Dogfen ir Cyhoedd

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, 1 CHWEFROR 2023 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 1 FEBRUARY, 2023 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD HYBRID YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL TRWY ZOOM	**HYBRID MEETING IN THE COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM**
Swyddog Pwyllgor — **Mrs Mairwen Hughes 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_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 11 Ionawr, 2023.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim wedi ei gynnal.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EI GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 16)

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

7 CEISIADAU'N CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFRDDIADWY

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.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 17 - 70)

12.1 – HHP/2022/313 - Ponc Rodyn, Llangristiolus
HHP/2022/313

12.2 – FPL/2022/173 - Lon Penmynydd, Llangefni
FPL/2022/173

12.3 – LBC/2022/34 - Amddiffyniad Pillbox, Bae Trearddur
LBC/2022/34

12.4 – FPL/2022/71 – Tre Angharad, Bodedern
FPL/2022/71

12.5 – FPL/2022/301 - Clwb Pêl-droed Holyhead Hotspur, Caergybi
FPL/2022/301

12.6 – 46C427L/COMP - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
46C427L/COMP

12.7 – COMP/2021/1 - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
COMP/2021/1

12.8 – S106/2020/3 - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
S106/2020/3

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

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 11 Ionawr, 2023

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams. Aelodau Lleol: Cynghorwyr Arfon Wyn (ar gyfer cais 7.1), Aled M. Jones, Derek Owen (ar gyfer cais 7.2), Llinos Medi (ar gyfer cais 7.5)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH),
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Jeff Evans, Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Swyddog Cynllunio (Adnoddau Dynol)

Cyn dechrau'r cyfarfod, talodd y Cadeirydd deyrnged i'r diweddar Gynghorydd Alun Mummery, a fu farw'n fuan cyn y Nadolig; canmolodd ei gyfraniad i'r Cyngor, i'w gymuned, yr Ynys â thu hwnt dros y blynyddoedd.

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriadau fel y nodir uchod.

2. DATGANIADU O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Neville Evans ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.2 ar yr agenda, ar y sail ei fod yn perthyn i'r ymgeisydd a bod ei frawd wedi gweithio i'r ymgeisydd.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 12.10 ar yr agenda fel llywodraethwr Ysgol Llanfawr, ac am fod ei ferch yn athrawes yn yr ysgol.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd blaenorol a gynhaliwyd ar y dyddiadau canlynol a chadarnhawyd eu bod yn gywir:

- 7 Rhagfyr, 2022
- 15 Rhagfyr, 2022 (wedi'i ohirio o 7 Rhagfyr, 2022)

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gynhaliwyd ar 20 a 21 Rhagfyr 2022, a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.3 a 12.7.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl gwybodaeth bellach ynghylch priffyrdd gan yr ymgeisydd, argymhellodd y Swyddog i ohirio'r cais.

Penderfynwyd gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 HHP/2022/230 – cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Ninas Bach, 5 Ystâd y Fron, Aberffraw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 7 Rhagfyr, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd credwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol oherwydd ei effaith ar fwynder yr eiddo preswyl cyfagos o ganlyniad i agosrwydd y datblygiad a diffyg cydymffurfiaeth gyda'r lleiafswm pellter mynegol a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, ac oherwydd problemau parcio.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad y Swyddog yn ymdrin â'r rhesymau a ddefnyddiwyd fel sail penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais yn ei gyfarfod blaenorol. Mewn perthynas â'r effaith ar fwynder, cydnabyddir y bydd yr estyniad ochr un llawr 0.8m yn lletach na'r garej presennol, ac felly bydd 0.8m yn agosach at y ffin gyda 4 Y Fron. Fodd bynnag, o ystyried bod elfen o oredrych yn bodoli eisoes rhwng eiddo cyfagos, a bod hynny'n nodwedd arferol wrth fyw mewn ardal breswyl, mae'n rhaid i Swyddogion asesu a fydd y cais yn effeithio'n fwy ar fwynder na'r hyn sy'n digwydd eisoes. Er mwyn atal goredrych, mae'r ymgeisydd wedi cynnig codi ffens goed 1.95m o uchder ar ran o'r ffin, ac er bod hyn yn cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir, bydd yn rhan amodol o'r cynlluniau. Bydd yr estyniad ochr arfaethedig yn wynebu 4 Y Fron, a bydd yn cynnwys ffenestr ystafell wely, ffenestr ystafell ymolchi a drws sy'n agor i'r ystafell aml-bwrpas; credir bod camau priodol wedi'u cymryd a bod amodau priodol wedi'u gosod h.y. codi ffens a defnyddio gwydr aneglur i warchod preifatrwydd a mwynderau 4 Y Fron. Credir y bydd y mesurau hyn yn atal goredrych rhwng y ddau eiddo, gan warchod preifatrwydd a mwynderau eiddo cymdogion yn unol â Pholisi PCYFF 2.

Mewn perthynas â pharcio, gan fod yr eiddo'n cynnwys pedair ystafell wely, mae'n rhaid darparu tri man parcio er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, Mae'r cynllun safle arfaethedig yn dangos tri man parcio, yn ogystal â mannau ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau os bydd eu hangen, yn unol â safonau parcio polisi TRA 2. Mae'r pryderon a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ynghylch problemau parcio ar ystâd Y Fron yn fater ar wahân ar gyfer yr Awdurdod Priffyrdd, ac ymdrinnir â'r mater ar wahân i'r cais hwn. Nid yw'r

Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad ar gyfer y cais ar hyn o bryd. Argymhelliad y Swyddog, felly, yw parhau i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, pe byddai'r Pwyllgor yn glynu wrth ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, efallai y byddai'n rhaid i'r Pwyllgor gyfiawnhau'r penderfyniad mewn apeliad a allai arwain at gostau.

Wrth siarad fel Aelod Lleol, cwestiynodd y Cynghorydd Arfon Wyn a oedd unrhyw beth wedi newid ers gwrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol. Cyfeiriodd at bwerau Llywodraeth Cymru i stopio cartrefi preswyl rhag newid yn dai gwyliau heb ganiatâd cynllunio, a chredodd y dylai'r Cyngor ddilyn ysbryd y ddeddfwriaeth newydd arfaethedig i atal newid defnydd o'r fath. Siaradodd am ei bryderon y byddai'r eiddo yn cael ei drosi yn gartref gwyliau o ystyried yr addasiadau ac estyniadau iddo a fyddai'n cynrychioli newid enfawr i'r defnydd, yn enwedig mewn ystâd ag eiddo sy'n gartrefi i drigolion lleol. Credodd fod y datblygiad yn mynd yn erbyn polisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n nodi na ddylai cartrefi gwyliau arwain at golli stoc tai parhaol, ac na ddylid eu lleoli mewn ardaloedd sy'n breswyl yn bennaf; nag niweidio cymeriad preswyl ardal. Dywedodd, pe byddai'r cais yn mynd yn ei flaen, byddai'n golygu colli annedd arall yn Aberffraw a fyddai wedi gallu bod yn gartref teuluol a cholled yn y stoc tai. Roedd hefyd yn credu nad oedd yr Awdurdod Cynllunio wedi rhoi ystyriaeth ddigonol i safbwyntiau a gwrthwynebiadau'r cyngor cymunedol a'r bobl leol, yn enwedig gan fod 33 llythyr o wrthwynebiad wedi'u cyflwyno bellach. Cyfeiriodd at y problemau cynllunio clir, gan gynnwys agosrwydd y cais i'r eiddo cyfagos sy'n torri'r lleiafswm pellter a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol nad yw wedi'i ystyried yn ddigonol, ac anaddasrwydd y datblygiad o ran cymeriad ac ymddangosiad, sy'n gwneud iddo fod mor amlwg â'r dydd. Credai y byddai datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos; yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol, ni ddylai datblygiad o'r fath fodoli at stryd breswyl sydd eisoes yn wynebu problemau parcio. Mae'r cynllun yn dangos y bydd y datblygiad yn mynd y tu hwnt i'r ffin adeiladu bresennol sydd hefyd yn mynd yn erbyn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Cwestiynodd y Cynghorydd Arfon Wyn bwrpas cynlluniau o'r fath os nad ydynt yn cael eu dilyn, gan ddweud ei fod ef a'i gyd-gynghorwyr wedi cael eu hethol i ddiogelu eu cymunedau, a'u stopio rhag dirwyio a'u llenwi â chartrefi gwyliau.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais i ymestyn yr eiddo presennol yw hwn, sef eiddo preswyl Defnydd Dosbarth C3; dan ddeddfwriaeth cynllunio cyfredol, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio anheddau C3 fel cartrefi gwyliau, sy'n golygu nad yw polisi TWR 2 yn berthnasol yn yr achos hwn. Mae'r ymgeisydd wedi gweithio gyda'r Awdurdod Cynllunio dros y flwyddyn ddiwethaf i gyflwyno cynllun sy'n dderbyniol, a dylid nodi bod y pellter rhwng y garej presennol a'r eiddo cyfagos hefyd yn is na'r lleiafswm pellter mynegol a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Er y bydd yr estyniad newydd 0.8m yn agosach at 4 Y Fron, mae'r Swyddog o'r farn na fydd yr effaith yn fwy na'r sefyllfa bresennol. Rhodd y Rheolwr Rheoli Datblygu sicrwydd i'r Pwyllgor fod yr Awdurdod Cynllunio yn parchu safbwyntiau'r cynghorau cymunedol a'r holl gynrychiolaethau eraill a wnaed, ond mae'n rhaid i Swyddogion gadw'r ystyriaethau cynllunio perthnasol mewn golwg.

Er bod y Cynghorwyr Ken Taylor a Robin Williams yn cydymdeimlo â safbwyntiau'r Aelodau Lleol a'r pryderon lleol, roeddynt o'r farn y dylid ystyried y cais fel ag y mae, am eu bod yn teimlo nad oedd seiliau polisïol ar gyfer gwrthod y cais. Nid oedd y Cynghorydd Ken Taylor yn credu y byddai'r estyniad yn effeithio'n sylweddol ar fwynder yr eiddo cyfagos er ei fod 0.8m yn agosach ato; ystyriwyd bod y ddarpariaeth parcio ar y safle'n dderbyniol, ac nad oedd problemau parcio ehangach ar yr ystâd yn fater i'r Pwyllgor. Oherwydd hyn, cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Robin Williams.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John I Jones at y gwrthwynebiadau a wnaed, a chredodd y dylid rhoi sylw dyledus iddynt ar ôl cynyddu o 19 i 33; tynnodd sylw at berthnasedd polisi PCYFF 2 yn yr achos hwn, yn enwedig mewn perthynas â'r elfen o niwsans. Er gwaethaf y ffaith mai dim ond 0.8m yn agosach i'r eiddo cyfagos fydd yr estyniad safle arfaethedig, nid yw'r cais yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol o ran lleiafswm pellter arwahanrwydd ac mae caniatáu 3 man parcio yn nhu blaen yr eiddo hefyd yn ei gwneud hi'n anodd i adael y safle ac ymuno â'r ffordd. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid ail gadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Holodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE ynghylch effaith golau ar yr eiddo cyfagos, ond fel arall roedd yn cefnogi'r cais. Pwysleisiodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones ar bwysigrwydd gwarchod cymunedau.

Ceisiodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol gael eglurhad ynghylch a oedd y rhesymau i wrthod yr un fath a'r rheiny a gyflwynwyd yn y cyfarfod diwethaf, yn enwedig ynghylch parcio; dywedodd y byddai'r rhesymau hynny'n anodd i'w cyfiawnhau mewn apêl, yn ogystal â'r rhesymau a drafodwyd yn y cyfarfod hwn ynghylch gadael safle'r cais, gan nad oes darpariaeth polisi'n nodi y dylai cerbydau adael safle mewn gêr ymlaen. Cadarnhaodd y Cynghorydd John I. Jones mai ei brif reswm am wrthod y cais oedd diffyg cydymffurfiaeth â pholisi PCYFF 2.

Yn ystod y bleidlais ddilynol, cafodd yr argymhelliad i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ei gario 5 pleidlais i 4.

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

7.2 FPL/2022/215 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail wynebu yng Nghapel Bach, Rhosybol

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 7 Rhagfyr, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle wyneb yn wyneb ar 20 Rhagfyr, 2022.

Ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch y cais, gadawodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Neville Evans, y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol. Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Glyn Haynes.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli yn yr ardal wledig y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu benodol neu glwstwr amlwg, a'i fod yn gorwedd oddeutu 217m o annedd Capel Bach. Ni ddarparwyd unrhyw gyfiawnhad ar gyfer y lleoliad hwn sy'n torri i mewn yn sylweddol i gefn gwlad ac oddi wrth y safle presennol. Mae'r sied arfaethedig yn 23m o hyd, 16m o led a 6.8m o uchder, ac fe'i hystyrir yn sied graddfa fawr gyda strwythurau o'r fath fel arfer yn cael eu cysylltu â buerthi a/neu safleoedd amaethyddol sylweddol. Oherwydd ei maint, ynghyd â'i leoliad mewn cefn gwlad agored amlwg, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio a pholisïau PCYFF 3 a 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at TAN 6, sy'n nodi y dylai datblygiadau o'r fath gydweddu â'r tirwedd a ffurfio rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar ei ben ei hun, a dylent gyd-fynd â meintiau a lliw adeiladau presennol. Ystyrir nad yw'r datblygiad yn gwella cymeriad y safle arfaethedig ac y byddai'n cael effaith weledol andwyol ar dopograffi cefn gwlad y caeau agored annatblygedig.

O ran cyfiawnhau'r sied, mae datganiad wedi'i ddarparu ar gyfer y cais sy'n rhestru'r peiriannau fydd yn cael eu cadw yn y sied arfaethedig fel y nodwyd yn yr adroddiad. Ar ôl

mesur y cynlluniau, mae gan y perchennog 7.5 acer o dir, ac nid 10 acer fel y nodwyd yn y cais, a chaiff hyn ei ystyried yn swm bach o dir ar gyfer sied o faint sylweddol a defnydd amaethyddol honedig y safle. Mae ymweliad i'r safle'n dangos y defnyddir y safle'n bennaf ar gyfer twristiaeth/busnes yn hytrach nag amaethyddiaeth, gan nad oedd da byw na chnwd ar y safle. Oherwydd y diffyg i gyfiawnhau sied amaethyddol o'r raddfa arfaethedig mewn lleoliad cefn gwlad agored, ystyrir nad yw'r cais yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol, ac argymhellir i wrthod y cais oherwydd hyn.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, i gael chwarae fideo o'r ymweliad safle i'r Pwyllgor, gan mai dim ond dau o'i aelodau a oedd yn bresennol yn yr ymweliad wyneb yn wyneb a gynhaliwyd yn ystod cyfnod prysur y Nadolig. Credodd y byddai'r fideo'n helpu Aelodau Lleol i dynnu sylw at bwyntiau allweddol. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y fideo wedi bod ar gael ar Teams ar y diwrnod y cafodd ei ffilmio, ac y byddai ail-chwarae'r fideo'n tanseilio pwrpas ymweliad safle. Roedd y Cynghorwyr Ken Taylor a Geraint Bebb o'r farn nad oedd angen dangos y fideo, a dywedodd y Cadeirydd y dylid parhau i ystyried y cais heb ddangos y fideo yn ystod y cyfarfod.

Roedd y Cynghorydd Aled Morris Jones yn cefnogi'r cais, a dywedodd fod y teulu wedi datblygu'r safle i safon arbennig, a bod angen sied er mwyn cadw peiriannau sydd ar y safle'n ddiogel. Dywedodd bod nifer o siediau amaethyddol yn yr ardal, gan gynnwys rhai a oedd yn agos at safle'r cais, yn enwedig sied fawr ger y fynedfa i'r safle sydd wedi cysylltu â thyddyn 4 acer, a sied arall a ddefnyddir fel man addoli. Nid yw lleoliad y sied yn y cais mewn golwg, ac mae mewn pant yn y tir.

Roedd y Cynghorydd Derek Owen, sydd hefyd yn Aelod Lleol, yn cefnogi'r sylwadau a wnaed gan y Cynghorydd Aled Morris Jones, a dywedodd fod y teulu a oedd wedi gwneud gwaith sylweddol yng Nghapel Bach angen sied i gadw peiriannau gwerthfawr er mwyn cynnal y safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd bod yn deulu lleol yn ystyriaeth cynllunio perthnasol. Roedd y cais ar gyfer y sied yn cyfeirio at y sied ger y fynedfa i'r safle a gafodd ei gymeradwyo y llynedd, ac a oedd ynghlwm â chynllun busnes gyda'r ymgeiswyr yn rhentu 4 acer o dir ac yn berchen ar 27 acer fel contractwyr amaethyddol. Cymeradwywyd defnyddio'r sied fel man addoli ar apêl, ond mai sied amaethyddol oedd hi cyn hynny. Er bod disgwyl gweld siediau mewn ardal amaethyddol, maent yn gysylltiedig yn benodol â ffermydd, ond ni lwyddwyd i gyfiawnhau fod y cais ar gyfer sied amaethyddol.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor fod gwaith paratoi ar y safle, ac er mai cais ar gyfer sied amaethyddol yw hwn, nid oedd arwydd o amaethyddiaeth na chnwd yno. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Geraint Bebb. Roedd y Cynghorydd John I. Jones, a oedd yn bryderus am leoliad ynysig y cynnig oddi wrth y brif annedd, yn cytuno.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

7.3 FPL/2022/195 – Cais llawn i godi tyrbin gwynt 5kw, 14.5m o uchder ym Mhendref, Llanfairynghornwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 7 Rhagfyr, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol dilynol ar 21 Rhagfyr, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr John E.H. Roberts, yr ymgeisydd, i gefnogi'r cais, gan ddweud ei fod ef a'i wraig yn dilyn canllawiau'r polisi, ac wedi ceisio lliniaru effaith gweledol ac amgylcheddol y tyrbin ar y tirlun arbennig sy'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Dywedodd fod y tyrbin wedi'i leoli'n ofalus mewn lleoliad oddi wrth cymdogion cyfagos ac ar allt sy'n wynebu i lawr ac na fyddai'n effeithio ar rinweddau arbennig yr AHNE hyd yn oed wrth edrych arno o bellter. Er mwyn helpu'r datblygiad i gyd-fynd â'r tirlun, byddai'n cael ei baentio yn yr un lliwiau a'r pyst telegraff cyfagos. Gwnaed popeth i leihau effaith y cynnig a'i atal rhag mynd y tu hwnt i'r trothwy a'i ystyried yn llethol a thrymaidd. Cyfeiriodd Mr Roberts at y ddadl barhaus ynghylch newid hinsawdd, a dywedodd ei fod ef a'i wraig yn credu'n gryf mewn meddwl yn fyd-eang, ond gweithredu'n lleol, ac mai'r cyfan yr oeddynt eisiau ei wneud oedd parhau i wneud cyfraniad bach i dargedau uchelgeisiol Cymru ac Ynys Môn i arbed, I storio a chynhyrchu ynni. Cyfeiriodd at y mesurau roeddynt eisoes wedi'u cymryd i fyw mor gynaliadwy â phosibl a phwysleisiodd nad oeddynt yn gofyn am grantiau na rhoddion, a'u bod yn barod i fuddsoddi yn y dyfodol. Gofynnodd Mr Roberts i'r Pwyllgor ystyried eu tyrbin unigol arfaethedig yn ddatblygiad derbyniol yng ngoleuni'r tirlun ac effaith gweledol ai fod yn cyd-fynd â pholisi Llywodraeth Cymru, sy'n nodi y gellir gwarchod neu wella ardaloedd cadwraeth pan nad yw datblygiadau'n achosi difrod amlwg sylweddol ynddynt.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr egwyddor ar gyfer datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried dan bolisi AND 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n cefnogi'r gwaith o godi tyrbinau gwynt o fewn AHNE, os ydynt ar raddfa ddomestig ac mai dim ond ceisiadau ar gyfer tyrbin unigol hyd at 15m at flaen y llafn sydd wedi'u gosod ar do neu bolyn ydynt. Cynnig yw hwn ar gyfer tyrbin polyn unigol 14.75m o uchder fydd yn gwasanaethu eiddo preswyl, ac felly mae Swyddogion yn fodlon y gellir ei ddosbarthu fel tyrbin graddfa ddomestig. Mae'r tyrbin wedi'i leoli oddeutu 120m oddi wrth yr eiddo cyfagos ac mae 130m i ffwrdd o wersyllfa gyfagos. Does dim goleuadau ar y tyrbin fyddai'n achosi fflachiadau ac yn effeithio ar unrhyw dderbynle sensitif arall. Mae'r cais yn nodi mai'r cyfartaledd cyflymder gwynt blynyddol ar y safle yw 27kph, a fyddai'n cynhyrchu 45dB o sŵn hyd at bellter o 40m, ac yn ôl Canllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, nid yw'n amharu ar natur am ei fod yn dynwared sŵn gwynt mewn coed. Mae'r eiddo cyfagos 120m i ffwrdd, ac felly ni ystyrir bod angen amod i gyfyngu allyriadau sŵn. Mae lleoliad y safle o fewn yr AHNE yn golygu bod yn rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n mynnu bod cynigion yn ystyried y Cynllun Rheoli AHNE o ran dyluniad ac effaith ar rinweddau arbennig yr AHNE. Yn sgil y rhesymau a osodwyd yn adroddiad y Swyddog, ni chredir y byddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau sylweddol ar y tirlun ehangach, nac yn niweidio rhinweddau arbennig yr AHNE i radd a fyddai'n torri polisïau AND 1 neu AMG 1. Derbyniwyd pedwar llythyr o gynrychiolaeth yn codi'r mater a nodwyd, a chyfeirir atynt o fewn corff yr adroddiad. Mae Swyddogion yn fodlon fod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol, ac na fydd yn cael unrhyw effaith weledol annerbyniol ar y tirlun ehangach; felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis, Aelod Lleol, y byddai'n siarad ar ran gwrthwynebwr i'r cais, ac na fyddai'n pleidleisio ar y mater. Darparodd wybodaeth gefndirol ynghylch y gwrthwynebwr. Dywedodd ei fod yn berchen cwmni adeiladu a'i fod hefyd yn cynnig llety gwyliau ar ôl sefydlu'r wersyllfa gyfagos yn 2018, sydd wedi cael ei chydnabod ar gyfer hyrwyddo llonyddwch a llesiant oherwydd ei lleoliad. Cyfeiriodd at sylwadau'r Swyddog Tirlun a nododd y gallai'r cynllun gael effeithiau gweledol lleol, a gofynnodd a oedd y rhain wedi cael sylw dyledus yng ngoleuni polisi AND1, ac yna dyfynnodd o'r polisi. Cyfeiriodd at y Cynllun Rheoli Cyrchfannau, ac ym mhwynt 3.2.8 mae'n cyfeirio at ddatblygiadau amhriodol a all fod yn fygythiadau i'r tirlun, neu'n rhy agos at gyfleusterau twristiaeth, megis tyrbinau gwynt neu beilonau. Gofynnodd a oedd asesiad go iawn wedi'i gynnal ar dyrbin tebyg er mwyn profi na fyddai'r tyrbin yn achosi fflachiadau golau, ac a oedd asesiad o'i effaith ar ddaeareg yr ardal wedi'i gynnal yn ogystal a'i effaith ar ffermio a'i effaith ar ffyrdd gwledig cul. I'r perwyl hwn hefyd, holodd am effaith sŵn. Mae fferm a datblygiad newydd wedi'u lleoli'n agos at safle'r tyrbin arfaethedig, a bydd yn weledol o'r wersyllfa. Cyfeiriodd at bolisi

AND 1 yng nghyd-destun golygfa. Mae'n nodi y gallai fod o fudd y cyhoedd i ddiogelu golygfa o eiddo preifat mewn perthynas â datblygiadau annerbyniol llethol neu gor-amlwg, ac y gellir effeithio ar olygfa drwy osod strwythur yn rhy agos; mae'r canllawiau hefyd yn berthnasol o ran yr effaith ar eiddo sy'n cael eu defnyddio fel llety twristiaid. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at y wersyllfa a bwthyn gwyliau a oedd yn cael ei ddatblygu ac y gellid effeithio arno. Cyfeiriodd at y ffactor sy'n pennu a yw effeithiau gweledol yn cael eu hachosi gan dyrbin, gan gynnwys pellter y tyrbin o eiddo preswyl neu lety twristiaeth, a dywedodd ei bod hi'n bwysig ystyried yr effaith ar dwristiaeth ac hamdden o safbwynt economi leol. Dywedodd na ddylai datblygiad y tyrbin gwynt gael effaith negyddol ar yr economi leol. Mae PCYFF 4 hefyd yn nodi y dylai'r datblygiad ddiogelu a pharchu safbwyntiau lleol a strategol.

Wrth ymateb i'r pwyntiau a wnaed, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymweliad safle wedi bod yn gyfle i gael golwg cynhwysfawr ar y datblygiad o wahanol safbwyntiau o fewn ei leoliad ehangach. Mae'r cais ddigon pell oddi wrth y wersyllfa a'r bwthyn gwyliau felly nid yw'n codi pryderon ynghylch sŵn a/neu fflachiadau, ac er ei fod yn agos i'r llwybr cyhoeddus, ni chredir y bydd yn cael effaith sylweddol arno. Dyma gais am dyrbin gwynt unigol, defnydd domestig, nad yw ar raddfa fydd yn effeithio'n andwyol ar yr ardal ehangach. Mae'r Cyngor yn awyddus i hyrwyddo'r cysyniad o Ynys Ynni, ac mae'r cynnig cyn cyd-fynd â'r egwyddor i fyw'n gynaliadwy.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, er ei fod yn parchu safbwyntiau'r Aelod Lleol a phryderon y gwrthwynebwr, a'i fod ef ei hun wedi siarad yn erbyn tyrbinau gwynt graddfa fawr yn y gorffennol, ar ôl gwylio recordiad o'r ymweliad safle rhithiol, nid oedd o'r farn y byddai'r cais yn cael unrhyw effaith ar eiddo preswyl eraill; gan gofio ei bod hi'n bwysig fod pawb yn cyfrannu at fynd i'r afael â newid hinsawdd, cynigiodd cymeradwyo'r cais, ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunion yn yr adroddiad hwnnw.
(Ymatalodd y Cynghorydd Jackie Lewis rhag pleidleisio yn ogystal â'r Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE gan nad oedd wedi gwylio'r ymweliad safle rhithiol)

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

Cyflwynwyd yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i ryddhau'r amodau a osodwyd gan y Pwyllgor wrth ystyried cais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 – Cais llawn i adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol ar gyn Safle Roadkin, Parc Cybi, a Chaergybi – yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Mawrth 2022

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod penderfyniad ynghylch y cais wedi'i ohirio tan gyfarfod y Pwyllgor ar 7 Rhagfyr, 2022, gan fod Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach; mae'r wybodaeth a ofynnwyd amdani bellach wedi'i derbyn a'i hanfon ymlaen at Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Yn dilyn cyfarfod rhwng yr ymgeisydd a Llywodraeth Cymru a gynhaliwyd 9 Ionawr, mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach mewn perthynas ag amod (16) (lliniaru asesiad risg) mewn perthynas â lliniaru mesurau pe byddai'r Cyfleuster Ffiniau Mewndirol yn cau am unrhyw resymau. Oherwydd hyn, ac oherwydd bod angen gwaith pellach, mae'r ymgeisydd wedi tynnu amod (16) o'r cais a fydd yn cael ei ail-gyflwyno ar ôl i'r wybodaeth gael ei darparu ac wedi boddhau Llywodraeth Cymru. Felly, mae'r cais yn berthnasol i amodau (05) a (08) yn unig. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynllun tirlunio a gyflwynwyd wedi'i gymeradwyo gan Uwch Swyddog Coed a Thirlunio'r Cyngor; yn yr un modd, mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg y fodlon gyda'r cynllun arwyddion. Argymhellir bod amodau (05) (tirlunio) a (08) (cynllun arwyddion) yn cael eu diwygio.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Fe eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog mewn perthynas â rhyddhau amod (05) (tirwedd) ac amod (08) (arwyddion).

7.5 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 Fferm Eirianallt Goch, Carmel, Llanerchymedd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 7 Rhagfyr, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais er gwaethaf argymhelliad y Swyddog, am y rheswm nad yw'r ffaith fod yr annedd amaethyddol gwreiddiol ar y tyddyn (Eirianallt Goch) wedi'i werthu o ganlyniad i ysgariad yn rheswm i wrthod y cais, ac mae'n bwysig diogelu ffermydd a chefnogi'r economi wledig a ffermio yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

Wrth fynd i'r afael â'r rhesymau dros gymeradwyo'r cais yn y cyfarfod diwethaf, cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at hanes sawl caniatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol ar y safle, fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog ar gyfer y cyfarfod diwethaf. Dywedodd nad yr ysgariad oedd yn achosi problem, ond fod dau annedd menter wledig eisoes wedi cael caniatâd ac na chafodd un annedd (Eirianallt Goch) ei defnyddio at y diben hwnnw gan fod yr annedd arall wedi'i godi a gan ei fod wedi'i werthu, sy'n golygu nad oes cyfiawnhad ar gyfer trydydd annedd menter wledig ar y safle, llai na tair blynedd ers gwerthu Eirianallt Goch. Mae asesiad y cynllun busnes hefyd yn dod i'r canlyniad hwn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno fod cefnogi'r economi wledig yn bwysig, ac mae'n derbyn y bydd olyniaeth yn digwydd ar y fferm hon. Fodd bynnag, mae angen dilyn prosesau penodol i sicrhau bod olyniaeth yn digwydd drwy drefniadau cadarn a chyfreithiol. Mae polisi cenedlaethol yn nodi bod rhaid trosglwyddo busnes fferm i unigolyn sy'n ieuangach na'r unigolyn presennol sy'n gyfrifol am fusnes y fferm, neu mae'n rhaid i'r unigolyn ieuengach fod yn gyfrifol am y rhan fwyaf o fusnes y fferm ac yn gwneud penderfyniadau ar gyfer y busnes. Nid dyma'r achos mewn perthynas â'r cais hwn. Mae'r datganiad cynllunio wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd gan nodi y bydd yn olynu ei dad ar adeg nad yw wedi'i chadarnhau eto. Felly, mae Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu bod y cais yn gynamserol, ac y dylid ei wrthod nes y gellir profi fod trefniadau cadarn a chyfreithiol ar waith yn unol â'r polisi, a bod y cynllun busnes hefyd yn gallu dangos bod angen gwirioneddol am annedd menter wledig arall ar y fferm.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu, nes bod rheolaeth y fferm wedi'i throsglwyddo'n llawn i'r ymgeisydd, nid oes angen iddo fyw ar y safle a bod yn bresennol 24 awr y dydd gan mai Mr Williams (y tad) yw'r perchennog presennol sy'n gyfrifol am y fenter. Nid oes unrhyw reswm i atal Mr Huw Williams rhag byw'n lleol, ac ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos pam nad yw hyn yn opsiwn. Felly, yn absenoldeb y trefniadau cadarn sy'n gyfreithiol rhwymol sy'n ofynnol dan TAN 6, ac yn sgil y wybodaeth ariannol sydd wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais, yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

Gan siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi er mai'r Awdurdod Cynllunio a dynnodd yr amodau amaethyddol oddi wrth Eirianallt Goch, cydnabuwyd nôl yn 2007 fod angen ail annedd ar y safle am resymau amaethyddol; nid yw'r ffaith nad yw Mr Huw Williams wedi gweithio ar y fferm ar sail llawn amser yn golygu nad oedd yn gweithio ar y fferm. Mae'r diwydiant amaethyddol ar Ynys Môn wedi bod yn ddiwydiant ar gyfer teuluoedd bychain yn draddodiadol, sy'n ei gwneud hi'n anodd cynhyrchu digon o incwm i gynnal dau gartref, ond nid yw hynny'n golygu nad oes angen llafur dau weithiwr i redeg y fferm. Cadarnhaodd adroddiad y Swyddog a gyflwynwyd i'r Pwyllgor yn y cyfarfod a gynhaliwyd 7 Rhagfyr fod y cynnig yn dderbyniol mewn sawl ffordd. Mae tystiolaeth wedi'i chyflwyno i ddangos mai Mr Huw Williams sydd â 51% o gyfrifoldeb a rheolaeth ariannol dros y fferm wedi'i chyflwyno. Mae angen ystyried y sefyllfa amaethyddol ar Ynys Môn yn

wahanol i'r disgwyliadau a nodwyd yn TAN 6, ac ni ddylai polisi cynllunio atal y diwydiant rhag cael ei ddiogelu ar gyfer y dyfodol. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth i ddangos fod angen yr annedd, y bydd ef yn olynu ei dad ar y fferm a bod yr angen am ddau annedd menter wledig wedi'i gydnabod yn 2007. Pe na fyddai Eirianallt Goch wedi cael ei werthu byddai'r teulu wedi gorfod cael gwared ar dir i ariannu'r ysgariad, gan arwain at ddirywiad yn yr economi wledig.

Wrth ymateb i nodiadau TAN 6, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hanes cynllunio yn elfen bwysig i'w hystyried mewn cais o'r fath. Mae Mr a Mrs Williams wedi byw yn yr ail annedd menter wledig, a gafodd ei gymeradwyo ers 2007, ers dros 10 mlynedd, a thynnwyd yr amod deiliadaeth wledig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan nad oedd yr ymgeisydd wedi byw yn yr eiddo fel annedd amaethyddol ar gyfer y cyfnod hwnnw. Cyflwynwyd cais yn nodi nad oedd angen yr annedd fel annedd amaethyddol, ac oherwydd hynny, gellid ei wahanu oddi wrth y fferm a'i werthu am bris y farchnad agored. Llai na tair blynedd yn ddiweddarach, cyflwynwyd cais ar gyfer trydydd annedd amaethyddol (gyda dwy annedd eisoes wedi cael caniatâd). Er y derbynnir yr egwyddor o olyniaeth, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi'i chyflwyno i ddangos y bydd yn cael ei ddarparu yn unol â threfniadau cadarn sy'n rhwymol gyfreithiol. Nid yw'r cynllun busnes yn cefnogi'r angen am drydedd annedd amaethyddol, ac ystyrir bod y cais yn gynamserol.

Dywedodd y Cynghorydd John I. Jones ei fod yn credu bod y saith egwyddor sydd wedi'u cynnwys yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn berthnasol yn yr achos hwn, a chynhigiodd bod y Pwyllgor yn ail gadarnhau ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig hwn gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd ac awdurdodi'r Swyddogion i osod amodau cynllunio ar y caniatâd fel y bo'n briodol.

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

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 ADV/2022/12 – Cais i osod arwydd dehongli treftadaeth ar wal yr adeilad toiled/cawod presennol yng Nghyfleusterau Cyhoeddus, Porth Dafarch, Lôn Isallt, Bae Trearddur.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd, a pherchennog y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais, ynghyd â'r ceisiadau canlynol 12.2 i 12.5, ar yr agenda, yn ffurfio rhan o gynllun ehangach ar draws Caergybi sy'n cael ei gyflwyno gan Bartneriaeth Tirwedd Ynys Cybi. Cyfeiriodd at safle, graddfa dyluniad ac ymddangosiad yr arwydd dwyieithog dan ystyriaeth, a chadarnhaodd ei fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Hefyd, ni chredir y bydd y cais, mewn perthynas â graddfa ac ymddangosiad gweledol, yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol lle caiff ei leoli, na chymeriad yr adeiladu y gosodir yr arwydd. Felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

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

12.2 ADV/2022/13 – Cais i leoli panel dehongli treftadaeth annibynnol ym Maes Parcio Cyhoeddus, Lôn Sant Ffraid, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn ddatblygiad graddfa fach i ddarparu panel dehongli treftadaeth dwyieithog ym maes parcio Bae Trearddur. Ystyrir bod gan y cais ddyluniad a graddfa briodol fydd yn sicrhau ei fod yn integreiddio o fewn y safle heb gael unrhyw effaith andwyol ar eiddo cyfagos. Bydd yn llawn gwybodaeth, ar gael i bawb ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

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

12.3 ADV/2022/14 – Cais i godi arwydd dehongli treftadaeth yn y maes parcio ger Ynys Lawd, Lôn Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn oedd yr ymgeisydd ac sy'n berchen ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais i godi arwydd treftadaeth sy'n sefyll ar ei ben ei hun yw hwn, a bydd yn ddwyieithog ac yn cynnwys gwybodaeth a lluniau ynghylch hanes Ynys Cybi. Ni chredir y bydd y cais yn cael effaith ar ddefnydd neu gymeriad y llwyfan gwylio presennol na'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol lle bydd yn cael ei leoli. Mae safle, dyluniad ac ymddangosiad y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol, ac felly argymhellir cymeradwyo'r cais.

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

12.4 ADV/2022/15 – Cais i leoli arwydd dehongli treftadaeth wedi'i osod y ar wal y tu allan i adeilad presennol Canolfan Ymwelwyr Parc Gweledig y Morglawdd ym Mharc Gwledig Morglawdd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac fe'i wnaed gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod y cais yn ddatblygiad graddfa fach er mwyn darparu arwydd dehongli treftadaeth dwyieithog ar du allan Canolfan Ymwelwyr Parc Gwledig y Morglawdd. Mae ei ddyluniad a'i faint yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn integreiddio a'r safle, ac nad yw'n cael effaith ar eiddo cyfagos. Bydd yn llawn gwybodaeth,

ar gael i bawb ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

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

12.5 ADV/2022/16 – Caniatâd Hysbyseb i godi arwydd dehongli annibynnol yn y maes parcio ym Mharc Arfordirol Penrhos Caergybi

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol o ran safle, graddfa'r dyluniad ac ymddangosiad, ac felly ni fydd yn effeithio ar ddefnydd na chymeriad y maes parcio presennol, na'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol lle bydd yn cael ei leoli. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

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

12.6 LBC/2022/33 – Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newidiadau a gwaith atgyweirio yn Skinners Monument Pillbox, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gyfochr â chais caniatâd adeilad rhestredig cysylltiedig (LBC/2022/34 – Pillbox cyfagos i Westy Bae Trearddur, Bae Trearddur) gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y gweithiau arfaethedig i strwythur y Pillbox, ac ystyrir bod y rhan fwyaf o'r gwaith yn cynnwys adfer a chynnal a chadw nad oes angen caniatâd ffurfiol ar eu cyfer. Er hyn, mae rhai elfennau eraill yn gysylltiedig â'r gwaith, fel y nodwyd yn yr adroddiad. Roedd y brys i gael amddiffyniadau arfordirol yn ystod yr Ail Ryfel Byd, yn ogystal â phrinder rhai deunyddiau adeiladu ar yr adeg honno, yn golygu bod y *pillboxes* wedi'u codi'n frysiog. Ni chawsant eu codi â'r bwriad i fod yn strwythurau parhaol. Oherwydd hyn, mae problemau adeiladu wedi codi yn sgil diffyg cynnal a chadw, ac mae angen mynd i'r afael â nhw er mwyn gwarchod dyfodol hirhoedlog y strwythur. Credir bod y ceisiadau sydd wedi'u cyflwyno wedi cael eu hystyried yn ofalus, eu bod wedi'u cyfiawnhau ac yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad ac na fyddant yn achosi niwed i gymeriad rhestredig, safle'r adeilad rhestredig nac ychwaith yr adeilad rhestredig cyfagos. Yr argymhelliad yw gymeradwyo'r cais.

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

12.7 FPL/2022/248 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y sied bresennol a chodi uned gwyliau newydd ynghyd â chreu mynedfa a dreif newydd a datblygiadau cysylltiedig yn Gwenallt, Llansadwrn

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

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Sion Roberts, Cadnant Planning i gefnogi'r cais. Dywedodd fod y cais sydd wedi'i gyflwyno wedi cael ei addasu er mwyn ateb y rhesymau dros wrthod cais blaenorol ar gyfer 2 uned gwyliau newydd. Bellach, credir bod y cynllun busnes yn dderbyniol yn ogystal â'r trefniadau mynediad newydd. Argymhellid gwrthod y cais oherwydd ei fod mewn ardal

breswyl a chredir y bydd yn niweidiol i gymeriad yr ardal. Ystyrir hefyd y bydd yn effeithio ar fwynderau a phreifatrwydd yr eiddo cyfagos a hynny oherwydd goredrych. Dywedodd Mr Roberts nad yw'r Swyddogion wedi dweud ym mha ffordd y bydd y cais yn niweidio cymeriad yr ardal, a dylid nodi fod y cais bellach ar gyfer un uned gwyliau, nid dau, a bod cynllun tirlunio eang wedi'i gyflwyno i leihau effaith gweledol yr uned honno; mewn amser, bydd yr uned yn cael ei sgrinio'n effeithiol, ac mae'n annhebygol y bydd yn weledol yn yr ardal. Mae'r uned wedi cael ei dylunio ar gyfer cyplau neu deuluoedd bach, gan gyfyngu unrhyw fynd a dod; darperir gardd breifat gyda dec ac o ystyried yn nifer o bobl fydd yn defnyddio'r uned ar adeg benodol, mae'n annhebygol y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau megis defnydd preswyl. Ni chyfeiriodd y Swyddogion at y mater o oredrych, felly, nid yw'r ymgeisydd wedi cael cyfle i ymateb na pharatoi cynllun priodol i fynd i'r afael â'r gwrthwynebiad hwn.Yn ogystal â'r cynllun tirlunio ar ffin orllewinol y safle credir y gellir ymdrin â'r broblem o oredrych drwy osod ffens ger ffin hwn neu drwy godi sgriniau i atal goredrych i'r gorllewin. Mae adroddiad y Swyddog yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn darparu gormod o lety gwyliau yn y gymdogaeth. Mae'r ymgeisydd yn gobeithio y gellir adfer y gwrthwynebiadau, a byddai'n hapus i gyflwyno cynllun arall, neu osod amodau er mwyn rheoli'r mater hwn.Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi TWR 2 a phlis PCYFF 2.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cais cyntaf ar gyfer dwy uned gwyliau newydd wedi'i wrthod ym mis Ionawr, 2022 am resymau a nodwyd yn yr adroddiad, ac nad yw safbwyntiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi newid mewn perthynas â'r cais presennol. Mae'r cais wedi'i leoli mewn ardal breswyl ac ni chredir y byddai'r datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Am ei fod yn ddatblygiad anghydweddol yn y gymdogaeth, ni fyddai'n gweddu â chymeriad yr ardal, nac yn ei wella, yn groes i bolisi PCYFF 2. Yn ogystal â hyn, mae Llansadwrn wedi'i adnabod fel Clwstwr, sy'n cael ei briodweddu gan gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol sensitif iawn yn ogystal â lefel gyfyngedig o wasanaethau a chyfleusterau; credir y gall y datblygiad, mewn perthynas â'i ddefnydd a gweithgarwch cysylltiad, fod yn niweidiol i gymeriad cymdeithasol a phreswyl sensitif yr ardal yn groes i'r polisi. Byddai'r cais arfaethedig wedi'i amgylchu â dec wedi'i godi oddeutu 1.5m oddi ar y llawr, a chredir y byddai hyn yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos drwy oredrych a cholli preifatrwydd. Am y rhesymau hyn, ac oherwydd nad yw'r cais yn cyd-fynd a nifer o bolisïau, yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yng nghanol pentref, byddai'n cael effaith niweidiol ar briodoleddau'r clwstwr, ac roedd yn credu fod y datblygiad yn ansensitif oherwydd hynny. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cafodd ei eilio gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd.

12.8 DIS/2022/36 – Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o ddefnyddiau), (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 Hen Safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i ryddhau amodau a osodwyd gan y Pwyllgor wrth wneud penderfyniad ynghylch cais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 – Cais llawn i adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadkin, Parc Cybi, Caergybi – yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Mawrth, 2022.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gwybodaeth ynghylch pob un o'r amodau (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu),

(07)(Manylion/Samplau o ddefnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10)(Sgim Gadwyn Gyflenwi Lleol) wedi'i derbyn ac yn boddhau'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac ymgynghorwyr statudol eraill mewn perthynas â rhyddhau'r amodau. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog mewn perthynas â rhyddhau'r amodau'n llawn.

12.9 FPL/2022/258 – Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu'r garej presennol yn ogystal â'i drosi i fyngalo dwy ystafell yn 3 Tan y Graig, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae rhan o safle'r cais yn eiddo i'r Cyngor Sir.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y prif ystyriaethau cynllunio a osodwyd yn adroddiad y Swyddog ynghylch safle a dyluniad y cais. Credwyd eu bod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi. O ran ystyriaethau tai, er y gellir cefnogi'r safle gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol, mae'r setliad wedi gweld lefel o dwf disgwyliedig o ran safleoedd ar hap drwy unedau a gwblhawyd yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, sy'n golygu bod y cais angen ei gyfiawnhau o ran amlinellu sut mae'r cais yn bodloni anghenion y gymuned. Roedd yn rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth bellach a oedd yn nodi'r angen am y cais i symud i eiddo un llawr yn y dyfodol, gan mai dim ond un eiddo oedd ar werth yn yr ardal a oedd yn cyd-fynd â'r meini prawf ac nad oedd unrhyw ddatblygiadau newydd wedi'u cymeradwyo yn Llanfairpwll. Byddai'r byngalo arfaethedig yn fuddiol i ddarpar berchnogion a pherchnogion presennol am ei fod mewn lleoliad canolog yn y pentref ac yn agos at fwynderau a gwasanaethau lleol. Ystyrir bod y wybodaeth a ddarparwyd yn dderbyniol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. O ran ei effaith ar eiddo preswyl cyfagos, credi nad fydd yr estyniad yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynder cymdogion am ei fod yn estyniad graddfa fach. Er gwaethaf rhai gwrthwynebiadau o ran y mynediad arfaethedig, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad yn erbyn y cais yn ystod ymgynghoriad. Felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

12.10 FPL/2022/275 – Cais llawn ar gyfer uned gofal plant newydd yn Ysgol Llanfawr, Ffordd Tudur, Caergybi

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

Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi cael ei asesu yn erbyn y meini prawf a osodwyd yn ISA Polisi 2, Cyfleusterau Cymunedol. Mae safle'r cais o fewn ffin datblygu Caergybi yn unol â maen prawf ISA Polisi 2, ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad oes unrhyw adeiladau eraill y gellir eu defnyddio ar gyfer bwriad y cais, sydd felly'n bodloni gofyniad maen prawf 2, sy'n cyfeirio at adeiladau newydd ac a ellir bodloni anghenion y gymuned drwy ddefnyddio neu addasu adeiladau presennol. Credir bod y cais o faint, cymeriad a swyddogaeth briodol o fewn setliad Caergybi. Mae wedi adnabod yn Ganolfan Gwasanaeth Trefol sy'n golygu ei fod yn bodloni maen prawf 4 ac mae mewn lleoliad

cynaliadwy yn unol â maen prawf 5. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol sydd wedi cael ei gadarnhau a'i gymeradwyo gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg. Bydd yr adeilad wedi'i leoli o fewn safle presennol yr ysgol, a bydd mynediad i gerbydau ar gael drwy'r maes parcio presennol gyda mynediad newydd i gerddwyr oddi ar Ffordd Tudur. Oherwydd hyn, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, ar argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i ymholiad ynghylch a fydd yr uned yn cael ei defnyddio dros dro nes bod strwythur mwy parhaol ar waith, cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod yn deall y bydd yr uned yn cael ei defnyddio'n barhaol fel meithrinfa, ac nad oes bwriad i wneud cais am adeilad mwy parhaol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

13. MATERION ERAILL

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

Cynghorydd Neville Evans
Cadeirydd

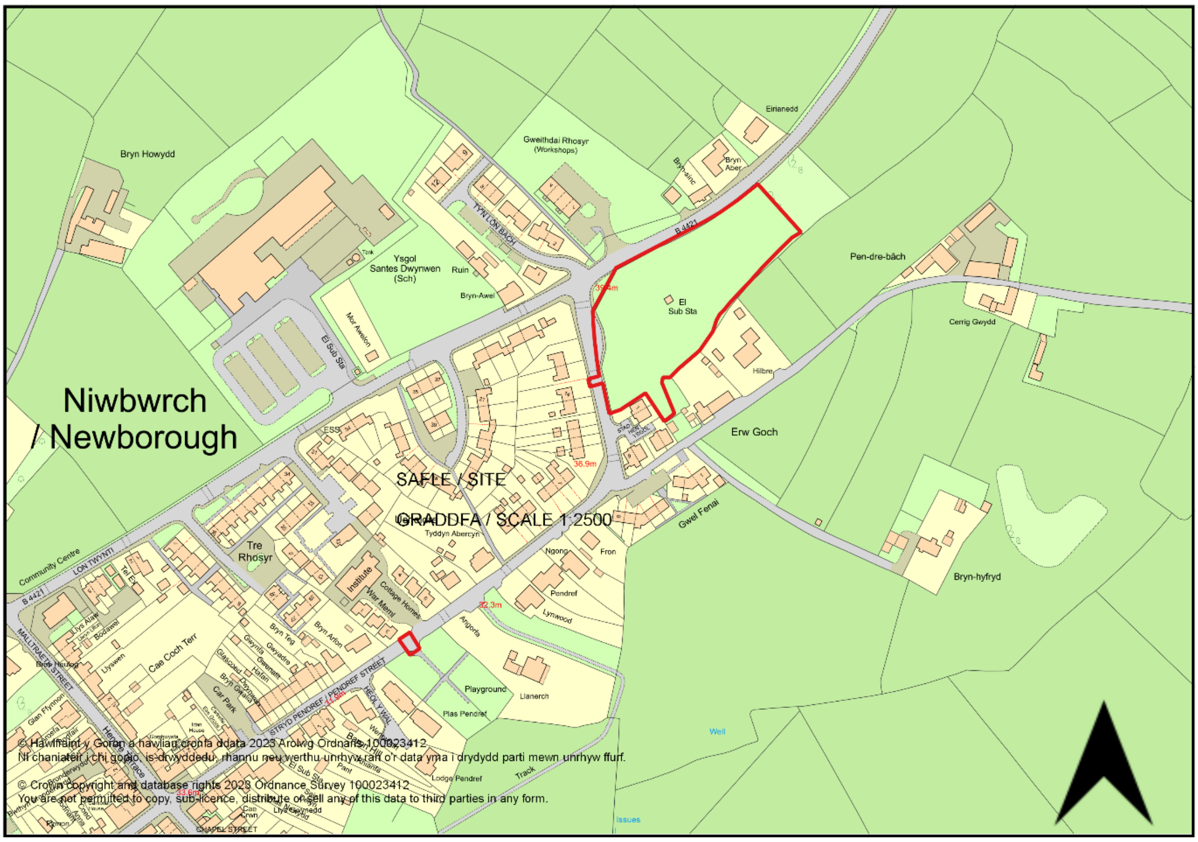
Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2023 **6.1**

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 wedi derbyn gwybodaeth priffyrdd pellach. Mi fydd y cais yn cael ei adrodd i Bwyllgor Cynllunio mis Mawrth ar ol cyfnod ymgynghori hefo ymgynghorwyr statudol a'r tai cyfagos.

This page is intentionally left blank

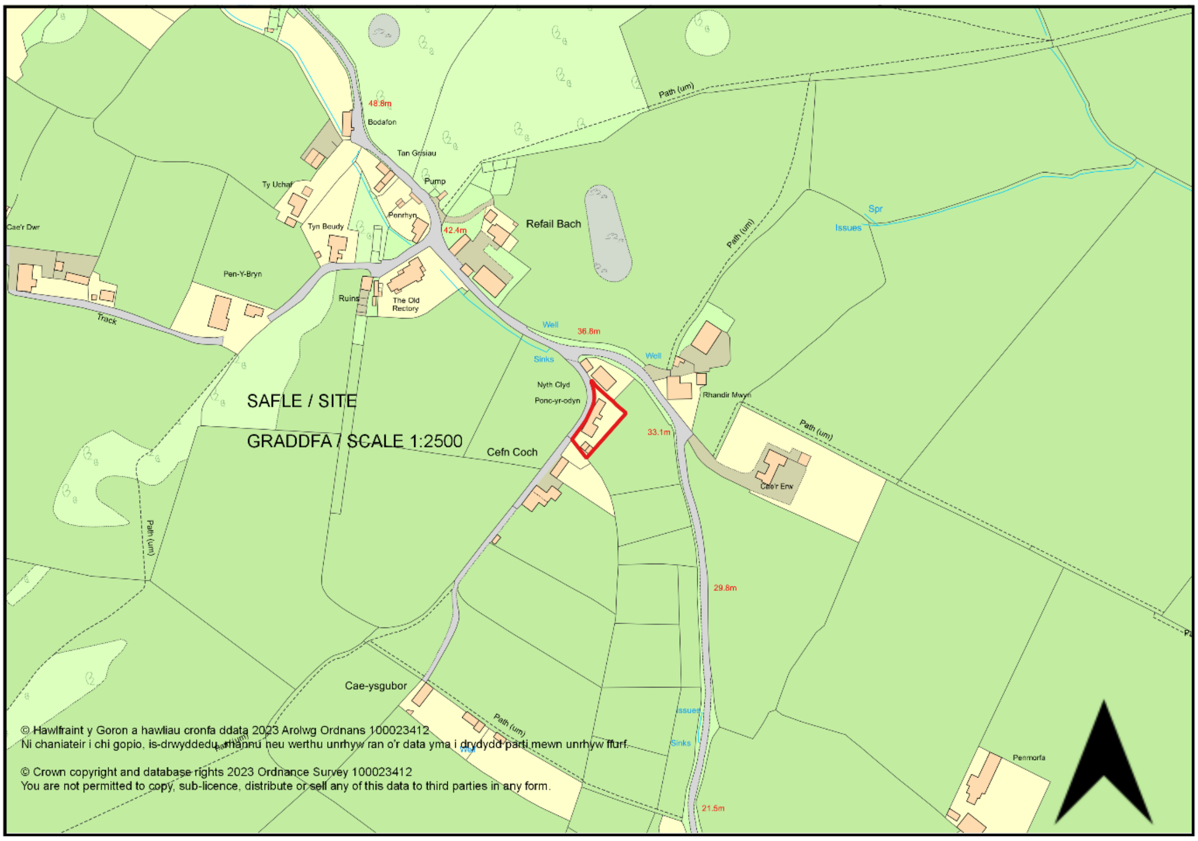
Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2023 12.**1**

Rhif y Cais: HHP/2022/313

Ymgeisydd: Eurig & Sarah Evans

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a codi balconi yn

Lleoliad: Ponc Rodyn, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb, oherwydd pryderon lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer addasu ac ymestyn, ynghyd ag adeiladu balconi ar y llawr cyntaf.

Mae'r eiddo yn dŷ deulawr ar ei ben ei hun sydd wedi ei leoli yn ei dir ei hun yng nghefn gwlad agored.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw;

i. Dyluniad ac effaith ar yr ardal o'i amgylch

ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

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 Geraint ap Ifan Bebb	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon gan y cyhoedd
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Sylawadau mae aelodau'n gofyn am ystyriaeth i'r ffaith nad yw'r balconi yn cael unrhyw effaith ar gymdogion a bydd yn ddim yn edrych dros eiddo arall. Bydd gan y balconi falwstrad gwydr 1.8m o uchder er mwyn lliniaru unrhyw oredrych.

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C69 Newidiadau ac estyniadau i Ponc-yr-Odyn, Llangristiolus Caniatad 12/11/1987

36C69A Codi ystafelloedd byw ychwanegol ar gyfer rhieni mewn oed yn Ponc-yr-Odyn, Llangristiolus Caniatad 04/07/1996

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw;

i. Dyluniad ac effaith ar yr ardal o'i amgylch
ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

i. Dyluniad ac effaith ar yr ardal o'i amgylch – Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylai ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Mae'r estyniad cefn arfaethedig yn ymestyn 2.2 metr tuag allan oddi wrth yr annedd bresennol. Mae'r estyniad yn mesur 6.7 metr o led, er mwyn ymestyn yr ardal cegin/byw. Bydd balconi yn arwain o'r brif ystafell wely'n cael ei godi uwchben yr estyniad llawr daear.

Mae pellter o thua 12m i ddrychiad ochr yr eiddo cyfagos, a elwir yn Nyth Clyd. Bydd gan y balconi falwstrad gwydr 1.8m o uchder er mwyn lliniaru unrhyw oredrych.
Mae maint y bwriad yn gymedrol ac mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir ar gyfer y cynllun arfaethedig heb iddo arwain at orddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol hefyd ac maent o ansawdd uchel, a byddant yn ychwanegu at yr annedd presennol ac yn ei wella

Ar ôl edrych ar gynigion eraill gan ddeiliaid tai yn yr ardal, nid yw maint a dyluniad y cynnig yn ymddangos yn anghyffredin yng nghyd-destun y cymeriad lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd a fyddai'n mynd yn groes i edrychiad y stryd. Ystyrir bod dyluniad y cynnig yn gydnaws â'r ardal leol o ran ei raddfa a'i ddyluniad.

Mae Polisi PCYFF2 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu ar yr amod nad ydynt yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos.

Bydd y balconi arfaethedig yn wynebu tuag at ardd yr ymgeisydd ac, er mwyn lliniaru unrhyw oredrych tuag at Nyth Clyd, bydd balwstrad 1.8m o uchder yn cael ei godi ar hyd drychiad ochr y balconi.
Bernir na fydd y dyluniad cyffredinol yn cael effaith niweidiol ar yr ardal leol nac ar fwynderau eiddo cyfagos ac mae'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu lle byw ychwanegol yn yr eiddo. Bernir bod y bwriad yn israddol a bydd yn integreiddio â'r safle, gan ddefnyddio deunyddiau gorffen sy'n cyd-fynd â'r deunyddiau presennol. Oherwydd ei leoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos, a'r triniaethau terfyn presennol, bernir na fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar breifatrwydd nac ar amwynderau eiddo cyfagos na'r ardal leol.

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 - Drg 1 - 09/11/2022**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - Drg 3 - 09/11/2022**
- **Cynlluniau Llawr a Edrychiadau Arfaethedig- Drg 5 - 21/12/2023**

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

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

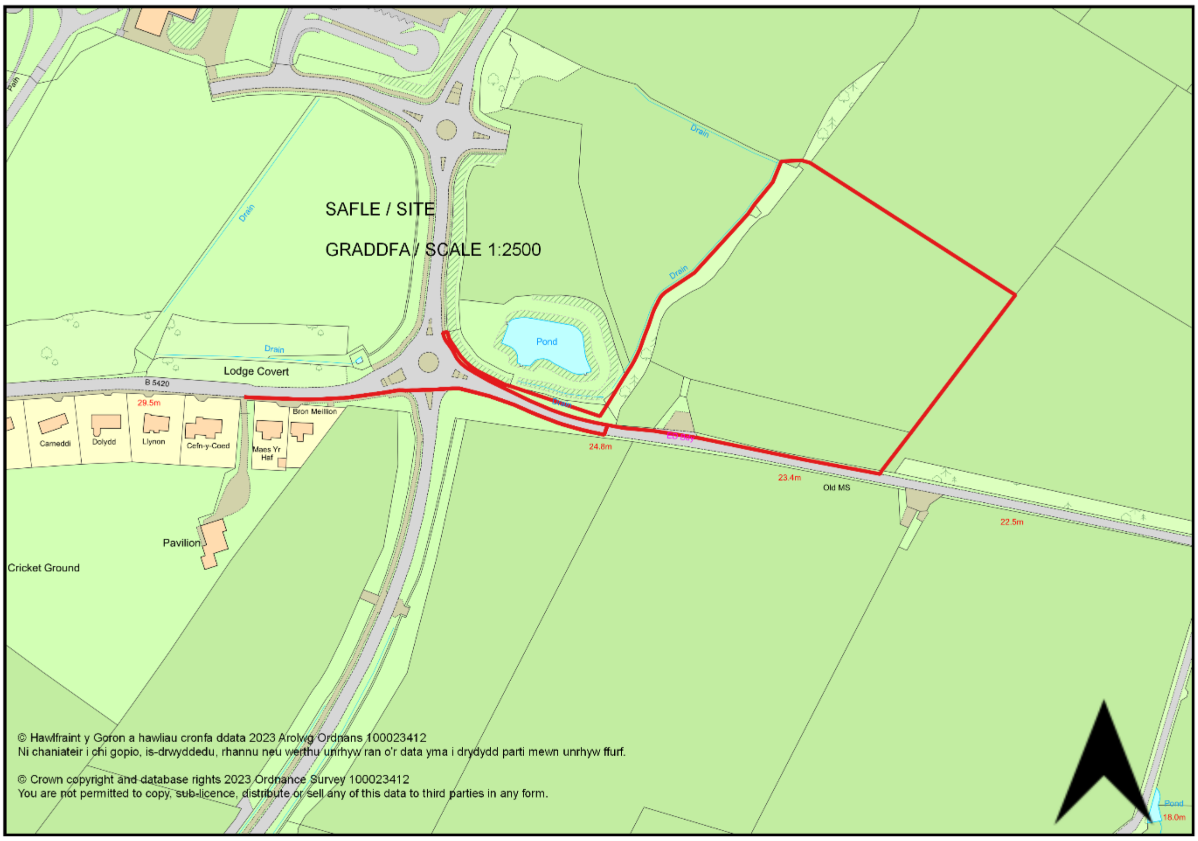
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/173

Ymgeisydd: James France-Hayhurst

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 caban gwyliau, gosod adeilad derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Lon Penmynydd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi ei alw i'r pwyllgor cynllunio gan dri aelod lleol oherwydd y canlynol:-

- Pryder lleol a'i leoliad ger Ysgol y Graig a'r Coleg.
- Cynnydd mewn traffig,
- Sŵn
- Llygredd
- Tir eithinog a ddim yn addas i'w ddatblygu
- Yr Effaith ar Ecoleg

Y Cynnig a’r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi’i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu 32 o gabanau gwyliau, derbynfa, adeiladu mynediad newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig fel tirweddu.

Ar hyn o bryd mae safle’r cais yn gae agored a ddefnyddir fel porfa i anifeiliaid ac mae'n cael ei ddiffinio gan y coed a’r gwrychoedd sydd ynddo. Mae yna fynediad/lle sylweddol i dynnu i mewn eisoes wedi'i leoli oddi ar Lôn Penmynydd a bydd y mynediad hwn yn cael ei ehangu a'i wella. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion tref Llangefni heb fod ymhell o Ffordd Gyswllt Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r materion allweddol fel a ganlyn:-

-Egwyddor y Datblygiad ac Ystyriaethau Polisi
- Lleoliad a pherthynas y datblygiad â'i amgylchoedd
- Cynaliadwyedd
- Ystyriaethau'r Briffordd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg
-Tirwedd/Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Ymateb safonol mewn perthynas a polisiau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a oriau gweithio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim cofnod o lifogydd a bydd angen cymeradwyaeth SuDS ar gyfer rheoli dŵr wyneb ar y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cefnogi'r cais gydag amod priodol wedi'i eirio i sicrhau bod gwaith ecolegol yn cael ei wneud.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Sylwadau mewn perthynas a lleoliad y llwybr cyhoeddus.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw y cais i Bwyllgor oherwydd pryderon y lleoliad yn agos at Ysgol y Graig a Coleg Pencraig.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymhelliad o Wrthod. Pryderon ynglŷn â'r effaith ar y dref. Datblygiad hollol ormodol i ofynion y dref – angen mwy o dai fforddiadwy a pryderon llifogydd.
GCAG / GAPS	Caniatad Amodol.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Sylwadau yn ymwneud a amodau i wneud yn siwr fod arwyddion yn Gymraeg a bod ystyriaethau o'r Iaith Gymraeg.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Hefyd rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 04/01/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd cyfanswm o 39 o lythyrau wedi dod i law, rhai llythyrau gydag enwau a chyfeiriadau lluosog. Dyma'r prif sylwadau:

· Problemau eisoes o ran dŵr wyneb a glaw a llifogydd yn gwaethygu problemau llifogydd yng ngwarchodfa'r RSPB yng Nghors Ddygau sy'n arwain at SoDdGA Cors Malltraeth.
· Gorddarpariaeth o'r math yma o ddatblygiad ar Ynys Môn
· Bydd y datblygiad yn effeithio ar genedlaethau'r dyfodol i ffermio'r tir
· Dim angen y math yma o ddatblygiad, angen mwy o dai fforddiadwy
· Diogelwch ar y ffyrdd a chynnydd mewn traffig

· Effaith ar ecoleg
· Nid yw'r datblygiad yn y lle cywir
· Effaith ar y Gymraeg
· Ehangu ffin Llangefni i gefn gwlad agored
· Gosod cynsail ar gyfer datblygiad pellach
· Nid yw’n lleoliad cynaliadwy
· Safle sialés ddim yn addas i'r ardal
· Effaith ar gefn gwlad (y dref yn ymwthio i’r wlad)
· Dim budd i'r dref na'r gymuned
· Effaith ar lwybr troed cyhoeddus
· Bydd clefyd coed ynn yn effeithio ar sgrinio'r safle
· Sŵn a tharfu cyffredinol ar eiddo cyfagos
· Effaith weledol
· Cynhaliwyd Arolwg Priffyrdd yn ystod cyfnod y cyfyngiadau symud ac yng nghanol y gaeaf ac nid yw’r ffigyrau’n adlewyrchiad cywir o lefel a chyflymder y traffig
· Mwy o alw ar feddygfeydd ac ysbytai
· Gwrychoedd yn cael eu tynnu
· Gweledadd annigonol

Mewn ymateb i'r prif wrthwynebiadau:-

· Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon ar y datblygiad, nid yw'r safle mewn parth llifogydd C2 ac ymdrinnir ag unrhyw ddŵr wyneb drwy awdurdod SuDS i sicrhau bod y cynnig yn ymdrin â dŵr wyneb yn briodol.
· Ni ystyrir bod y math yma o ddatblygiad wedi’i orddarparu yn ardal Llangefni.
· Mae’r radd amaethyddol ALC wedi cael ei hystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Cais cynllunio ar gyfer unedau gwyliau yw hwn; felly nid yw'n bosib ystyried tai fforddiadwy fel rhan o'r cais cynllunio.
· Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ac wedi argymell rhoi cymeradwyaeth amodol.
· Mae'r ymgynghorydd ecolegol a Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a bydd sawl amod yn cael eu rhoi ar y caniatâd i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r wybodaeth ecolegol a thirweddu a dderbyniwyd.
· Ystyrir pob cais cynllunio ar sail ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau'r CDLl ar y Cyd
· Mae ystyriaeth wedi ei roi i leoliad y safle ac os yw'n safle addas i'w ddatblygu ar gyfer y math yma o ddatblygiad ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Ystyrir bod y safle mewn lleoliad hynod gynaliadwy, mae hyn yn cael ei esbonio ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Mae effaith weledol hefyd yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad yn ogystal â'r cynllun tirweddu a'r angen i dynnu'r gwrych ar flaen y safle er mwyn gweledadd digonol.
· Efallai bod y datblygiad yn golygu y bydd mwy o alw ar ysbytai ond nid yw hwn ar ei ben ei hun yn rheswm dros wrthod y cais cynllunio
· Mae effaith ar eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C263J/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer lleoli 128 o gabanau gwyliau, 66 o unedau glampio a defnyddio’r tir ar gyfer lleoli oddeutu 119 o garafanau/faniau gwersylla (lleiniau caled), darparu blociau mwynderau/derbynfa, gwaith tirweddu, ffurfio lonydd mynediad yn Dafarn Newydd, Llangefni – EIA required – 22/02/2019

SCR/2021/29 – Barn sgrinio ar gyfer defnyddio tir amaethyddol i leoli 32 o gabanau gwyliau, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a ffyrdd preifat, codi derbynfa, gosod systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ynghyd â thirweddu meddal ar dir yn - Dafarn Newydd, Lôn Penmynydd, Llangefni – Dim angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd – 20/07/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 o gabanau gwyliau, codi derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio a gwaith cysylltiedig ar dir wrth ymyl Dafarn Newydd, Llangefni. Cafodd y cynnig ei sgrinio o dan gais cynllunio rhif SCR/2021/29 ac ystyriwyd nad oedd yn gyfystyr â datblygiad EIA gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Crynhoir prif elfennau'r cais cynllunio isod:-

* 32 o gabanau unllawr gyda llawr deciau cysylltiedig a mannau parcio oddi ar y ffordd ar gyfer 2 gar yr uned
* Derbynfa
* Gwelliannau i'r mynediad presennol i wasanaethu'r safle
* Cyswllt i gerddwyr ar Ffordd Gyswllt Llangefni
* Creu mynedfa fewnol a mynediad i'r cae i'r tir cyfagos
* Cynllun tirweddu
* Gosod system ddraenio dŵr wyneb a phwll draenio dŵr wyneb
* Gorsaf bwmpio i gysylltu'r cynnig â'r garthffos bresennol
* Codi 2 o waliau cerrig isel bob ochr i'r fynedfa a phlannu y tu ôl iddynt

Egwyddor y Datblygiad

Yn unol ag adran 38(6) o'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae angen sicrhau bod ceisiadau cynllunio yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys y CDLl ar y Cyd a bydd ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a'r Nodiadau Cyngor Technegol a restrwyd yn flaenorol yn yr adroddiad dirprwyedig hwn yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn ymgeisio. Nodir y gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016

Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 o'r CDLl ar y Cyd ac mae'r polisi'n nodi y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu'n cael ei wrthod oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r polisi yn adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol ac yn datgan y dylid rheoli datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored yn llym, y dylid eu lleoli o fewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sy'n fwyaf addas o ran isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a diogelu'r dirwedd ac y dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny sydd â mynediad cymharol dda drwy ddulliau heblaw am geir.

Mae paragraff 4.1.11 o Bolisi Cynllunio Cymru 11 yn datgan ei fod yn bolisi gan Lywodraeth Cymru i ddefnyddio hierarchaeth drafnidiaeth gynaliadwy mewn datblygiadau newydd sy'n rhoi blaenoriaeth i gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus ar draul cerbydau modur preifat, mae hyn yn cael ei ailadrodd ym mharagraff 3.2 o Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae Canllaw Cynllunio Gofodol (CCA) Twristiaeth yn rhestru ffactorau a fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel o dan baragraff 3.1.3. Un o'r ystyriaethau yw bod safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy h.y. o fewn neu'n agos at yr aneddiadau presennol ac nid yng nghefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hyn.

O ran bod egwyddorion cynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig yn rhoi sylw i'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir uchod, ystyrir bod yr ystyriaethau canlynol yn rhai perthnasol. Mae'r cais cynllunio ar gyfer datblygiad mawr o 32 uned mewn cefn gwlad agored. Mae safle'r cais yn cynnwys tua 2.6 hectar o dir amaethyddol maes-glas. Yn ôl gwybodaeth arolwg o'r Dosbarthiad Tir Amaethyddol mae'r tir gan

fwyaf yn radd 3b gyda dim ond ardal fechan o gorneli'r safle yn radd 3a. Nod Maen Prawf 6 o Bolisi PS6 'Lleddfu ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd' yw gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ac yn ôl Polisi Cynllunio Cymru dylid ond datblygu Tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a os oes angen hollbwysig am y datblygiad.

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynnig yn perthnasu'n dda â rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus tref Llangefni. Mae'r safle tua 1.48km i ffwrdd o ganol Llangefni. Y pellter o'r datblygiad arfaethedig i'r safle bws agosaf yw 0.53km ac mae o fewn cyrraedd i nifer o lwybrau troed ac mae'r llwybr beicio o fewn 1.69km i'r safle. Mae'r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy iawn o fewn pellter cerdded i ganol tref Llangefni sy'n darparu'r holl anghenion angenrheidiol ar gyfer ymwelwyr yn ogystal â bod yn agos at brif lwybrau trafnidiaeth. Mae'r cynnig yn darparu llwybr cyhoeddus o'r datblygiad i'r llwybr cyhoeddus presennol ar y ffordd gyswllt. Felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisïau PS4, PS5 a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae cwmpas polisi TWR 3 o'r CDLl ar y Cyd yn gymharol gul gan ei fod yn datgan y caniateir carafanau sefydlog neu ddatblygiadau gwyliau y tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE" ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig ar yr amod bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r maen prawf i. i iii.

Yn ôl maen prawf i. rhaid gallu dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Mae testun ategol y polisi yn esbonio bod y doreth o feysydd carafanau sefydlog a sialés, yn enwedig ar hyd yr arfordir, wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Mae ymgynghoriad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd hefyd yn cyfeirio at baragraff 6.3.69 o'r CDLl ar y Cyd sy'n esbonio bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Gillespies 2014) "Astudiaeth Capasiti" wedi dod i'r casgliad efallai fod yna gapasiti cyfyngedig iawn mewn rhai ardaloedd y tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig am ddatblygiadau meysydd carafanau sefydlog/sialé o ansawdd uchel os yw'r rheini'n digwydd yn anaml iawn, ar raddfa fach iawn, ac yn cael eu lleoli'n dda. Diffiniodd yr Astudiaeth Capasiti bob "Ardal Cymeriad Tirwedd" a ddefnyddiwyd i bennu'r capasiti cyffredinol mewn ardal ar gyfer datblygiadau carafanau a pharciau sialé. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dod o fewn LCA17: Gorllewin Canol Ynys Môn. Mae'r astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi'r capasiti cyffredinol dangosol yn LCA17 "Y tu allan i'r AHNE ac ATA ystyrir y gallai fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau bach iawn i ddatblygiadau ar raddfa fach, a/neu gapasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiadau ar raddfa fwy wedi'u cynllunio'n dda ac sydd wedi'u lleoli'n sensitif, a ddylai, ym mhob achos bethnasu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol/gorchudd tir trefol". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned, datblygiadau bach fel rhai rhwng 11-25 uned a datblygiad ar raddfa fawr fel rhai rhwng 76 - 200 o unedau (fel arfer o dan 15ha o ran arwynebedd).

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (32 uned), dosberthir y cynnig fel un 'ar raddfa fawr'. Felly mae angen i'r cynnig ddangos bod y datblygiad yn perthnasu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol/gorchudd tir trefol. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais cynllunio sy'n amlinellu y byddai effaith weledol y cynnig yn ddibwys.

Yn ôl ail faen prawf polisi TWR 3 rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad, ac wedi'i leoli mewn lleoliad llai amlwg sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy'n bodoli'n barod a/neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae yna hefyd bolisïau mwy generig sy'n ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu a ellir ystyried y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel. Yn ôl PCYFF 3 (Dylunio a Llunio Lle) mae disgwyl i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel gan ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol. Mae'r polisi'n nodi mai dim ond pan fydd y cynnig yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol y bydd cynigion yn cael eu caniatáu. Yn ôl y maen prawf cyntaf rhaid i'r cynnig ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle ynghyd ag ystyried graddfa ac edrychiad. Yn ôl yr ail faen prawf dylai'r cynnig barchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol gan gynnwys ei effaith ar brif byrth i mewn i Ynys Môn. Yn ôl Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirweddu) dylai pob cynnig integreiddio â'r amgylchedd a gwrthodir cynigion sy'n methu â dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y

datblygiad arfaethedig) sut y mae tirweddu wedi'i ystyried o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynnig dylunio.

O ran rhan gyntaf y maen prawf sy'n ymdrin â dylunio, cynllun ac ymddangosiad mae'n berthnasol, fel yr eglurir yn yr adran flaenorol, fod y cynnig yn ddatblygiad mawr a bod gan safle'r cais arwynebedd o bron i 2.6ha o dir amaethyddol.

Yn ôl ail ran maen prawf ii dylai safle'r cais fod wedi'i leoli mewn lleoliad llai amlwg sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy’n bodoli’n barod a/neu fod modd cydweddu’r unedau’n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Gellir cael diffiniad o leoliad anymwthiol yn y CDLl ar y Cyd ym mharagraff 6.3.88 (er yng nghyd-destun polisi TWR 5) fel un sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy’n bodoli’n barod a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Cyfeirir at y diffiniad hwn hefyd yn y CCA Twristiaeth fel un sy'n berthnasol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau bod modd cyflawni cynllun tirweddu effeithiol. Bydd angen tynnu rhan o'r bwnd/gwrych presennol ar flaen y safle a'i osod yn ôl i sicrhau bod llain weledEdd angenrheidiol ar gyfer y safle. Er mwyn sicrhau bod cynllun tirweddu digonol yn cael ei gyflawni cafodd 2 sialé eu tynnu o'r cynnig fel y gallai'r ymgeisydd blannu coetir effeithiol ar y ffin Ogleddol gerllaw Lôn Penmynydd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys plannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswellt mwynderau, llenwi gwrychoedd lle bo angen yn ogystal â phlannu coetir ar y ffin gefn. Mae modd cyflawni’r cynllun plannu a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg.

Cynhaliwyd arolwg o’r safle ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig, ac ni chafwyd hyd i unrhyw rywogaeth, mae yna bosibilrwydd fod adar sy'n nythu o fewn y safle, yn ogystal â draenogod, ac mae gan y gwrychoedd werth posibl fel llwybrau hedfan i ystlumod ac mae’n bosibl y gallai’r coed aeddfed gael eu defnyddio gan ystlumod i glwydo. Mae'r arolwg rhywogaethau gwarchodedig yn argymell strategaeth liniaru i sicrhau nad yw ystlumod yn cael niwed yn ystod y gwaith adeiladu a bod unrhyw gynllun goleuo yn cael ei reoli'n addas. Mae mesurau tebyg yn cael eu gosod er mwyn osgoi effeithiau ar ddraenogod ac adar sy'n nythu yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae'r safle wedi'i osod o fewn 1km i ddau safle bywyd gwyllt a choetir hynafol sydd wedi'i adfer. Nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol ar y safleoedd hyn.

Mae'r cynnig yn cynnwys mesurau lliniaru a gwelliannau ar gyfer colli tir glas o fewn y safle trwy weithredu cynllun tirweddu a phlannu coetir newydd. Bydd yn ofynnol cael gwared ar rai coed a gwrychoedd i sicrhau bod modd gweld yn ddigonol allan o'r safle, bydd hyn yn cael ei liniaru drwy'r cynllun plannu coetir cynhwysfawr a gynigir.

Bydd rhai coed yn y safle yn cael eu torri yn unol â'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth manwl, gwneir iawn am golli’r coed drwy blannu coed newydd a gwneud gwaith tirweddu o fewn y safle.

Yn ôl maen prawf 1iii. o bolisi TWR 3 dylai’r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd dyldi gallu darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r mynediad hefyd ar y prif rwydwaith priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor. Ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi. Bydd y cynnig yn cynnwys Amodau Priffyrdd perthnasol.

Draeniad

Roedd y wybodaeth ddraenio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi nad yw'r tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig felly, bydd dŵr wyneb yn dilyn topograffi naturiol y safle ac yn llifo i'r cwrs dŵr. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys pwll gwanhau i gyfyngu ar ddŵr ffo sy’n llifo ar draws toeau ac arwynebau solet. Oherwydd graddfa’r cynnig bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith adeiladu.

Bydd y cynnig yn cael ei gysylltu â system carthffosiaeth gyhoeddus Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig i ollwng dŵr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Mae Polisi AT4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o Nodyn Cyngor Technegol 24 yn datgan bod 'gwarchod gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio'. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi cadarnhau y dylid gosod amod ar y caniatâd i sicrhau bod mesurau lliniaru archeolegol addas yn cael eu cymryd cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynder defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf fel y nodir mewn polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Does dim cymdogion ger safle'r cais. Mae Tir Amaethyddol i'r Gogledd a'r Dwyrain o'r safle, lleolir y brif ffordd i'r De gyda chaeau amaethyddol y tu draw iddi. I'r Gorllewin mae Coleg Menai a'r ffordd gyswllt. Lleolir yr annedd agosaf tua 189m i ffwrdd i'r De-orllewin, mae coed, gwrychoedd a phrif ffordd rhwng y safle ac eiddo cyfagos.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos gan fod y safle arfaethedig gryn bellter oddi wrth eiddo preswyl a rhyngddynt ceir coed, gwrychoedd a phrif ffyrdd.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i roi sylw i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ynghylch cais cynllunio, os yw'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol: 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn rhoi canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau yn ymwneud â'r Gymraeg gael eu cynnwys yn yr holl ddatblygiadau perthnasol.

Mae Datganiad ar y Gymraeg wedi cael ei gyflwyno er mwyn cefnogi'r cais Cynllunio sy'n cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cael arwyddion Cymraeg a defnyddio'r Gymraeg. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd i sicrhau bod arwyddion yn ddwyieithog. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cyflogi siaradwyr Cymraeg a'i bod yn bwysig i ddeunydd marchnata a deunydd ymwelwyr fod yn ddwyieithog.

Ystyriaethau Eraill

Mae buddion economaidd y datblygiad wedi'u darparu yn y Datganiad Cymorth Cynllunio. Hefyd, byddai effaith economaidd y gwariant hwn yn cyfateb i rhwng 49 a 56 o swyddi. Byddai'r cynnig hefyd yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol trwy gyflogi pobl a busnesau ar y safle. Byddai disgwyl i 2 berson gael eu cyflogi yn llawn amser a 4-6 arall yn rhan amser ar y safle mewn swyddi gweinyddol a gwasanaethau cwsmeriaid. Yn ogystal â hyn, bydd swyddi pellach hefyd yn cael eu cefnogi a'u darparu drwy rolau eraill fel glanhau, cynnal a chadw'r safle a'r adeiladau, a gwaith arall dan gontract. Rhoddwyd ystyriaeth i fudd economaidd y datblygiad gan roi sylw i Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 23.

Darparwyd Strategaeth Arbed Dŵr gyda'r cais cynllunio yn unol â Pholisi PCYFF6. Nod y polisi hwn yw diogelu a gwella adnoddau dŵr drwy fwy o effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr. Mae'r strategaeth yn esbonio sut bydd y cynnig yn anelu at leihau'r defnydd o ddŵr ac annog ailgylchu dŵr yn yr unedau arfaethedig. Mae'r wybodaeth yn bodloni gofynion y Polisi.

Mae Polisïau Strategol PS5 a PS6 hefyd yn annog defnyddio technoleg ynni carbon isel neu ddi-garbon ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog defnyddio Cerbydau Allyriadau Isel Iawn (ULEVs). Mae paragraff 4.1.39 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai'r system gynllunio annog a

chefnogi darparu pwyntiau gwefru ULEV fel rhan o ddatblygiadau newydd. Mae'r cynnig yn darparu 4 pwynt gwefru a bydd paneli Solar PV yn cael eu rhoi ar do pob sialé. Mae'r cynnig felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS5 a PS6 y CDLl ar y Cyd.

Casgliad

Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored ar gyrion Tref Llangefni. Mae'r safle yn cael ei ystyried mewn lleoliad cynaliadwy iawn gyda mynediad at amrywiaeth o wasanaethau, siopau, llwybrau cyhoeddus, llwybrau beicio a rhwydwaith drafnidiaeth gynaliadwy. Byddai'r datblygiad wedi'i leoli ar dir isel, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd. Mae cynllun tirweddu a choetir sylweddol wedi'i gynnig fel rhan o'r cais a fydd yn gwella bioamrywiaeth ac yn sgrinio'r datblygiad ymhellach o olwg y cyhoedd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. I grynhoi mae'r cynnig ar gyfer 32 sialé gwyliau a datblygiad cysylltiedig ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisïau pethnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

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 y sialés a gymeradwyir yma yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni chânt eu defnyddio fel unig neu brif fan preswyl person. Bydd cofrestr wedi'i diweddaru yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir a bydd ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys enwau holl feddianwyr y llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y maent yn cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: I diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

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

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag Ystyriaethau Datganiad Dull Adran 5 o fewn yr Arolwg Coed, Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull cyfeirnod 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B gan Indigo Surveys dyddiedig Ionawr 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Ni fydd unrhyw goed neu lystyfiant yn cael eu clirio na gwaith ymwthiol yn cael ei wneud wrth ymyl coed neu wrychoedd rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bod y coed a'r llystyfiant wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sy'n meddu ar gymwysterau priodol er mwyn cadarnhau nad oes adar nythu yn bresennol. Rhaid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn clirio unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Rheswm: I warchod unrhyw adar nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei gynllunio i sicrhau nad oes gollyngiadau golau i unrhyw dir neu eiddo o'i gwmpas a bydd yn cynnwys manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys lled unedau goleuo, lampau, golau sy'n cael ei daflu ac unrhyw offer ychwanegol a ddefnyddir i wneud goleuadau'n llai llachar. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynder y fro ac er budd bioamrywiaeth.

(07) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(08) Bydd y gwrych gerllaw'r B5420 fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig 001H yn cael ei dynnu cyn i unrhyw waith sy'n dechrau ar y safle.

Rheswm: Sicrhau gwelededd digonol yn ystod gwaith adeiladu.

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

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

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 117 metr i'r Gorllewin a 2.4 metr x 149 metr i'r Dwyrain. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(12) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(13) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(15) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu a ganiateir ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y dŵr hwn yn cael ei ollwng rhwng manol rhif SH47750502 a SH47750501 fel

y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad penderfynu hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(16) Dylai ecolegydd trwyddedig fod yn bresennol ar y safle tra bod y gwrych gerllaw'r brifford gyhoeddus yn cael ei dynnu er mwyn sicrhau na tharfir ar unrhyw rywogaethau gwarchodedig neu eu niweidio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na tharfir ar unrhyw rywogaethau gwarchodedig neu eu niweidio

(17) Bydd y blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod cyn defnyddio’r sialés gwyliau a byddant yn cael eu gosod mewn coed sydd eisoes yno fel y dangosir ar luniad rhif 001H. Bydd blychau adar yn cael eu gosod rhwng 2-4m uwchben y ddaear ar ochr ogleddol neu ogledd-ddwyreiniol y coed a bydd blychau ystlumod yn cael eu gosod o leiaf 3m uwchben lefel y ddaear ar ochr ddeheuol neu dde-orllewinol y goeden.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5

(18) Cyn cychwyn gwaith ar y safle dylid cyflwyno cynllun manwl a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi mesurau i sicrhau nad oes unrhyw wastraff/dŵr ffo yn llifo i'r cwrs dŵr.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio ar fioamrywiaeth yn y cwrs dŵr

(19) Cyflwynir Cynllun Rheoli Gweun-wellt ar gyfer paratoi’r tir, hau a chynnal a chadw am y 5 mlynedd cyntaf i sefydlu gweun-wellt fel y dangosir ar luniad rhif 001H a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn defnyddio unrhyw un o'r sialés gwyliau ar y safle. Bydd Cynllun Rheoli Gweun-wellt yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: Er budd ecoleg

(20) Cyflwynir cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd tirweddu ac fe’i cymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn defnyddio unrhyw un o'r sialés gwyliau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(21) Cynhelir y datblygiad yn unol â'r argymhellion sydd yn Asesiad Ecoleg Cychwynnol Cambrian Ltd diweddarwyd 27 Mai 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(22) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysu a hyrwyddo'r datblygiad o fewn a thu allan i'r safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gan roi blaenoriaeth i’r Gymraeg.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS1

(23) (i) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio'r safle, codi’r uwchbridd neu waith tir arall) yn digwydd nes bod Asesiad Desg a manyleb ar gyfer gwaith lliniaru archeolegol wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archaeolegol yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

(ii) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith lliniaru archeolegol sydd ei angen yn ôl amod (i) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis ar ôl cwblhau gwaith maes archeolegol a rhaid iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm 1: Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2: Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA).

(24) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle nes bod manylion am liw a gorffeniad yr unedau arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a chedwir at y cynllun lliw y cytunir arno ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynder gweledol yr ardal

(25) 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.

Trefniant Cyffredinol y Dirwedd – 001 H
- **Cynllun Arfaethedig – 2621:21:3M**
- **Derbynfa – 2621L:22:14B**
- **Caban Pren Un Stafell Wely – 2621L:22:10B**
- **Caban Pren Dwy Stafell Wely – 2621L:22:11B**
- **Caban Pren Tair Stafell Wely – 2621L:22:12B**
- **Caban Pren Pedair Stafell Wely – 2621L:22:13B**
- **Asesiad Draenio – Adroddiad Terfynol V1.6 dyddiedig Rhagfyr 2022 Westwood**
- **Datganiad Trafnidiaeth – SCP dyddiedig Mehefin 2022**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – 1118/12/17**
- **Arolwg Coed, Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull - Arolygon Indigo - 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B**
- **Gwerthusiad Archeolegol v2.0 - A0373.1 Medi 2022**
- **Asesiad Desg Archeolegol - Mehefin 2020**
- **Adroddiad Arolwg Geoffisegol Fersiwn 1.0 – Tigergeo – DNL191 – Dyddiedig 6 Tachwedd, 2019**
- **Asesiad Ecolegol Cychwynnol – Cambrian Ecology Ltd – 27th Mai 2022 Diweddariad**
- **Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol – Mehefin 2022**
- **Strategaeth Arbed Dŵr – 1118/12/17**
- **Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol - 1118/12/17**
- **Cynllun Lleoliad – 2621:18:1B**
- **Datganiad Asesu Ynni gan EAS (Anglesey) Ltd**

Datganiad Cymorth Cynllunio – 1118/12/17

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.

Rhif y Cais: LBC/2022/34

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

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

Lleoliad: Amddiffyniad Pillbox, Bae Trearddur

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/2022/33 - Amddiffyniad *Pillbox* ger Cofeb Skinner, Caergybi), gan Gyngor Sir Ynys Môn fel rhan o Brosiect Tirwedd Treftadaeth ehangach.

Y Cynnig a'r Safle

Amddiffyniad *pillbox* o'r Ail Ryfel Byd; rhan o amddiffynfeydd Bae Trearddur yn dyddio o tua 1940 ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cofnod Cadw rhif: 20079), sef *Amddiffyniad Pillbox ger Gwesty Bae Trearddur*, sydd wedi'i leoli ar bentir creigiog tu ôl i Westy Bae Trearddur (i'r Gogledd), ac mae wedi ei osod yn ôl o ochr Ogleddol Lôn Isallt.

Disgrifir yr adeilad fel dau amddiffyniad *pillbox* cynllun cylch, un wedi'i adeiladu gyda wal sgrîn y fynedfa yn cyffwrdd â wal gefn y llall. Adeiladwyd gyda rwbel lleol, gyda phlinth rwbel ar sylfeini concrit; mae'r cerrig rwbel wedi eu gosod ar eu pennau ar ben y wal i roi'r argraff o ffoli neu

bensaernïaeth gardd, gan guddio’r to concrit. Drysau ac agoriadau gyda phen sgwâr o gwmpas y waliau allanol; drysau wedi’u hamddiffyn gan waliau sgrîn.

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 cysylltiedig am ganiatâd adeilad rhestredig (LBC/2022/33 – Amddiffyniad *Pillbox* ger Cofeb Skinner, Caergybi), 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.

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 Deddfwriaeth 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 PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi Strategol PS 20: Gwarchod a ble bo’n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymdeithas Trearddur Community Council	Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad
GCAG / GAPS	Cyngor wedi'i dderbyn
Joint Committee of The National Amenity Societies	Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar yr safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd.

Dyddiad cau: 23 11 22

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Amddiffyniad *pillbox* o'r Ail Ryfel Byd; rhan o amddiffynfeydd Bae Trearddur yn dyddio o tua 1940 ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cofnod Cadw rhif: 20079), sef *Amddiffyniad pillbox ger Gwesty Bae Trearddur*, sydd wedi'i leoli ar bentir creigiog tu ôl i Westy Bae Trearddur ac mae wedi ei osod yn ôl o ochr Ogleddol Lôn Isallt.

Disgrifir yr adeilad fel dau amddiffyniad pillbox cynllun cylch, un wedi'i adeiladu gyda wal sgrîn y fynedfa yn cyffwrdd â wal gefn y llall. Adeiladwyd gyda rwbel lleol, gyda phlinth rwbel ar sylfeini concrit; mae'r cerrig rwbel wedi eu gosod ar eu pennau ar ben y wal i roi'r argraff o ffoli neu bensaernïaeth gardd, gan guddio'r to concrit. Drysau ac agoriadau gyda phen sgwâr o gwmpas y waliau allanol; drysau wedi'u hamddiffyn gan waliau sgrîn.

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 er mwyn gwneud gwaith addasu ac atgyweirio.

Cyflwynwyd y cais, ynghyd â chais cysylltiedig am ganiatâd adeilad rhestredig (LBC/2022/33 – Amddiffyniad *Pillbox* ger Cofeb Skinner, Caergybi), gan Gyngor Sir Ynys Môn fel rhan o Brosiect Tirwedd Treftadaeth ehangach.

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 angen caniatâd ar gyfer elfennau o'r gwaith arfaethedig e.e. tynnu dwy (2) garreg i greu allfeydd dŵr ar y to, tynnu gorchudd bitwminaidd oddi ar y to a gosod gorchudd concrit tenau newydd ar y to, ynghyd â system gwrthsefyll dŵr tuag at yr allfeydd newydd. Gan na fydd y giât bren newydd i gerddwyr yn cael ei gosod yn sownd i'r ased treftadaeth, ni fydd angen caniatâd adeilad rhestredig ar ei chyfer. Bydd gosod giât na fydd wedi'i chysylltu â'r adeilad rhestredig yn cynorthwyo i atal gwartheg rhag cael mynediad, ond ni fydd yn niweidio gosodiad yr adeilad rhestredig.

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-SK001 Adolygiad P01
Atgyweiriadau Arfaethedig / 1620013257-RAM-ZZ-ZZ-DR-S-0007 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.

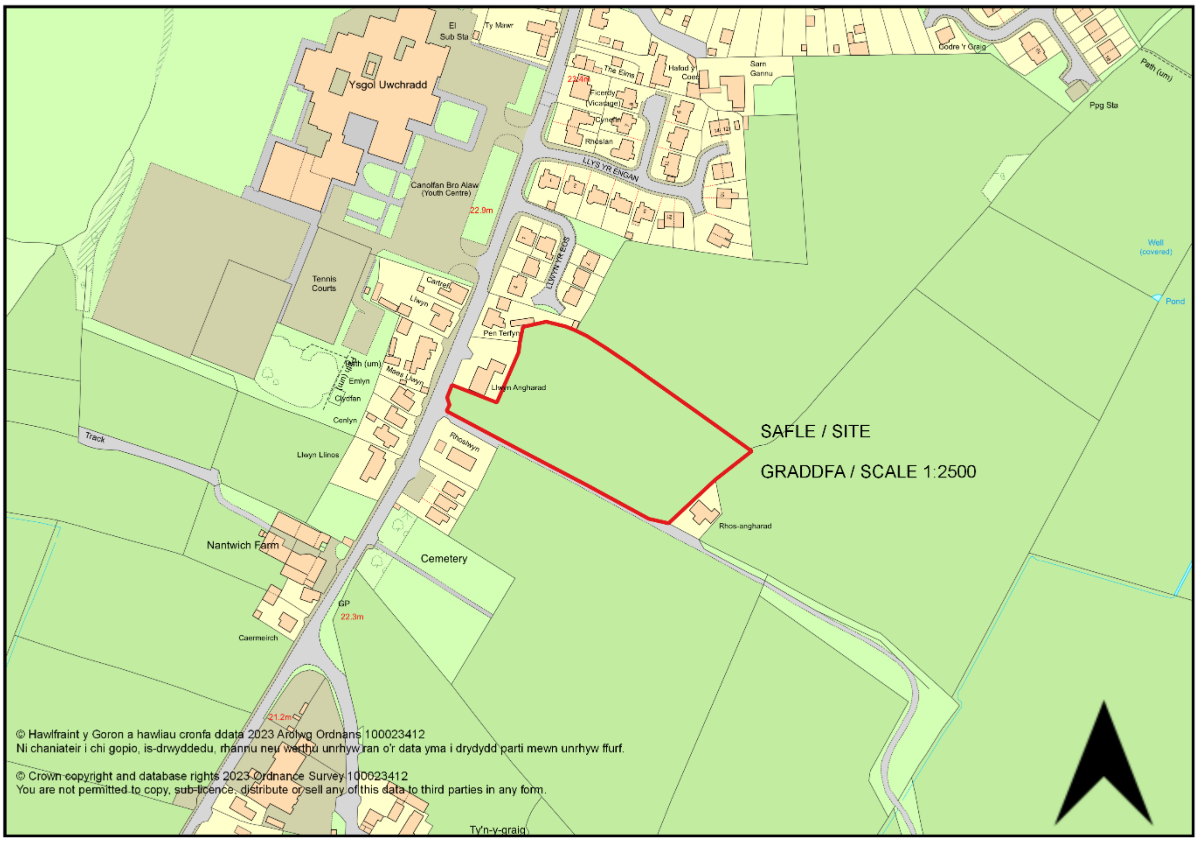
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/71

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 29 annedd, yn ogystal a creu mynediad newydd i gerbydau, lon fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Tre Angharad, Bodedern



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol oherwydd pryderon yn lleol ynglŷn â chapasiti'r ysgol gynradd ym Modedern.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 0.97 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar hyd Ffordd Llundain, sy'n arwain i ganol pentref Bodedern. I'r gogledd mae rhan o'r safle'n rhannu ffin ag ystâd breswyl Llwyn yr Eos, gydag eiddo preswyl i'r dwyrain (Rhos Angharad) a chyda thri eiddo preswyl i'r de orllewin (Rhos Llwyn, Llwyn Angharad a Penterfyn).

Dyma gais llawn ar gyfer codi 29 eiddo preswyl yn cynnwys 6 annedd fforddiadwy. Ar y cynllun gwelir bod gwelliannau'n cael eu cynnig i'r fynedfa i Ffordd Llundain ac y bydd ffordd fewnol yn cael ei chreu. Fel rhan o'r cynnig bydd palmant yn cael ei ddarparu o safle'r cais. Bydd y palmant hwn yn

arwain at groesfan i gerddwyr a fydd yn cysylltu'r palmant â'r palmant presennol ar yr ochr arall i Ffordd Llundain.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion yn cynnwys:-

Egwyddor y Datblygiad Preswyl
• Ystyriaethau yn ymwneud â'r Briffordd a Chynaliadwyedd
• Perthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch
• Perthynas y datblygiad ag eiddo gerllaw
• Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim ymateb.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	: Cafwyd cadarnhad y bydd rhaid gwneud cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy er mwyn ystyried technegau cynaliadwy digonol ar gyfer rheoli dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cyfraniad ariannol angen ar gyfer Ysgol Uwchradd Bodedern.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Safonol Polisi.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Safonol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Amodau Safonol.
Scottish Power Energy Networks	Sylwadau Safonol.
Cadw Scheduled Monuments	Dim gwrthwynebiad.
Strategol Tai / Housing Strategy	Bodlon bod yr angen a nodwyd yn cael ei ddiwallu.
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim gwrthwynebiad.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim angen Adroddiad Iaith Gymraeg.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Ken Taylor	Cais i gyflwyno'r cais cynllunio i'w ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio.

Cyhoeddwyd hysbysiad mewn papur newydd lleol yn ogystal. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 6/1/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

OP/2019/17 – Cais amlinellol ar gyfer codi 30 o anheddau ynghyd â manylion llawn am y cynllun a'r fynedfa yn - Tre Angharad, Bodedern – Caniatáu - Cymeradwywyd 3/11/20 – Cytundeb Adran 106

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Preswyl

Mae caniatâd amlinellol eisoes yn bodoli ar gyfer codi 30 annedd ar y tir a gymeradwywyd o dan gais cynllunio OP/2019/17.

Mae pentref Bodedern wedi'i ddynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI2 yn y CDLIC. Mae'r polisi'n cefnogi tai sy'n cwrdd â strategaeth y cynllun drwy ddynodiadau tai o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a nodir yn y polisi.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar safle dynodedig (T33) y tu mewn i ffin ddatblygu Bodedern o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae egwyddor y datblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1. Mae capasiti yn y setliad ar hyn o bryd ac felly nid oes rhaid cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Darparwyd cofnod boddhaol o'r modd y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio yn y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Mae Maen Prawf (3) o Bolisi PCYFF2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Mae dwysedd y cynnig (29 uned) ar ran o'r dynodiad hwn (0.97 hectar) yn golygu cyfanswm o 29.89 uned yr hectar. Mae hyn fymryn yn is na'r gofynion ym Mholisi PCYFF2, ond rhaid ystyried lleoliad addas ar gyfer y cynllun SDCau a phellteroedd at eiddo cyfagos.

Mae polisi TAI 8 yn y CDLIC yn mynnu bod y gymysgedd o dai yn briodol ac yn cyd-fynd ag anghenion yr ardal. Mae'r gymysgedd o dai yn cynnwys eiddo sengl, pâr a theras dwy neu dair ystafell wely. Mae'r gymysgedd o dai yn cynnwys 12 x tŷ pâr 2 ystafell wely, 12 tŷ pâr 3 ystafell wely, 4 x tŷ teras 2 ystafell wely ac 1 x byngalo 3 ystafell wely. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn egluro bod y gymysgedd o dai wedi ystyried y Canllawiau Cynllunio Atodol ar y Gymysgedd o Dai a daw i'r casgliad bod y cynllun yn bodloni'r galw am dai dwy neu dair ystafell wely yn yr ardal. Mae Gwasanaeth Tai'r Cyngor wedi darparu rhestr o'r anghenion tai yn yr ardal.

Mae Polisi TAI 15 yn mynnu bod rhan o'r datblygiad arfaethedig yn darparu tai fforddiadwy ac ym Modedern mae hyn yn cyfateb i 20% o gyfanswm yr unedau, sef 6 uned. Mae Gwasanaeth Tai'r cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal yn seiliedig ar restr aros y cyngor a'r gofrestr Tai Teg ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig o 6 uned fforddiadwy. Fodd bynnag, Cymdeithas Dai Clwyd Alyn Cyf fydd yn datblygu'r safle ac felly bydd 100% o'r tai yn fforddiadwy.

Ystyriaethau yn ymwneud â'r Briffordd a Chynaliadwyedd:

Mae'n berthnasol bod safle'r cais wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLIC. Fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLIC byddai'r briffordd a fydd yn gwasanaethu'r datblygiad wedi cael ei hasesu i wneud yn siŵr ei bod yn ddiogel.

Darparwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais i fynd i'r afael â'r materion Priffyrdd a thrafnidiaeth yn gysylltiedig â'r datblygiad preswyl 29 uned. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cynnal dadansoddiad manwl o'r traffig a fydd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Mae'r cais cynllunio'n darparu llain welededd 40m x 2.4m fel sy'n ofynnol o dan Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau, yn ystod y cam amlinellol, bod y fynedfa i Llwyn yr Eos yn ddigonol i wasanaethau'r dynodiadau tai sydd yn weddill ar safle'r cais, cyfeirnod T33.

Draenio

Mae cynlluniau draenio wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio a chadarnhawyd y byddai dŵr budr yn deillio o'r datblygiad yn cael ei ryddhau i'r garthffos gyhoeddus yn nhwll archwilio cyfeirnod

SH33792901, sydd wedi'i leoli ger Ysgol Uwchradd Bodedern. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod hyn yn dderbyniol gydag amod sydd wedi'i geirio'n briodol.

Bydd dŵr wyneb yn rhedeg i suddfannau dŵr. Bydd y cylfat presennol sydd wedi'i leoli i'r dwyrain o'r safle yn cael ei dynnu er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb a gynhyrchir yn ystod tywydd eithafol redeg i'r ffos agored a bydd unrhyw groniad dŵr yn gollwng i'r isffordd ac yn cael ei gyfeirio oddi wrth eiddo gerllaw.

Bydd rhaid i ddŵr wyneb o'r datblygiad gael ei waredu drwy system ddraenio gynaliadwy a bydd rhaid i'r system gael ei chymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) sydd yn gangen o'r cyngor.

Ecoleg a Bioamrywiaeth: yn unol â Pholisi Strategol PS19 ac AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am Arolwg Cynefin Cam Un i weld p'un ai a oes unrhyw nodweddion a fyddai o ddiddordeb i fywyd gwyllt ar y safle, yn enwedig mewn perthynas â rhywogaethau gwarchodedig. Er bod yr adroddiad yn hen, mae'r ecolegydd wedi darparu diweddariad ac mae wedi cadarnhau na fu unrhyw newid ar y safle ers i'r adroddiad blaenorol gael ei gwblhau. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys cynllun tirlunio.

Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau y dylid gosod o leiaf 6 o flychau/brics gwenoliaid ar y waliau sy'n wynebu'r Gogledd neu'r Dwyrain. Dylid gosod blwch nythu ar gyfer adar y to ar y byngalo. Bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau bod gwybodaeth bellach ynglŷn â'r materion hyn yn cael eu cyflwyno cyn dechrau datblygu'r safle.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Tirlunio

Cadarnhawyd y bydd y gwrych ar hyd y ffin Gogledd Ddwyreiniol yn cael ei gadw ac y bydd gwaith tirlunio pellach yn cael ei gyflawni er mwyn gwella bioamrywiaeth. Bydd amodau i sicrhau bod y gwaith tirlunio'n cael ei gyflawni yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.

Henebion Rhestredig

Mae gwarchod gweddillion archeolegol a'u gosodiad yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, p'un ai a ydi'r gweddillion hynny'n henebion rhestredig ai peidio. Yn achos datblygiadau allai gael effaith andwyol arwyddocaol ar safleoedd o bwysigrwydd archeolegol cenedlaethol, dylai'r ragdybiaeth fod o blaid eu gwarchod yn y fan a'r lle.

Mae CADW wedi cadarnhau bod dwy heneb restredig o fewn 2km i'r datblygiad arfaethedig; fodd bynnag, oherwydd y dopograffeg a llystyfiant ni fydd y datblygiad yn weladwy o heneb restredig AN010 Siambr Gladdu Presaddfed. O ganlyniad bernir na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar osodiad heneb restredig AN010. Mae'r cais wedi'i leoli tua 770m i'r gorllewin o heneb restredig AN099 Mynwent.

Gristnogol Gynnar Bodedern ac mae CADW wedi cadarnhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar osodiad heneb restredig AN010.

Mae CADW wedi cadarnhau y bydd y datblygiad yn weladwy o'r heneb ond bydd yn cael ei weld fel estyniad i'r setliad presennol ym Modedern. Er y bydd hyn yn cynyddu nifer y datblygiadau modern a fydd yn weladwy o'r heneb restredig ni fydd yn effeithio ar y dopograffeg o'i chwmpas a'r ardal gyfagos. O ganlyniad ni fydd y datblygiad arfaethedig yn newid y modd y caiff yr heneb restredig ei deall, ei gwerthfawrogi a'i phrofi ac felly ni fydd yn effeithio ar osodiad heneb restredig AN099.

Perthynas ag Eiddo Cyfagos

Mae Canllawiau Dylunio CCA y Cyngor yn darparu canllawiau ar bellter datblygiadau oddi wrth eiddo a ffiniau i atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig wrth benderfynu ar y cais cynllunio hwn sydd yn cynyddu'r pellteroedd o ddrychiadau cefn yr anheddau

tuag at derfyn y tir yng ngwaelod y gerddi cefn. Mae'r pellteroedd bellach yn dderbyniol ac o'r herwydd ni fydd unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr eiddo preswyl presennol.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl yr eiddo preswyl cyfagos ac ar eiddo eraill ystyrir y gellir rheoli hyn yn foddhaol drwy Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i reoli amseroedd gwaith a gweithgareddau adeiladau yn unol â'r argymhelliad yn sylwadau adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor.

Materion Eraill:

Mae Polisi ISA 5 yn y CDLIC yn mynnu bod disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â'r polisi. Mae diffyg mannau chwarae i blant gyda chyfarpar ym Modedern. Bydd gofyn i'r datblygwr gyfrannu £5,557.94 tuag at fannau chwarae gyda chyfarpar ym Modedern.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi na ddylid datblygu
tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos hwn mae safle'r cais wedi'i ddynodi ac o'r herwydd byddai'r ystyriaethau a nodir uchod wedi cael eu hasesu fel rhan o'r broses gyffredinol o baratoi'r CDLIC.

Mae Adran Addysg y Cyngor wedi cadarnhau y bydd rhaid gwneud cyfraniad ariannol tuag Ysgol Uwchradd Bodedern ac ar y sail hon argymhellwyd bod rhwymedigaeth gynllunio yn cael ei sicrhau i ofyn am gyfraniad ariannol o £18,469 fel rhan o'r datblygiad. Codwyd pryderon gan yr Aelod Lleol fod Ysgol Gynradd Bodedern dros ei chapasiti. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau bod y drefn y mae nhw wedi'i dilyn wrth asesu'r cais cynllunio yn cael ei amlinellu yn y "Canllaw Cynllunio Atodol, Ymrwymiadau Cynllunio" a fabwysiadwyd ym mis Medi 2019. Aseswyd effaith posib cais cynllunio pan fydd "y cais cynllunio yn cael ei gyflwyno" a oedd yn yr achos hwn ym mis Mawrth 2022, a oedd yn ei dro yn rhan o flwyddyn addysgol 2021-22. Nifer y disgyblion yn Ysgol Gynradd Bodedern fis Medi 2021, a oedd yn ystod blwyddyn addysgol 2021-22 yn 90. Byddai cyfanswm o 12 disgybl oedran cynradd yn deillio o'r datblygiad fyddai'n mynd â chapasiti'r ysgol i 102 sydd 1 yn llai na chapasiti'r ysgol. O ganlyniad i hyn nid oes angen cyfraniad addysg ar gyfer Ysgol Gynradd Bodedern

Casgliad

I grynhoi, mae egwyddor y datblygiad wedi'i gymeradwyo dan gais cynllunio amlinellol rhif OP/2019/17. Mae'r cynnig ar gyfer 29 o unedau preswyl ar safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn cyd-fynd â'r polisïau perthnasol a bernir ei fod yn dderbyniol. Ar ôl pwyso a mesur yr ystyriaethau cynllunio a nodir yn yr adroddiad bydd rhaid cwblhau cytundebau Adran 106 mewn perthynas â:-

- Darparu 6 tŷ fforddiadwy
- Cyfrannu £18,469 tuag at Ysgol Uwchradd Bodedern
- Cyfrannu £5,557.94 tuag at fannau chwarae gyda chyfarpar ym Modedern.

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 y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun 2021/28/PP01 v1 a cynllun 2021/28/PP/02 v1 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun

ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

(03) Cyn dechrau datblygu'r safle, rhaid darparu manylion llawn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â'r 6 blwch ystlumod a 6 blwch/brics gwenoliaid. Wedyn dylid gosod y blychau ystlumod a'r blychau/brics gwenoliaid yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r anheddau a ganiateir yma gael eu meddiannu.

Rheswm: I wella bioamrywiaeth ar y safle yn unol â Pholisi AMG5

(04) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 25 Mawrth, 2020.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(05) Ni chaniateir clirio unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod y llystyfiant wedi cael ei archwilio gan ecolegydd â chymwysterau addas er mwyn cadarnhau nad oes adar yn nythu yno. Bydd raid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn clirio unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Medi.

Rheswm: Er nmwyn diogelu unrhyw adar sy'n nythu a allai ar y safle.

(06) Rhaid i ddŵr budr o'r safle datblygu arllwys i'r garthffos gyhoeddus dwr budr 150mm a rhaid iddo arllwys yn / neu i lawr y llif o siambr twll archwilio SH33792901 fel y nodir yn y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm â'r rhybudd penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(07) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig.Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

(08) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â'r plotiau fforddiadwy.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:
Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;
Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);
Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu
Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch
Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd
Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio
Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.
Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.
Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

(10) Er gwaetha'r wybodaeth a gyflwynwyd, bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(15) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys ar y briffordd sirol. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i gwblhau ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

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

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

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

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

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

(20) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn nes bod mesurau ar waith i sicrhau bod y ffyrdd mynediad a'r ffyrdd stadau yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol -"Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes. Wedi hynny, bydd raid cynnal y ffyrdd mynediad a'r ffyrdd stadau yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd
(21) Rhaid gwneud y gwaith datblygu a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau ategol eraill sy'n rhan o'r cais oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Dadansoddiad SWOT – 1202 Rev P1**
- **Trawsluniau a Golwg Stryd – 1300 Rev P2**
- **Darlun 3D o'r Safle – 1400 Rev P2**
- **Cynigion Plannu (Gorllewin y Safle) – 2021/28/PP/01 Rev A**
- **Cynigion Plannu (Dwyrain y Safle) – 2021/28/PP/02 Rev A**
- **Llain Welededd Arfaethedig Mynedfa'r Safle – 0008 S1 Rev P01**
- **Trychiadau Draenio Dwr Wyneb – 0015 S1 P01**
- **Cynllun Draenion Adran 104 – 0007 S1 P01**
- **Cynllun SDCau Arfaethedig i'w Fabwysiadu gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy – 0022 S1 P01**
- **Lleiniau Caled Arfaethedig – 0004 S1 P01**
- **Manylion Adeiladwaith y Briffordd Arfaethedig – 0010 S1 P01**

- **Cynllun Draenio Arfaethedig Taflen 1 – 0018 S1 Rev P01**
- **Cynllun Draenio Arfaethedig Taflen 2 – 0019 S1 P01**
- **Croestoriad a Chroestoriad Hir 3 o'r Brifford Arfaethedig – 0014 S1 P01**
- **Goleddf Arfaethedig – 0024 S1 P01**
- **Croestoriad a Chroestoriad Hir 1 o'r Brifford Arfaethedig – 0012 S1 P01**
- **Arwyneb Arfaethedig y Cyrbau – 0006 S1 P01**
- **Croestoriad a Chroestoriad Hir 2 o'r Brifford Arfaethedig – 0013 S1 P01**
- **Gosodiad Arfaethedig y Brifford – 0017 S1 P01**
- **Darluniau Isopachyte o'r Gosodiad – 0020 S1 P01**
- **Gosodiad Arfaethedig Adran 38 - 0021 S1 P01**
- **Gwaith Allanol Arfaethedig – 0009 S1 P01**
- **Cynllunio 3B5P Byngalo GA Math 4 – 7006 Rev P5**
- **Cynllunio 2B4P Pâr Cynlluniau GA Math 1 – 7000 Rev P4**
- **Cynllunio 2B4P Pâr Drychiadau Math Type 1 - 7001 Rev P4**
- **Cynllunio 3B5P Cynlluniau GA Math 2 – 7002 Rev P4**
- **Cynllunio 3B5P Drychiadau GA Math 2 – 7003 Rev P4**
- **Cynllunio 2B4P Teras Cynllun GA Math 3 – 7004 Rev P4**
- **Cynllunio 2B4P – Teras Drychiadau GA Math 3 – 7005 Rev P4**
- **Braslun o'r Safle o'r Awyr– 9005 Rev P1**
- **Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle – 1100 Rev P4**
- **Cynllun Safle Arfaethedig 01 – 1200 Rev P7**
- **Cynllun Safle Arfaethedig 02 – 1201 Rev P7**
- **Asesiad Ecolegol Cychwynnol - Clwydian Ecology Ltd dyddiedig 25 Mawrth 2020**
- **Datganiad Trafnidiaeth – SCP Rhagfyr 2021**
- **Adroddiad Mandylledd – Cadarn Consulting Engineers – S1 Diwgiad P1 Awst 2021**
- **Draenio Dwr Budr – Cadarn Consulting Engineers – 0016 S1 Rev P01**
- **Strategateh Draenio – Cadarn Consulting Engineers – S1 Rev P01 Tachwedd 2021**
- **Manylion Draenio 3 – 0025 S1 Rev P01**
- **Manylion Draenio 2 – 0024 S1 Rev P01**
- **Manylion Draenio Arfaethedig – 0011 S1 P01**
- **Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio – Cadnant Planning Tachwedd 2021**
- **Atodiad A Tablau Cydymffurfiaeth**
- **Cambrian Ecology Ltd – Nodyn Ymateb Ffurfiol**

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol a'r manylion sydd wedi ei gymeradwyo.

(22) Ni gaiff datblygiad ddechrau ar y safle hyd nes y cyflwynir Cynllun Rheoli Deunyddiau a Gwastraff (CRDG) er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid y Cynllun Rheoli Deunyddiau a Gwastraff ei weithredu fel y cymeradwywyd drwy gydol y gwaith adeiladu ac y bydd i gynnwys (fel isafswm) y wybodaeth ganlynol:

(a) Enwau a phwyntiau cyswllt yr rheini sydd yn gyfrifol o gydymffurfio â'r CRDG
(b) Ardaloedd y safle sydd i'w cloddio
(c) Cyfanswm a chyfansoddiad (uwch bridd, is bridd, gorlwyth, craig ayyb) y deunydd hynny sydd i'w gloddio
(d) Y cyfanswm a chyfansoddiad y deunydd hynny sydd i gael ei ailddefnyddio fel rhan o'r datblygiad
(e) Os yw deunydd i gael ei ailddefnyddio ar y safle; methodoleg o briodoldeb y deunydd gan nodi:
i. A yw'r deunydd angen ei brosesu neu ei ailgylchu ar / oddi ar y safle cyn ei ailddefnyddio
ii. Y Lleoliadau / ardaloedd mae'r deunydd i gael ei ailddefnyddio
iii. Ardaloedd ble mae deunydd i'w storio / brosesu yn ystod y cyfnod adeiladu a sut y bydd yr ardaloedd hyn gael eu hadfer ar ddiwedd y gwaith
(f) Cyfanswm a chyfansoddiad deunydd sydd i gael ei waredu oddi ar y safle fel gwastraff / neu ei adfer oddi ar y safle fel deunydd.
(g) Y dull (Safle wedi drwyddedu, CL:AIRE DoWCoP, Eithriadau ayyb) a lleoliad y cyfleuster mae'r deunydd / gwastraff i gael ei waredu / adfer.

Rheswm: Er mwyn galluogi bod y datblygiad yn cael ei wneud gyda'r effaith leiaf ar yr amgylchedd a bod y safle'n cael ei ddatblygu yn gywir. I alluogi monitro effeithiau'r datblygiad yn ddigonol yn ystod y gweithgareddau adeiladu ac i ymdrechu i leihau cyfanswm gwastraff sydd yn gysylltiedig â'r datblygiad

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, ISA1, ISA5, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, TAI1, TAI8, TAI15, AMG3, AMG5, PS19, PS20, AT4

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.

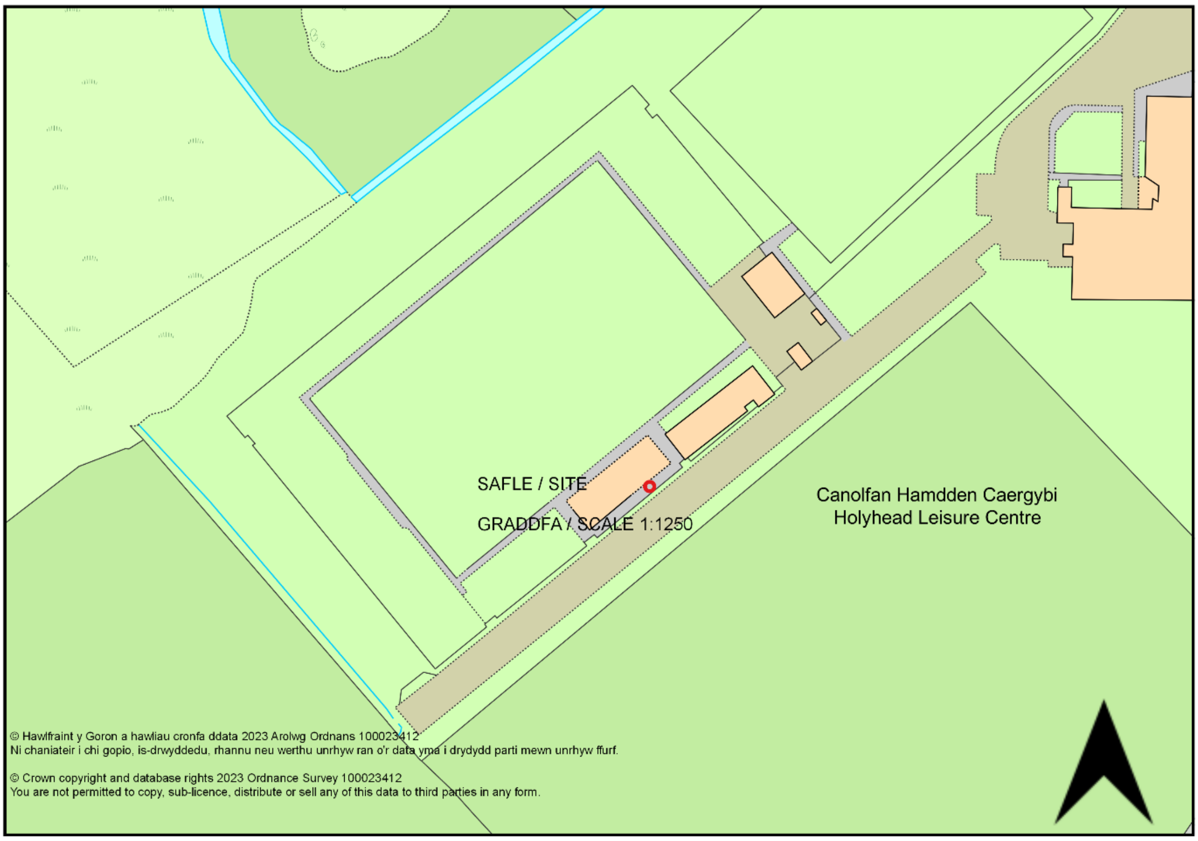
Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2023 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2022/301

Ymgeisydd: Holyhead Hotspur F.C

Bwriad: Cais llawn i osod storfa ddwr tu ol i'r prif eisteddle yn

Lleoliad: Clwb Pêl-droed Holyhead Hotspur, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n cael ei wneud ar dir sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Stadiwm bêl-droed a leolir yng Nghanolfan Hamdden Caergybi ar ffordd Kingsland yw safle'r cais, tu fewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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'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
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim Ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim Sylwadau

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C845B – Adeiladu ystafell ffisiotherapi – Caniatawyd – 30/7/2008
19C845C – Cadw Addasiadau ac Estyniadau – Caniatawyd – 7/4/2022
19C845F – Amrywio Amod (01) o ganiatâd 19C845C – Caniatawyd – 22/82022
19C845J/VAR – Cais o dan Adran 73 er mwyn amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 19C845E – Caniatawyd – 9/6/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Stadiwm bêl-droed a leolir yng Nghanolfan Hamdden Caergybi ar ffordd Kingsland yw safle'r cais, tu fewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer lleoli cynhwysydd storio dŵr tu ôl i'r prif eisteddle.

Prif faterion y cais yw:
I. Lleoliad a Dyluniad
II. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, sydd ag uchder o 3m a lled o 2.6m a bydd yn dal cyfanswm o 15,000 litr pan fydd yn llawn. Bydd yn cael ei leoli tu ôl i'r prif eisteddle yn y stadiwm.

Gwyrdd fydd lliw'r cynhwysydd storio dŵr a bydd yn israddol i'r prif eisteddle ac ni fydd yn edrych yn anghydnaws â'r ardal o'i amgylch. Bydd dyluniad y datblygiad 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 ychwanegu at yr effaith weledol.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Ystyrir bod y datblygiad hwn yn un ar raddfa fach ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar eiddo cyfagos, gan olygu ei fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2. Bydd yn integreiddio'n dda i'w le tu ôl i'r prif eisteddle a bydd wedi'i guddio o'r mwyafrif o'r ardal o'i amgylch oherwydd y ffens, a chan ei fod wedi'i leoli tu allan i'r ardaloedd cyhoeddus.

Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu cynhwysydd storio dŵr yn Stadiwm Hotspurs Caergybi. Mae dyluniad a maint y datblygiad yn addas i sicrhau ei fod yn integreiddio â'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos. Ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau 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 gwaith ar y datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

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

- **Drychiadau Arfaethedig – 2294-A3-03 – Tachwedd 2022**
- **Cynllun Lleoliad – 2294-A3-01– Tachwedd 2022**
- **Golwg Ffotograffig Arfaethedig – 2294-A3-04- Tachwedd 2022**

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

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

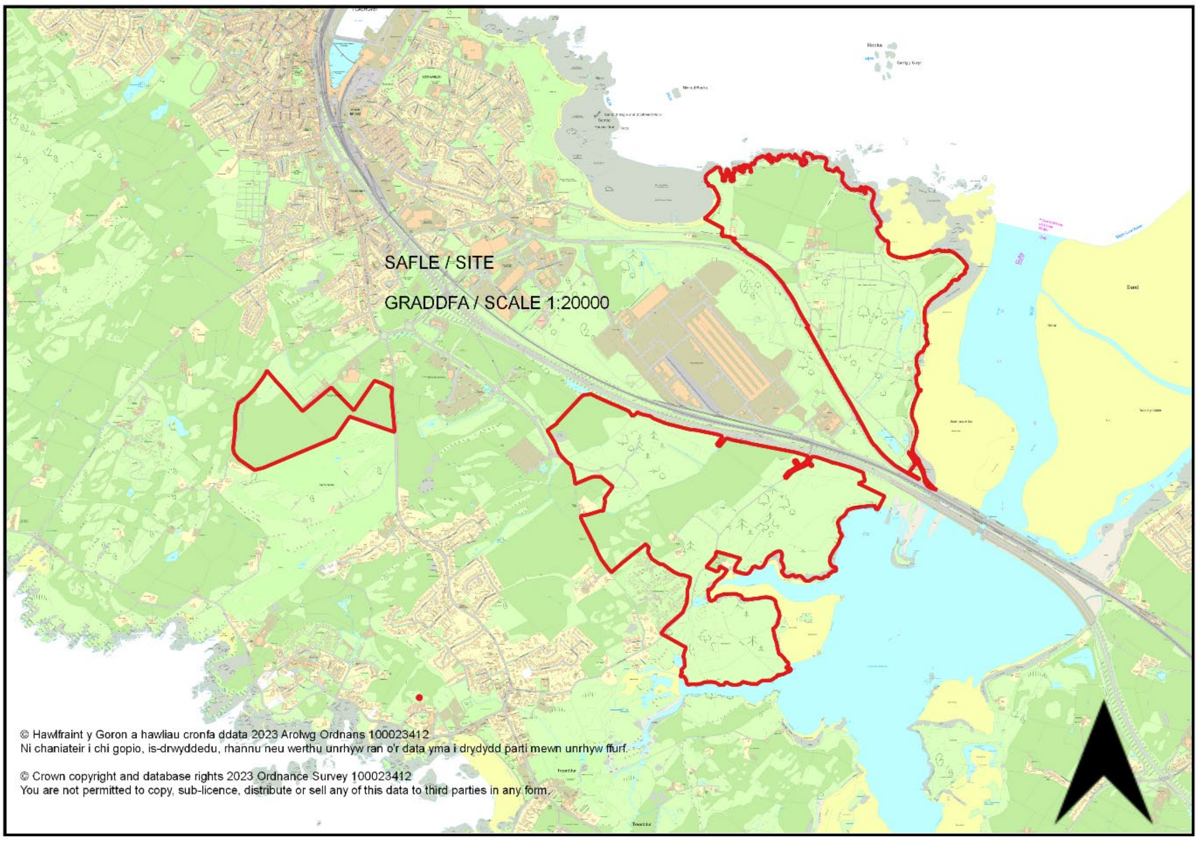
Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2023 **12.6**

Rhif y Cais: 46C427L/COMP

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Bwriad: Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd ar gais a oedd yn cynnwys Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Felly fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn yn ceisio cyflawni gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON mewn perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol (CLGS). a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS).

Mae'r cais yn ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i gyflawni gofynion y rhwymedigaethau sy'n ymwneud â'r Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol (CLGS) a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS).

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
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
Polisi TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau mewn perthynas a ecoleg.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Mae CNC wedi adolygu'r dogfennau a gyflwynwyd ac wedi cadarnhau nad oes angen

	iddynt fod yn rhan o unrhyw grwpiau cyfarfod ond maen't yn hapus i ddarparu mewnbwn/cyngor i'r Awdurdod yn ôl yr angen o ran goblygiadau unrhyw drafodaethau i AHNE Ynys Môn neu unrhyw safle gwarchodedig. .
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd rhybuddion safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/09/2020.

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

- pryder am effaith amgylcheddol y datblygiad
- pryder ynglŷn ag effaith ar ecoleg ac nad yw'r adroddiadau ecoleg yn gyfredol
- pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwyllt h.y. gwiwerod coch, ystlumod, amffibiaid, adar ac ati.
- Os caiff ei gymeradwyo, y gobaith yw y bydd y Cyngor yn sicrhau bod trigolion lleol yn parhau i gael mynediad am ddim i sawl rhan o'r parc

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dwr a chaffi newydd ar safle'r hen Dy Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Ty Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn(ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau\gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc

Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr. – Permitted 19/4/16

RM/2018/6 - Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Caergybi / Holyhead – Permit 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianneg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ac y maent yn ymwneud a cais materion gadwyd yn ol RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed) yn ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Conditions Partially Discharged – 1/4/21

DIS/2021/33 - Cais i ryddhau amod (73)(Parcio cerbydau, troi a chynllun dadlwytho / llwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn / Application to discharge condition (73) (Vehicle Parking, Turning and unloading/loading scheme) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON – Condition Partially Discharged – 16/6/21

46C427M/COMP - Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus i gydymffurfio â Thelerau'r Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyf. 46C427K/TR/EIA/ECON – Permitted 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn - No decision

COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3,

Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym - No decision

S106/2020/3 – Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016 - No decision

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 19 Ebrill 2016 o dan gais cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON ar gyfer datblygiad hybrid yn cynnwys 3 safle ar wahân ond sydd yn gysylltiedig â'i gilydd, sef Penrhos, Cae Glas a Kingsland (gweler Adran 5 uchod am ddisgrifiad llawn o'r cais).

Roedd y caniatâd yn ddarostyngedig i Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 ac mae'r cais hwn yn ceisio rhyddhau gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos.

Mae Adran 7.1 y Cytundeb Adran 106 yn datgan:

7.1 Bydd y Perchennog yn cyflwyno'r Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol i'r Cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn 6 mis i ddyddiad trosglwyddo buddiannau'r Perchennog yn y Tir o'r Perchennog i'r Datblygwr neu i unrhyw drydydd parti arall sy'n bwriadu datblygu'r Tir yn unol â'r Caniatâd Cynllunio neu cyn cychwyn gwaith ar y Datblygiad (pa un bynnag yw'r cynharaf), neu gyfnod hirach fel y gall y Cyngor gytuno iddo (gan weithredu'n rhesymol).

Cyflwynwyd Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol dyddiedig 16 Mehefin 2020. Mae manylion y Cynllun wedi eu nodi yn Adran 4 (Cyfansoddiad) y ddogfen. Mae Adran 4.1 yn pennu enw'r grŵp fel: Grŵp Cyswllt Cymunedol Penrhos, mae Adran 4.2 yn nodi pwrpas y grŵp, mae Adran 4.3 yn ymwneud â Phwyllgor y grŵp, mae Adran 4.5 yn ymwneud ag Aelodaeth y grŵp ac mae Adran 4.6 yn ymwneud â Chyfrifoldebau'r grŵp.

Mae Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 yn datgan:

13.1 Cyn pen 6 mis o ddyddiad trosglwyddo buddiannau'r Perchennog yn y Tir o'r Perchennog i'r Datblygwr neu i unrhyw drydydd parti arall sy'n bwriadu datblygu'r Tir yn unol â'r Caniatâd Cynllunio neu cyn cychwyn gwaith ar y Datblygiad (pa un bynnag yw'r cynharaf), neu gyfnod hirach fel y gall y Cyngor gytuno arno, bydd y Perchennog yn cyflwyno i'r Cyngor am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig, y Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos yn manylu ar sut fydd y Perchennog yn sicrhau rheolaeth ychwanegol ar Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, Cynnal Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos a chaniatáu mynediad cyhoeddus i Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos.

Cyflwynwyd Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos dyddiedig 16 Mehefin 2020. Mae manylion y Cynllun wedi'u nodi yn Adran 3 yn y dogfennau. Mae Adran 3.1 yn ymwneud â rheoli Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.2 yn ymwneud â chynnal Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.3 yn ymwneud â mynediad cyhoeddus i Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.4 yn ymwneud ag adolygiad o ymrwymiad i'r cytundeb Adran 106 ac mae Adran 3.5 yn ymwneud â chyfrifoldebau'r tirfeddiannwr.

Ymgynghorwyd ar y cais a rhoddwyd cyhoeddusrwydd iddo. Lle bo'n berthnasol, gwnaed mân addasiadau er mwyn ystyried sylwadau'r ymgyngoreion. Fodd bynnag, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad neu bryderon gan yr ymgyngoreion mewn perthynas â ffurf a chynnwys y dogfennau.

Derbyniwyd un sylw mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r sylwadau'n amherthnasol i raddau helaeth i'r materion sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais penodol hwn. Fodd bynnag, er bod yr awdur yn dweud ei fod yn gobeithio y byddai'r Cyngor yn sicrhau y gallai trigolion lleol barhau i gael mynediad rhad ac am ddim i ardal cymharol fawr o'r parc, ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau neu wrthwynebiad penodol ganddynt i'r Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos a gyflwynwyd.

Felly, mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion Adrannau 7 a 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm i ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON sy'n ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Casgliad

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm i ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON sy'n ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Argymhelliad

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd o dan gais 46C427L/COMP yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion Adran 7 (Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol) ac Adran 13.1 (Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos) o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19eg Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatad cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON ac felly cânt eu rhyddhau drwy hyn.

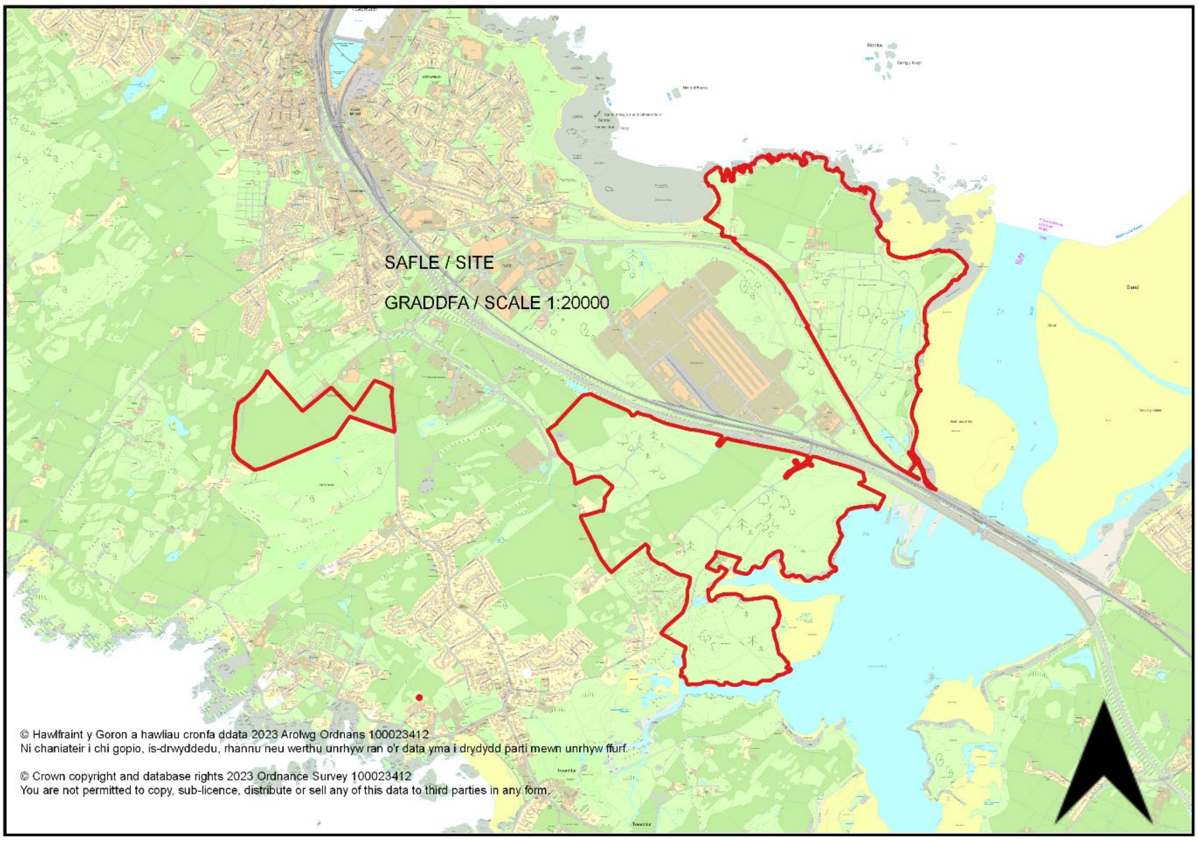
Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2023 **12.7**

Rhif y Cais: COMP/2021/1

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Bwriad: Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cais cynllunio yw hwn i ryddhau adrannau perthnasol y Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chais cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau'r adrannau perthnasol y cyfeirir atynt yn y disgrifiad.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS4 – Sustainable transport, development and accessibility
TRA2 – Parking Standards
TRA4 – Managing Transport Impacts
PS5 – Sustainable Development
PCYFF2 – Development Criteria
PCYFF3 – Design and Place Shaping
PCYFF4 – Design and Landscaping
PS19 – Conserving and where appropriate enhancing the natural environment
AMG1 – Area of Outstanding Natural Beauty
AMG3 – Protecting and enhancing features and qualities that are distinctive to the local landscape character
AMG4 – Coastal Protection
AMG5 – Local Biodiversity Conservation
PS20 – Preserving and where appropriate enhancing heritage assets

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r pwyllgor cynllunio i'w gysidro.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Mwynau a Gwastraff / Minerals & Waste	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau
Adain Eiddo / Property Section	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Sioned L Jones / Coastal Access Project Officer	Dim sylwadau
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/08/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 182 o lythyrau ffurfiol yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law a derbyniwyd 500 o sylwadau dros y we. Y prif resymau dros wrthwynebu'r cais yw:

• Effaith ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Warchodaeth Arbennig

• Effaith ar ecoleg (gwiwerod coch yn benodol)

• Effaith bychan iawn ar yr economi

• Nid yw amwynderau ac isadeiledd lleol yn ddigonol i gefnogi'r datblygiad, straen ar ofal iechyd, y gwasanaethau brys, systemau carthffosiaeth ac ati.

• Dim tai fforddiadwy ar gyfer Caergybi

• Nid yw'r cynnig yn ystyried Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2015

• Effaith ar yr arfordir

• Dinistrio 27 acer o goed aeddfed sydd yn Goetir Hynafol
• Dim galw yn awr gan nad yw Wylfa'n symud ymlaen

• Effaith ar orchmynion gwarchod coed a choetir hynafol

• Traffig ychwanegol ac effaith ar ddiogelwch cerddwyr

• Newid Hinsawdd a Chynhesu Byd Eang

• Gallai'r datblygiad gael effaith negyddol ar fusnesau lleol

• Effaith ar yr iaith Gymraeg

• Colli’r fynwent anifeiliaid anwes

• Dim angen y datblygiad

• Gorddatblygu’r safle

• Effaith weledol

• Anghydnaws â’r ardal

• Effaith andwyol ar fwynderau lleol, sŵn ac ati

• Dim digon o lefydd parcio yn y datblygiad

• Dim trefniadau ar gyfer ailgylchu gwastraff yn y datblygiad

• Dymchwel adeiladau hanesyddol

• Nid yw’n gynaliadwy

• Nid yw’r datblygiad yn drech na budd y cyhoedd

• Pwysig ar gyfer iechyd meddwl a llesiant

• Mae angen llecyn gwyrdd agored yng Nghaergybi

Effaith ar adeiladau rhestredig gerllaw

Materion eraill

• Dylid cadw’r ardal fel gwarchodfa natur

• Gwrthdaro buddiannau mewn perthynas â’r Pennaeth Cynllunio blaenorol a chysylltiad â Land and Lakes

• Defnyddio’r parc i gerdded ac ymlacio

• Ardaloedd mwy addas i’w datblygu

• Mae digon o dai gwag sydd wedi dadfeilio y gallai datblygwyr eu troi’n gartrefi gwyliau

• Mae digon o gartrefi gwyliau yn yr ardal

• Diffyg ymgynghori a thryloywder gan y datblygwr

• Effaith ar Y Fali gan y bydd cerbydau’n gadael yr A55 yng nghyffordd Y Fali

Mewn ymateb i’r llythyrau a’r sylwadau a gyflwynwyd yn gwrthwynebu’r cais, mae’r cais cynllunio hwn ar gyfer rhyddhau adrannau perthnasol o’r cytundeb Adran 106 (A106). Mae’r cais cynllunio wedi cael ei ganiatáu eisoes ac ystyrir a yw’r wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio hwn yn ddigonol i ryddhau’r adrannau perthnasol o’r cytundeb A106 ar gyfer safle Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys

cabannau a bythynnod newydd; Adeilad hwb canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai a siopau; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb Rhyfel, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau bordiau a gwella'r cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. Tir yng Nghae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o gabannau i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad hwb canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad hwb wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, siopau a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Cabannau ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheirianwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o
dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau a siopau; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Troliau o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

RM/2018/6 - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C/427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Gwledig Penrhos, Caergybi yn - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi - Caniatáu 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (Asesiad o Effaith Amgylcheddol), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeiladu unrhyw lethrau, oleddfau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn atal amffibiaid ac ymlusgiad rhag cael eu dal/eu lladd yn ddamweiniol), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion goresgynnol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwaredu dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ag y maent yn ymwneud â chais materion a gadwyd yn ôl RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion

am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed) ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Rhyddhawyd yr Amodau yn Rhannol - 1/4/21

DIS/2021/33 – Cais i ryddhau amod (73) (Cynllun Parcio a Throi Cerbydau a Llwytho/Dadlwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON – Rhyddhawyd yr amod yn rhannol – 16/6/21

46C427M/COMP – Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON – Caniatawyd 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427K/TR/EIA/ECON

COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON

S106/2020/3 - Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a'u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodli Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus -

Cyn cychwyn adeiladau pob cam o'r datblygiad roedd gofyn i'r perchennog gyflwyno manylion y strategaeth parcio ceir a mynediad cyhoeddus mewn perthynas â phob cyfnod. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion sy'n cadarnhau fod y rhwymedigaethau hyn wedi'u bodloni ac y byddant yn parhau i gael eu bodloni hyd nes bod angen rhesymol am y tir a nodwyd i fod yn rhan o'r ardal ddatblygu. Cyflwynwyd manylion am fynediad i'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau cysylltiedig fel rhan o'r cais. Mae mynediad cyhoeddus llawn i holl Dir Mynediad Penrhos wedi cael ei gynnal ers trosglwyddo perchnogaeth a bydd hynny'n parhau hyd nes bydd 'gofyn rhesymol' am ran, neu'r cyfan o'r Llecyn Agored Preifat a'r Ardal Ddatblygu.

Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol -

Roedd Cymal 12.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog gyflwyno Cynllun Coetir Hynafol i'r Cyngor er mwyn derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Roedd rhaid i'r cynllun gynnwys manylion am

rwymedigaethau a mesurau y byddai'n rhaid i'r perchennog eu cyflawni er mwyn sicrhau fod y Coetir Hynafol yn cael ei gadw a'i gynnal.

Anfonwyd y manylion a gyflwynwyd at yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed a chadarnhawyd nad oes unrhyw ardal o goetir hynafol ym Mharc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd -

Mae Cymal 15.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog, cyn cychwyn adeiladu pob cyfnod o'r datblygiad, gyflwyno Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd mewn perthynas â'r cyfnod hwnnw er mwyn i'r cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fanylu ar y rhwymedigaethau a'r mesurau y bydd y Perchennog yn eu cyflawni er mwyn sicrhau fod Cysylltiadau Gwyrdd yn cael eu darparu, ynghyd â dull mynediad cyhoeddus (fel sy'n briodol) i'r ardal D = Cysylltiadau Gwyrdd, yn ogystal â threfniadau cynnal a rheoli'r Cysylltiadau Gwyrdd a lleoliad ac amseriad gwireddu'r Cysylltiadau Gwyrdd.

Mae Cysylltiadau Gwyrdd yn golygu cynllun sy'n cynnwys manylion a lleoliad y cysylltiadau cynaliadwy a diogel ar gyfer cerdded a beicio ym mhob Cyfnod o'r Datblygiad a chysylltu gyda defnyddiau a nodweddion cyfagos, trafnidiaeth gyhoeddus a thir gerllaw a chysylltiadau ecolegol a thirwedd rhwng ardaloedd tu mewn i'r datblygiad, neu gerllaw, a bydd rhaid eu darparu fel rhan o bob cyfnod neu is-gyfnod.

Mae'r Cysylltiadau Gwyrdd presennol ym Mharc Arfordirol Penrhos yn cynnwys; y Llwybr Cyhoeddus, gan gynnwys Llwybr Arfordir Penrhos a ddynodwyd erbyn hyn a Llwybr Cyhoeddus 38 / llwybr Beicio Teithio Llesol 8; Llwybrau Cyhoeddus trwy ganiatâd yn y Parc Arfordirol.

Yn ogystal â'r llwybrau presennol mae'r perchennog yn cynnig nifer o lwybrau cerdded ychwanegol yn y Parc Arfordirol ac maent wedi cael eu cymeradwyo o dan gais cynllunio rhif RM/2018/6.

Nid yw'r Swyddog Llwybrau Cyhoeddus wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) -

Roedd Cymal 17.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog gyflwyno Cynllun Rheoli SoDdGA a oedd yn cynnwys manylion y trefniadau mynediad i'r SoDdGA, gan gynnwys cyfyngu ar ddefnydd hamdden a gweithgareddau morwrol yn ardal y SoDdGa, gwarchod rhywogaethau a warchodir a manylion tir halogedig a'r posibilrwydd o drwytholchi i'r SoDdGA.

Roedd y Cynllun Rheoli SoDdGA a gyflwynwyd yn cadarnhau fod y perchennog wedi sefydlu tîm Wardeiniaid Parc Arfordirol Penrhos i weithredu a chynnal y maes parcio hygyrch. Mae'r tîm yn cyflawni'r holl ddyletswyddau gweithredol a chynnal a chadw, cynnal diogelwch y safle a chyfathrebu gyda'r cyhoedd sy'n ymweld â'r safle.

Roedd y datganiad yn cadarnhau hefyd fod y perchennog wedi comisiynu arolygon rheolaidd o adar arfordirol o 2011 hyd heddiw. Roedd y datganiad yn datgan fod y perchennog wedi ymrwymo i sicrhau fod SoDdGA Beddmanarch-Cymyran a'i gynefinoedd arfordirol ac adar yn parhau i gael eu gwarchod ac na fydd gwaith gwella rhwydweithiau llwybrau cerdded yn achosi mwy o bwysau ar y SoDdGA gan y cyhoedd a gallai fod yn fodd i ddargyfeirio defnyddwyr oddi wrth y prif lwybr arfordirol a'r SoDdGA.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion a gyflwynwyd yn y Cynllun Rheoli.

Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro

Cyn cychwyn gwaith ar y safle roedd yn ofynnol i'r perchennog gyflwyno Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro a oedd yn darparu manylion ac amserlen ar gyfer cwblhau arolygon ecolegol a threfniadau monitro ac adrodd ar yr arolygon a'r gwaith monitro a gyflawnwyd, methodoleg ar gyfer yr Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol a manylion y Cynefinoedd Cydbwyso ac Ardaloedd Gwella Rhywogaethau, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu cyflawni a'u lleoliad.

Cyflwynwyd Strategaeth Fonitro Ecolegol.

Mae’r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau fod ychwanegiadau a newidiadau wedi’u gwneud i’r dogfennau pan gyflwynwyd y dogfennau o dan gais rhif DIS/2020/92. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau hefyd nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i’r manylion a gyflwynwyd.

Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol

Roedd Cymal 19.4 yn nodi bod rhaid cyflwyno Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol ar ôl i’r Arolwg Ecolegol a’r Cynllun Monitro cael eu cymeradwyo.

Cyflwynwyd Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol fel rhan o’r cais ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol

Roedd yn ofynnol i’r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Coed Presennol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn gwaith adeiladu Cyfnod Penrhos neu Gyfnod Cae Glas 1. Roedd rhaid i’r cynllun gynnwys manylion am y rhwymedigaethau a’r mesurau y byddai’r perchennog yn eu cyflawni er mwyn sicrhau fod y coed presennol yn cael eu cadw, eu cynnal a’u gwella.

Mae’r swyddog tirwedd wedi cadarnhau fod y materion hyn wedi eu cytuno yng nghais cynllunio DIS/2020/92 ac nad oes angen newidiadau pellach. Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden

Mae’r rhwymedigaeth hon yn gofyn am;

Rhaid i’r Perchennog benodi, ac ysgwyddo cost, Warden sydd â chymwysterau neu brofiad addas (bydd manyleb swydd y Warden yn cael ei chymeradwyo’n ysgrifenedig gan y Cyngor yn y lle cyntaf) cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â rhestr o wahanol gynlluniau. Â’r rhwymedigaeth ymlaen i ddatgan y bydd adroddiad blynyddol yn cael ei gynhyrchu o ddyddiad cychwyn gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny. Bydd yr adroddiad blynyddol yn manylu ar y mesurau a gymerwyd i gydymffurfio â gofynion yr atodlen, mewn perthynas â’r ardaloedd cynnal a chadw ac unrhyw achosion o fethu â chydymffurfio ag unrhyw gynllun neu ofyniad o dan yr atodlen hon, a sut y rhoddwyd sylw i unrhyw fethiant i gydymffurfio, neu sut y bwriedir gwneud hynny, a chan nodi unrhyw gamau i’w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf.

Mewn ymateb i’r rhwymedigaeth yn ymwneud â Phenodi Gwasanaeth Warden, mae’r ymgeisydd wedi darparu cynigion yngylch sgôp y penodiad a gofynion contract. Mae’r cynigion wedi’u darparu yn Adran 3.2.1 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mewn perthynas â darparu adroddiadau blynyddol, mae’r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch Penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae’r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.2 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mewn ymateb i’r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â Diogelwch yn y Parc Arfordirol, mae’r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae’r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.2 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, rhwymedigaethau Diogelwch / Asesiad monitro effaith ar yr AHNE a defnydd o Gysylltiadau Gwyrdd

Mae’r rhwymedigaeth yn datgan y bydd y perchennog yn gyfrifol am ddarparu, ar sail barhaus, presenoldeb swyddog diogelwch/warden digonol mewn cysylltiad â’r holl dir y caniateir mynediad i’r cyhoedd iddo, yn unol â thelerau’r cytundeb. Cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad, bydd warden sy’n meddu ar gymwysterau neu brofiad addas yn cael ei benodi i fonitro effaith y datblygiad ar yr AHNE a defnydd o’r Cysylltiadau Gwyrdd o’r Datblygiad i’r AHNE, a bydd y gost yn cael ei ysgwyddo gan y perchennog. (Gall y warden fod yr un person ag a benowyd at ddibenion paragraff 21.1 uchod.)

Mewn ymateb i’r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â monitro’r effaith ar yr AHNE a defnydd o’r Cysylltiadau Gwyrdd, mae’r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch Penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae’r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.4 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, ymrwymiad i ddarparu Adroddiad Blynyddol ar yr effaith ar yr AHNE –

Mae gofynion yr adran hon yn datgan y bydd y Warden, o ddyddiad dechrau gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny, yn cynhyrchu adroddiad blynyddol, gan ddarparu copi i’r cyngor. Bydd yr adroddiad yn manylu ar yr effaith ar yr AHNE, unrhyw fesurau lliniaru a ddarparwyd a bydd yn nodi unrhyw gamau i’w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf i reoli a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr AHNE.

Mewn ymateb i’r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas ag adroddiad blynyddol ar yr effaith ar yr AHNE, mae’r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae’r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.5 o Atodiad B4 - Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ymwneud â Pharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Cyflawni Gwaith Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

Cyn cychwyn adeiladu Cyfnod Penrhos, rhaid i’r perchennog gyflwyno, i’r cyngor ei gymeradwyo’n ysgrifenedig, gynllun cyflawni gwaith fesul cyfnod yn dangos sut fydd Penrhos Cyfnod 1, Cyfnod 2 a Chyfnod 3 yn cael eu cyflawni.

Mae’r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth cyflawni gwaith fesul cyfnod ar gyfer y cyfnodau a ganlyn:-

Parc Arfordirol Penrhos – Cyfnod Rhagarweiniol

Penrhos Cyfnod 1 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 2 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 3 – Pentref Hamdden Penrhos

Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

Cyn cychwyn gwaith adeiladu pob cyfnod bydd y perchennog yn cyflwyno, i’r Cyngor ei gymeradwyo’n ysgrifenedig, Cynllun Llafur Lleol mewn perthynas â’r Cyfnod hwnnw a fydd yn cynnwys manylion cynigion y Perchennog i hyrwyddo cyflogi unigolion sy’n byw yn yr Ardal

Ddaearyddol a chyflogi contractwyr, crefftwyr a busnesau lleol fel rhan o'r cyfnod perthnasol neu ran o'r cyfnod hwnnw.

Mae'r ymgeisydd wedi paratoi a chyflwyno Cynllun Llafur Lleol sydd wedi'i gyfyngu i gyfnod cychwynnol y gwaith ym Mharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mae'r Cynllun Llafur Lleol yn darparu'r sgôp ar gyfer penodi a gofynion contract.

Lleoliad Contractwyr – Bydd Land and Lakes yn mabwysiadu termau cyffredinol ar gyfer penodi contractwyr, megis lleoliad contractwyr – gorau oll o ardal ddaearyddol Ynys Môn. Os bydd angen ystyried ardal ehangach, dylid cyfyngu'r ardal honno i Ogledd Cymru.

Rhwymedigaethau Iaith Gymraeg – Mae'n rhaid i'r contractwyr a ddewisir fedru bodloni gofynion Cynllun Iaith Gymraeg cyfnod Parc Arfordirol Penrhos, fel y cytunwyd arno gyda'r Cyngor.

Iechyd a Diogelwch – Mae'n rhaid i gontractwyr gydymffurfio â rheoliadau Iechyd a Diogelwch cyfredol

Yswiriant – Mae'n rhaid i gontractwyr feddu ar yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus ac Yswiriant Atebolrwydd Cyflogwr gwerth o leiaf £10M.

Deunyddiau a Chyflenwadau – Bydd yr holl ddeunyddiau a chyflenwadau'n cael eu prynu mor lleol â phosib, a gorau oll o ardal ddaearyddol Ynys Môn, ac os nad ydynt ar gael dylid cyfyngu'r ardal i Ogledd Cymru.

Glanhau a Glanweithdra - Dylid defnyddio isgontractwyr lleol

Penodi'r Gweithwyr – Os bydd angen gweithwyr ychwanegol i wireddu contractau ym Mharc Arfordirol Penrhos rhaid hysbysebu a phenodi'r swyddi hyn yn lleol, gan gynnwys yr holl rwymedigaethau, oni bai nad oes modd bodloni'r gofynion o ran cymwysterau, sgiliau a phrofiad

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Casgliad

Rhyddhau adrannau perthnasol rhwymedigaethau'r cytundeb Adran 106 mewn perthynas â Pharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Argymhelliad

Amod wedi ei Ryddhau

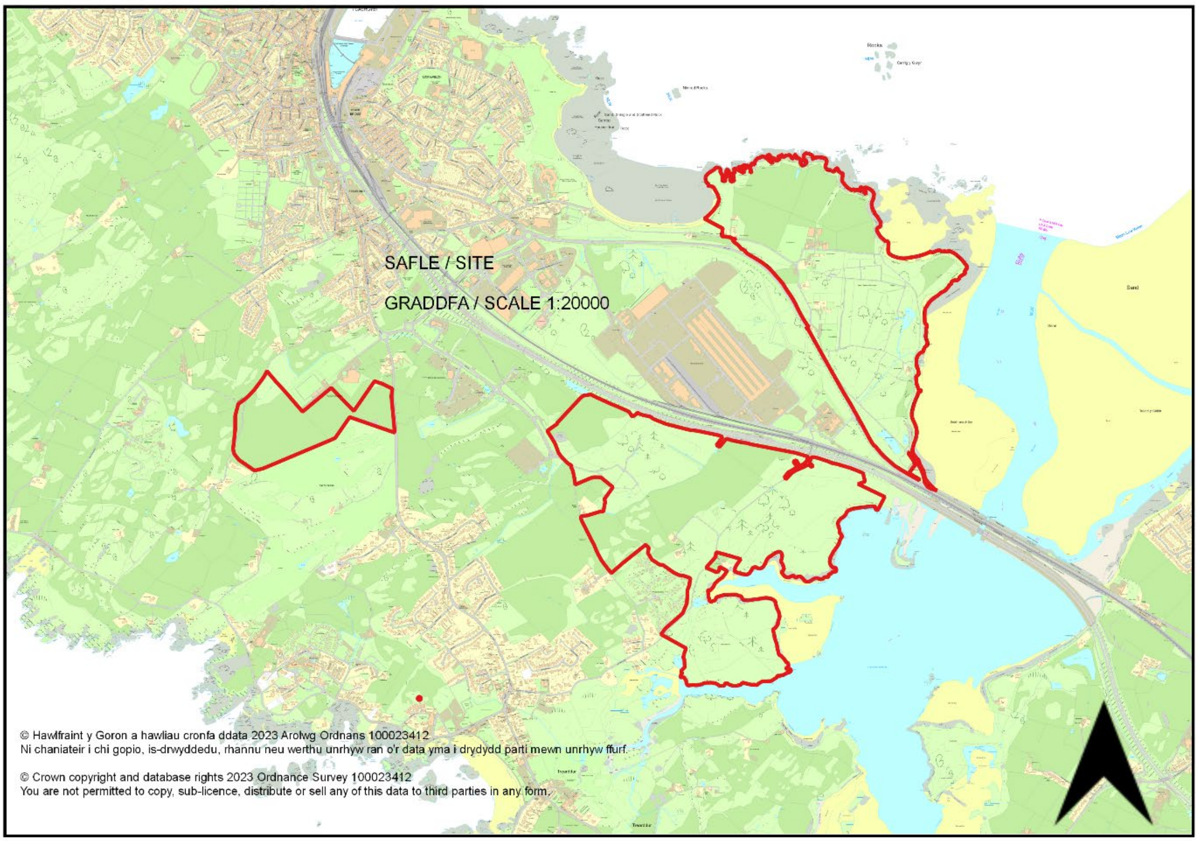
Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2023 **12.8**

Rhif y Cais: S106/2020/3

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Bwriad: Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cais cynllunio yw hwn i ryddhau adrannau perthnasol o'r cytundeb adran 106 mewn perthynas â chais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON at gyfer Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau adrannau perthnasol fel a nodwyd yn y disgrifiad.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Mewn ebost dyddiedig 13/01/2021 derbynwyd sylwadau ar y sgim Iaith gymraeg. Mewn ebost dyddiedig 16/02/2021 derbynwyd sylwadau pellach ar y sgim Iaith Gymraeg. Mewn ebost dyddiedig 04/03/2021 cadarnhawyd does ddim sylwadau pellach ar y sgim Iaith Gymraeg.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb wedi dderbyn.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mewn ebost dyddiedig 04/03/2021 cadarnhawyd does gan yr uned polisi Dim sylwadau pellach ar y sgim iaith gymraeg.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim sylwadau wedi dderbyn.

Derbyniwyd sylwadau ychwanegol ar y cynllun Iaith Gymraeg mewn neges e-bost ar 16/02/2021.

Mewn neges e-bost ar 04/03, mae'n cael ei gadarnhau nad oes unrhyw sylwadau pellach ar y Cynllun Iaith Gymraeg.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/08/2021. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad, roedd 1 llythyr ffurfiol o wrthwynebiad wedi'i dderbyn. Y prif reswm am wrthwynebu oedd:-
• Effaith ar y SoDdGA, AHNE a'r Ardal o Warchodaeth Arbennig (SPA)
• Colli atyniad ymwelwyr
• Angen am fannau gwyrdd agored yng Nghaergybi
• Effaith bach iawn ar yr economi

Mewn ymateb i’r llythyr o wrthwynebiad, mae’r cais cynllunio hwn yn un i ryddhau’r adrannau perthnasol o’r cytundeb Adran 106. Mae’r cais cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu a bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi o ran a yw’r wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio hwn yn ddigonol i ryddhau’r adran berthnasol o’r cytundeb Adran 106 ar gyfer safle Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys cabannau a bythynnod newydd; Adeilad hwb canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai a siopau; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb Rhyfel, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau bordiau a gwella’r cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. Tir yng Nghae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o gabannau i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad hwb canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad hwb wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, siopau a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Cabannau ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheirianwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o
dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau a siopau; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Troliau o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

RM/2018/6 - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy’n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar ran o’r ardal sydd ar agor i’r cyhoedd ac a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C/427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Gwledig Penrhos, Caergybi yn - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi - Caniatáu 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (Asesiad o Effaith Amgylcheddol), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeiladu unrhyw lethrau, oleddfau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion eraill (‘ETAL’)), (32) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Cychwynnol (‘PCEMP’)), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu (‘PCTEMP’)), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) (‘SMP’)), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) (‘WMP’)), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion

archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy (‘Cynllun SDS’)), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn atal amffibiaid ac ymlusgiad rhag cael eu dal/eu lladd yn ddamweiniol), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion goresgynnol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwaredu dŵr wyneb o’r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ag y maent yn ymwneud â chais materion a gadwyd yn ôl RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed) ar ran o’r ardal sydd ar agor i’r cyhoedd - Rhyddhawyd yr Amodau yn Rhannol - 1/4/21

DIS/2021/33 – Cais i ryddhau amod (73) (Cynllun Parcio a Throi Cerbydau a Llwytho/Dadlwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON – Rhyddhawyd yr amod yn rhannol – 16/6/21

46C427M/COMP – Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o’r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON – Caniatawyd 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o’r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427K/TR/EIA/ECON

COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a’r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau’r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON

S106/2020/3 - Cyflwyno ‘Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos’ o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o’r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a’u cynnal a’u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodli Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r prif elfennau o’r cais sy’n destun yr adroddiad hwn a nodwyd isod:

- Diwygio paragraff 2.1.1 o ran 8 o’r cytundeb cyfreithiol fel bod Gwarchodfa Natur fel sydd ei angen yng Ngam 1 Cae Glas yn cael ei ddarparu cyn dechrau’r datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhos (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).

- Rhes 15 o Atodiad 2 (Tabl Bond / Bond Table) “Canolfan Ymwelwyr Penrhos” Diwygio’r cytundeb fel bod angen “bond” cyn dechrau ar y datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhops (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).

- Paragraff 1.1 Atodlen 12 Diwygiad i’r gofyniad i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg o 12 mis i 3 mis cyn dechrau unrhyw “Gam” neu “Is-gam”.

- Mae paragraff 1.2 o Atodlen 12 ar hyn o bryd yn nodi na fydd unrhyw waith adeiladu yn dechrau tan y bydd Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer y Cam hwnnw wedi ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan y Cyngor. Mae’r newid y gwneid cais amdano yn galluogi’r ymgeiswyd i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer is-gam yn unol â’r diffiniad yn y cytundeb cyfreithiol. Yn unol â’r newid y gwneir cais amdano cyflwynir Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos sy’n is-gam o dan amodau’r cytundeb cyfreithiol.

- Cywiro cynllun yn y cytundeb cyfreithiol gwreiddiol gan y Cynllun Adran 2 Adran 106 – Lluniad Tir Penrhos adolygiad 03 ar gyfer adolygiad 04 dyddiedig 19 Ebrill 2016.

Ystyrir y gwelliannau i’r cytundeb cyfreithiol a restrir uchod yn dderbyniol, wrth ddod i’r casgliad hwn mae ystyriaeth wedi’i roi i Gylchlythyr 13/97.

Mae ymgynghorai perthnasol yn fodlon â’r fersiwn derfynol o’r Cynllun Iaith Gymraeg a ddiwygiwyd gan ystyried sylwadau a ddarparwyd gan y Cyngor. Gan ystyried y sylwadau a’r holl ystyriaethau polisi cynllunio perthnasol fe ystyrir y Cynllun Iaith Gymraeg yn dderbyniol yn y modd mae’n berthnasol i Barc Arfordirol Penrhos.

Mae gwrthwynebiad wedi’i dderbyn ond me’r sylwadau a waned yn ymwneud â datblygu’r ardal ac nid yw’n berthnasol i’r penderfyniad ar y cais o dan sylw.

Casgliad

Yn dilyn ystyried yr holl ystyriaethau sy’n cel eu crynhoi uchod, mae’r argymhelliad yn un o ganiatau.

Yn unol â’r ddyletswydd o dan reoliad 3 o Reolidau EIA (Cymru) 20176 mae’r Adran Gynllunio Leol wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda’r cais hwn ac wedi cymryd I ystyriaeth bod cwmpas y datblygiad wedi’I asesu at ddibenion EIA o dan ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON fe ystyrir fod y gwaelodlin a’r effeithiau sylweddol tebygol yr un peth fel y gellir rhoi caniatâd.

Argymhelliad

a) Bod y Cyngor yn cwblhau’r Weithred Amrywio er mwyn diwygio’r cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd ar 19 Ebrill 2016 fel rhn o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
b) Ar ôl cwblhau’r Gweithred Amrywio bod y Cynllun Iaith Gymraeg (Chwefror 2021) yn cael ei gymeradwyo gan y Cyngor cyn belled â’I fod yn cyfeirio at “Dir Mynediad Cyhoeddus” (Penrhos Public Access Land) fel a ddiffinnir yn y cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd 19 Ebrill 2016.