely, ystafell ymolchi ac ystafell fyw/cegin, tra bydd yr estyniad yn cynnwys ystafell wely gydag ystafell ymolchi *en-suite* a phortsh. Bydd deunyddiau'r dyluniad arfaethedig, sef waliau wedi eu plastro a tho llechi, yn sicrhau dyluniad o safon uchel, yn unol â gofynion PCYFF 3, a bydd yn integreiddio â'r eiddo o'i amgylch ac yn gydnaws â nhw.

Bernir y bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu digon o ardal amwynder i wasanaethu'r preswylwyr presennol a phreswylwyr yr annedd newydd, yn unol â pholisi PCYFF 2. Ar hyn o bryd, mae gan 3 Tan y Graig ardd gefn fawr fydd yn cael ei rhannu'n ddwy fel rhan o'r datblygiad hwn, gan ddarparu ardal amwynder ar gyfer y byngalo arfaethedig a chynnal ardal amwynder ar gyfer yr eiddo presennol. Mae gerddi bychan yn nodwedd gyffredin mewn ardal sydd â nifer o dai teras, felly ystyrir bod yr ardal amwynder a ddarperir yn ddigonol.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae'n rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth. Mewn perthynas â'r cais hwn, ychwanegwyd blwch adar a blwch ystlumod i'r drychiadau arfaethedig, ynghyd â phlannu llwyni brodorol newydd er mwyn diffinio'r terfyn newydd. Ystyrir y bydd hyn yn darparu gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth ac mae'n cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru a pholisi AMG5.

ii. Ystyriaethau Tai

Mae Llanfairpwll yn cael ei ddiffinio fel Canolfan Wasanaeth Leol o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) ac felly mae tai yn cael eu hystyried o dan bolisi TAI 2. Mae polisi TAI 2 yn cefnogi tai ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod bod capasiti yn y dyraniad darpariaeth ddangosol. Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llanfairpwll yn ystod cyfnod y cynllun yw 82 uned. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022 cwblhawyd cyfanswm o 65 uned yn Llanfairpwll, ac ym mis Ebrill 2022

cyfanswm y banc tir oedd 7 uned. Yn ogystal, mae dyraniad o dan T35 ar gyfer 30 uned breswyl ychwanegol ond nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer y dyraniad hwnnw ar hyn o bryd. Mae hyn yn golygu fod y ddarpariaeth ddangosol ar safleoedd ar hap yn uwch na'r hyn a nodir yn y cynllun.

Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cyngor benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai. Bydd y pwyslais ar unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddiadau'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd a roddwyd i adeiladu tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 22% o dwf tai y Cynllun yn cael ei leoli yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 uned rhwng 2011 a 2021 yn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol ac roedd 493 uned yn y banc tir. Mae hyn yn golygu fod diffyg o 402 uned ar hyn o bryd, ac mae'n golygu y gall y ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol gefnogi cymeradwyo'r safle hwn.

Mae'r ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y Categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn golygu y gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn. Fodd bynnag, gan fod yr anheddiad wedi cyflawni ei lefel dwf disgwyliedig ar safleoedd ar hap oherwydd yr unedau a gwblhawyd yn y cyfnod rhwng 2011 a 2022, bydd angen cyfiawnhau'r cais hwn, gan amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i gyfiawnhau'r cynllun ac roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o'r farn fod y wybodaeth yn dderbyniol. Mae'r cyfiawnhad hwn yn nodi angen yr ymgeisydd i adleoli i eiddo un llawr yn y dyfodol. Roedd un eiddo ar werth yn yr ardal sy'n cyd-fynd â'r meini prawf, ac ni chymeradwywyd unrhyw ddatblygiadau addas yn Llanfairpwll yn ddiweddar. Byddai'r byngalo arfaethedig hwn o fudd i'r meddianwyr presennol a meddianwyr yn y dyfodol, gan ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad canolog yn y pentref, yn agos at amwynderau a gwasanaethau lleol.

iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Er ei fod wedi'i leoli mewn ardal adeiledig yn Llanfairpwll, ystyrir fod y cynllun hwn yn un bychan ei faint er mwyn adeiladu estyniad bach ar y garej bresennol a'i throi'n fyngalo. Oherwydd presenoldeb y garej bresennol a'i phellter oddi wrth gymdogion, ystyrir na fyddai'r datblygiad hwn yn cael fawr o effaith, os o gwbl, ar eu preifatrwydd a'u hamwynderau, ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Bydd y drysau llithro ar ddrychiad blaen y byngalo newydd tua 14m oddi wrth 3 Tan y Graig. Bydd y drychiad cefn yn aros fel y mae, ac mae lefel y dirwedd ychydig yn is na'r eiddo cyfagos, sef Bwthyn Cae Cnyciog y tu ôl iddo. Wal heb unrhyw agoriadau fydd y drychiad ochr yn wynebu gardd gefn Clydfan, ac mae'r clawdd presennol yn darparu sgrin ychwanegol. Bydd dwy ffenestr a drws ar y drychiad yn wynebu'r ardal barcio a rennir yn agos at y terfyn, ond byddant yn edrych dros yr ardal barcio, a byddant dros 15m oddi wrth y terfyn agosaf yn Nhrem Eryri. Bernir na fydd problemau goredrych yn deillio o'r datblygiad ac y bydd preifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu cynnal.

iv. Parcio a Thraffig

Bydd gan y byngalo arfaethedig ardal o lawr caled rhwng ei ddrychiad blaen a'r terfyn gyda 3 Tan y Graig. Bydd hyn yn darparu digonedd o le parcio ar gyfer dau gar, sef y gofyniad fel rhan o safonau parcio'r Adran Briffyrdd, ac i gydymffurfio â pholisi TRA 2.

Ceir mynediad i'r safle trwy'r ardal barcio sy'n cael ei rhannu gan breswylwyr, a bydd rhan fach o'r wal garreg yn cael ei thynnu. Mae'r fynedfa hon yn croesi tir ym mherchnogaeth y Cyngor er mwyn cyrraedd y briffordd gyhoeddus ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno hysbysiad i'r perchennog tir. Derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r fynedfa arfaethedig ond ni fynegodd yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad yn ystod yr ymgynghoriad.

Casgliad

Mae hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach am estyniad cymharol fach ar y garej bresennol a'i throi'n fyngalo. Gellir cefnogi'r uned breswyl ychwanegol ar sail y ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac roedd y cyfiawnhad a ddarparwyd ynghylch anghenion y gymuned leol yn dderbyniol i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae'r estyniad yn un bychan a bydd yn integreiddio â'r hyn sydd o'i amgylch, mae'r deunyddiau a ddewiswyd yn briodol a bernir na fydd y datblygiad cyfan yn cael fawr o effaith, os o gwbl, ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

(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 yn 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.

- A2-01a: Cynllun safle, cynllun llawr ac edrychiadau arfaethedig
- A2-02: Cynllun lleoliad, cynllun safle, cynllun llawr ac edrychiadau presennol

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

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig 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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 17, PS 19, TAI 2, TAI 8, TRA 2

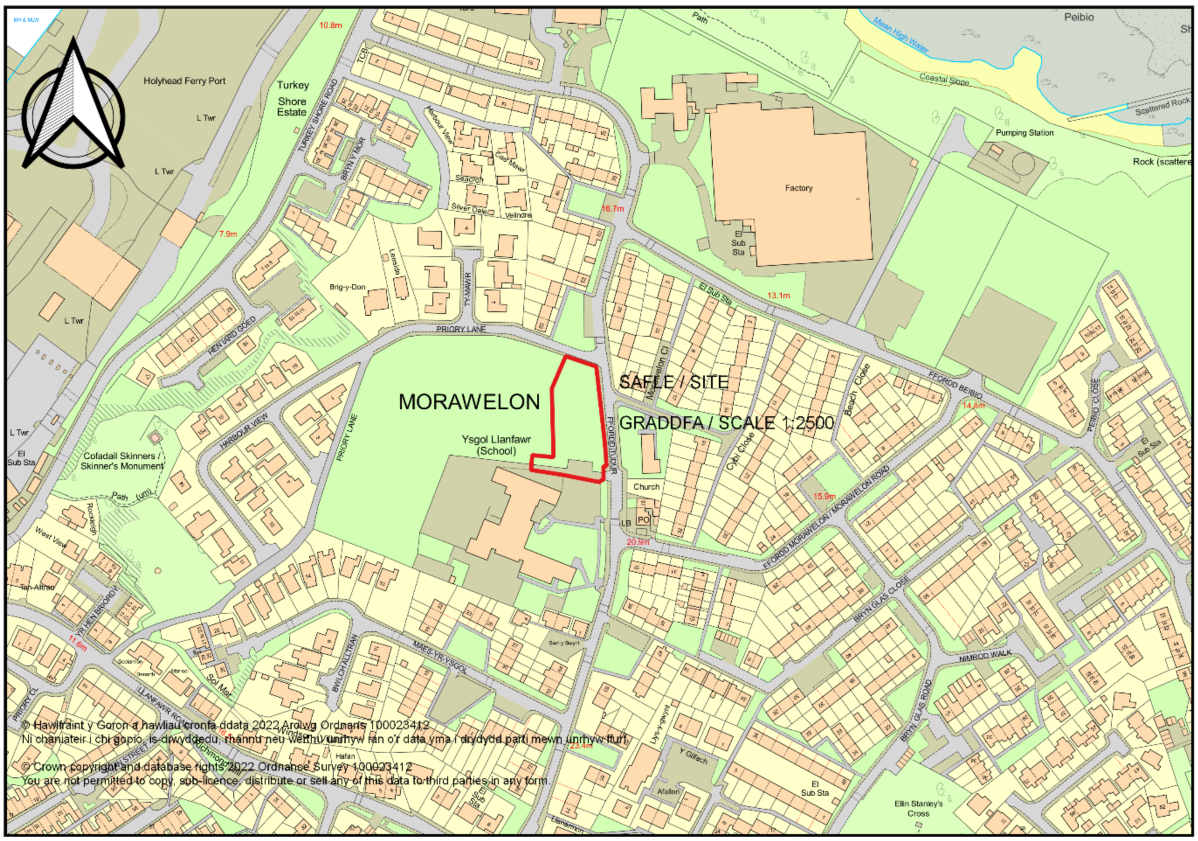
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/275

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer uned gofal plant newydd yn

Lleoliad: Ysgol Llanfawr, Ffordd Tudur, Caergybi
.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais gan y Cyngor ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer lleoli adeilad symudol newydd i'w ddefnyddio fel uned gofal plant ar dir wrth ochr (gogledd ddwyrain) Ysgol Llanfawr, Caergybi a bydd yn wynebu Ffordd Tudur. Mae'r safle gyferbyn â'r siop gyfleustra leol ac Eglwys Dewi Sant.

Mae'r safle wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad o dan Bolisi TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw;
i. Cydymffurfiaeth â pholisïau
ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal o amgylch

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb hyd yma
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Comments
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb hyd yma
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Cynghorydd Pip O'neill	Dim ymateb hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb hyd yma
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb hyd yma

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 06/12/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/70 - Cais llawn ar gyfer estyniad yn cynnwys lifft llwyfan yn/Full application of an extension containing a platform lift at - Ysgol Llanfawr School, Caergybi / Holyhead - Caniatáu / Permit 15/07/2020
19C771 - Cais i bennu os oes angen caniatad priodol ar gyfer cael gwared o 3 caban teclynnau presennol a gosod 10 caban newydd yn Ysgol Gynradd Llanfawr, Caergybi - Dim angen caniatad cynllunio 25/05/2001

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y gwrthodir cynigion tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Nodir fod y safle wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi.

Mae Polisi ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol' yn datgan y bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu ceisiadau am gyfleusterau cymunedol os ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf er mwyn darparu cyfleuster hanfodol sy'n cefnogi'r gymuned leol. Mae maen prawf (i) yn datgan fod rhaid lleoli'r cyfleuster oddi mewn neu'n agos at ffiniau datblygu. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Caergybi.

Mae maen prawf (ii) y polisi'n nodi y caniateir adeiladau newydd os na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy ddefnyddio cyfleusterau sy'n bodoli'n barod neu drosi adeiladau sy'n bodoli'n barod. Dylid ystyried a oes adeilad o faint priodol yn yr ardal leol at ddibenion y cynnig.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad oes unrhyw adeiladau amgen y gellir eu defnyddio ar gyfer y cynnig.

Mae maen prawf (iv) yn datgan y dylai maint a math y cynnig fod yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle. Mae Caergybi wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaeth Trefol.

Mae maen prawf (v) yn ceisio sicrhau fod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus. Dylech fod yn fodlon bod y safle'n darparu mynediad digonol i'r safle trwy ddulliau a nodir yn y maen prawf. Bydd y mater hwn yn cael ei ystyried yn erbyn Polisi TRA 4 'Rheoli Ardrawiadau Cludiant'.

Nid yw Polisi PS 1 yn gofyn am asesiad o effaith ar y Gymraeg ar gyfer y math hwn o ddefnydd tir gan fod y Cynllun yn cynnwys nifer o fesurau lliniaru o fewn polisïau unigol ar gyfer datblygiadau fel yr un hwn. Mae polisïau PS 2, ISA 1 ac ISA 2 yn ceisio sicrhau fod isadeiledd digonol yn bodoli, neu y byddai'n bosib ei ddarparu mewn modd amserol i gefnogi'r datblygiad / bodloni anghenion cysylltiedig / lliniaru eu heffaith yn llawn neu i lefel ddigonol. Yn unol â'r meini prawf perthnasol, mae darparu cyfleusterau addysgol yn fath o isadeiledd y gellir ei gefnogi o dan y polisïau hyn.

Fodd bynnag, yn unol ag Atodiad 5 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019), dylid dangos sut y cafodd ystyriaeth ei roi i'r Gymraeg. Mae angen teilwra'r dull ar gyfer cofnodi'r wybodaeth i gyd-fynd â natur y datblygiad arfaethedig a'r materion y bydd angen rhoi sylw iddynt. Gall y dulliau gynnwys cyflwyno llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad o Effaith ar y Gymraeg. Mae Adran D o Atodiad 5 y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019) yn amlinellu'r materion y dylid eu hystyried mewn perthynas â'r Gymraeg mewn datblygiad o'r maint hwn.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol i gefnogi'r cais ac mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi cadarnhau fod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal o amgylch – Mae'r adeilad yn uned un llawr gyda tho fflat ar oleddf. Mae'r adeilad yn mesur tua 21m x 11.8m x 3.1m (ar y pwynt uchaf) a 2.8m (ar y pwynt byrraf). Bydd yr adeilad yn cael ei leoli ar dir yr ysgol bresennol a bydd y fynedfa bresennol i'r maes parcio yn cael ei defnyddio fel mynedfa i gerbydau a bwriedir creu mynedfa newydd i gerddwyr o Ffordd Tudur. Gan fod y cynnig wedi'i leoli ar dir yr ysgol a chan y bydd yn darparu meithrinfa a chyfleusterau ar ôl ysgol, ni fernir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Mae'r cynnig yn cynnwys gwelliannau i fioamrywiaeth trwy blannu gwrych brodorol.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau polisi a ni fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos na'r ardal leol a bydd yn gwella cyfleusterau gofal plant yn yr ardal hon.

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.

ED227-PL-01 - Cynllun safle presennol
ED227-PL-02 - Cynllun lleoliad
AL08 - Drychiad arfaethedig
AL07 - Cynllun trefniant cyffredinol / cynllun llawr
AL06 - Cynllun draenio arfaethedig
AL06 - Cynllun ffensio arfaethedig
AL06 - Cynllun safle arfaethedig
AL06 - Topograffi
Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol

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

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

This page is intentionally left blank