

Rhif y Cais: 30C225K/ECON

Ymgeisydd: York Design & Construction Ltd.

**Bwriad:** Cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfaddailadau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl yn / Outline application for the siting of 25 holiday chalets together with leisure complex and associated access roads with some matters reserved at

**Lleoliad:** Treetops Country Club, Tyn Y Gongl



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Aelodau Lleol – Y Cynghorydd Ieuan Williams ac Margaret Murley Roberts wedi gwneud gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio at y pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Ebrill ac mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

## **Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais wedi'i gyflwyno ar ffurf amlinellol ar gyfer lleoli 25 caban gwyliau ynghyd â chodi cyfadeilad hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ym Mharc Gwledig Treetops, Tyn y Gongl Mae manylion am y fynedfa arfaethedig, y tirlunio a'r gosodiad wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mae safle'r cais yn mesur tua 1.2 hectar. Mae barn sgrinio yn cael ei hystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar hyn o bryd. Mae safle'r cais yn llain o dir sydd wedi'i lleoli i'r dwyrain o briffordd y B5108. Ar hyn o bryd, mae modd cael mynediad i'r safle o'r de drwy fynedfa sydd eisoes yn bodoli. Mae mynedfa newydd yn cael ei hargymhell i'r gogledd o'r safle, yn uniongyrchol i briffordd y B5108.

Mae gan safle'r cais dŷ clwb yn rhan deheuol y safle nad yw wedi cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd. Mae cais i godi'r cabanau gwyliau yng ngogledd y safle tra cynigir codi'r adeilad hamdden yn rhan deheuol y safle. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n taenu ar draws safle'r cais a thir arall sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd.

## **Mater(ion) Allweddol**

A oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

## **Polisïau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant

Polisi TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau

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

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

## **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

Ymgynhorai	Ymateb
CADW Welsh Historic Monuments	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw Henebion cyfagos.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
Cynghorydd Ieuan Williams	Wedi ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu. Pryderon wedi eu codi mewn perthynas â'r effaith ar y tirlun, gor-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal, diogelwch traffig a'r briffordd.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y cynllun tirlunio arfaethedig yn creu gwelliannau o safbwynt bioamrywiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd amodol yn cael ei argymhell. Fodd bynnag, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r gofyniad mewn perthynas â phellteroedd gwahanu sydd yn Neddff Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Caniatâd Amodol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell Caniatâd Amodol
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Codwyd pryderon mewn perthynas â thraffig, diogelwch y briffordd a gor-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Y prif bolisi CDLIC perthnasol i'r datblygiad arfaethedig yw TWR3. Bydd derbynioldeb y datblygiad o dan sylw yn dibynnu ar a yw'n cydfynd â'r meini prawf sydd wedi'i restru.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cais wedi'i gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gyfer ei benderfynu.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Angen mwy o fanylion am warediad dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymhell amodau er mwyn sicrhau bod y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael ei weithredu ac yn dilyn hynny ei fod yn cael ei reoli yn unol â'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Derbyniodd y cais dri math o gyhoeddusrwydd sef drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchnogion / deiliaid eiddo cyfagos a drwy osod hysbyseb yn y wasg lleol. Cafodd y broses gyhoeddusrwydd ei chyflawni ar ddau achlysur gwahanol yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 08/02/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd pymtheg o sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Mae'r cais yn hyrwyddo ffordd actif o fyw / gweithgareddau hamdden / llesiant.
- Mae safle'r cais ar hyn o bryd yn ddolur llygad ar y tirlun a bydd yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswyl yr eiddo cyfagos.
- Byddai'r cais yn gwella ac yn hyrwyddo'r iaith Gymraeg.
- Mae'r cais yn welliant o gymharu â'r sefyllfa draffig bresennol.
- Byddai'r cais yn creu nifer o swyddi newydd.
- Ni fydd unrhyw gyfadeilad o'r fath yn yr ardal yn sicrhau buddion economaidd.
- Mae'r tirlun ychwanegol yn bositif ac yn sicrhau buddion o ran bioamrywiaeth.
- Byddai gwaith tirlunio yn y safle yn golygu na fyddai'r sŵn a fyddai'n cael ei greu gan y defnydd y bwriedir ei wneud o'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn newid cymeriad yr ardal ac yn cael effaith negyddol ar yr ardal.
- Pryderon o ran cynnydd yn y sŵn.
- Pryderon o ran mwy o draffig a diogelwch y briffordd.
- Pryderon am ddŵr wyneb a'r system garthffosiaeth.
- Pryderon y byddai gan y datblygiad arfaethedig amod preswyl 12 mis.

Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd, mae'r Cyngor yn ymateb fel a ganlyn:

- Ystyrir y cabanau gwyliau arfaethedig yn rhai o safon uchel. Cynigir tirlunio hefyd a fyddai'n sicrhau na fyddai'r datblygiad allan o gymeriad ac yn cael effaith negyddol.
- O ystyried y pellteroedd o'r eiddo cyfagos ynghyd â'r mesurau lliniaru presennol a'r rhai sy'n cael eu hargymhell h.y. tirlunio, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar amwynder eiddo preswyl cyfagos.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cais gydag amodau. Mae prawf mandylledd wedi cael ei gynnal er mwyn dangos fod cyflwr y tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig dŵr wyneb. Mae'r Awdurdod yn asesu prawf mandylledd ar hyn o bryd.
- Bydd amodau'n cael eu gosod er mwyn sicrhau mai at i bwrpas llety gwyliau y defnyddir yr unedau.

Yn ogystal, mae proses ymgynghori gyhoeddus statudol wedi ei chynnal ac mae adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

30C225: Estyniad i'r clwb ynghyd â chodi byngalo i'r gofalwr yn / Extension to existing club together with erection of a steward's bungalow at Sportsfield, Benllech. – Gwaredu'n Derfynol 09/12/2007

30C225A: Estyniadau i greu fflat i Stiward y Clwb, bowlio deg, rinc sglefrio, ystafelloedd ffitrwydd, cawodydd, llecyn lluniaeth, ystafell snwcer ac estyniad i'r ystafell clwb yn / Extensions to form Club Steward's flat, ten pin bowling, skating rink, fitness and shower rooms, refreshment area, snooker room and club room extension at the Sports Club, Bwlch. - Caniatau – 10/09/1991

30C225B: Cais am ganiatâd dros dro i gynnal 35 sêl cist ceir rhwng 1 Mai a 30 Medi ar dir / Application for temporary permission to hold 35 car boot sales between 1 May and 30 September on land at Tree Tops Country Club, Bwlch, Benllech. Caniatau – 15/03/1999

30C225C: Cais am ganiatâd i ddal 35 sêl cist car rhwng 1af o Fai a 30fed o Fedi bob blwyddyn ynghyd a cadw newidiadau i'r fynedfa bresennol yn / Application for permission to hold 35 car boot sales between 1st May and 30th September in each year together with the retention of the alterations to the existing access at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 16/07/2004

30C225D: Cais i ofyn am ganiatâd i gynnal 35 sel cist car rhwng 1af i Fai a 30ain o Fedi pob blwyddyn ar dir yn / Application for permission to hold 35 carboot sales between 1st May and 30th September in each year on land at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau – 09/06/2005

30C225E/ECON: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi estyniad i ddarparu cyfleusterau hamdden ychwanegol ac annedd rheolwr gafodd eu caniatáu dan gais rhif 30C225A yn / Full application for the amended plans for proposed extension to provide additional leisure facilities and manager's flat previously approved under ref 30C225A at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 24/07/2006

30C225F: Codi balconi ynghyd â darparu man chwarae i blant yn / Construction of a balcony and provision of children's play area at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 24/05/2007

30C225G: Cais i ddiwygio amod rhifau (02) ac (04), a dileu amod (07) oddi ar gais rhif 30C225D yn / Application for variation of condition (02) and (04), and deletion of condition (07) of application ref 30C225D at Treetops Country Club, Bwlch. Gwaredu'n Derfynol – 16/04/2010

30C225H/AD: Codi 50 hysbysffwrdd o amgylch y cae rygbi yn / Erection of 50 advertisement boards around the rugby field at Treetops, Bwlch. Caniatau – 01/02/2012

30C225J - Cais llawn ar gyfer gwaith dymchwel rhannol i'r strwythur presennol ynghyd â gwaith altro ac ehangu sy'n cynnwys ymestyn y balconi presennol yn / Full application for the part demolition of the existing structure together with alterations and extensions which includes extending the existing balcony at Treetops Country Club, Tynyngogl. Caniatau 5/12/2017.

SCR/2019/8 - Barn sgrinio ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig yn / Screening opinion for the siting of 25 holiday chalets together with leisure complex and associated access roads at Treetops, Benllech - Heb yw Benderfynu

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeilad hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig. Mae manylion mynediad, tirlunio a gosodiad wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais. Mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno mewn perthynas ag edrychiad a maint y cabanau a'r cyfadeilad hamdden arfaethedig.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 11 o unedau dwy ystafell wely (cyfyngiad uchaf o 8.4 metr x 9.4 metr a 3.65 metr o uchder) a 14 o unedau tair ystafell wely (11.5 metr x 12.5 metr a 3.65 metr o uchder). Ystyrir bod yr unedau arfaethedig yn cyd-fynd â'r diffiniad o gaban gwyliau fel y nodir ym mholisi TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Bydd y cyfadeilad hamdden wedi'i leoli yn rhan ddeheuol y safle yna agos at y fynedfa a'r tŷ clwb presennol. Y maint mwyaf a gynigir yw 34.6 metr x 19.2 metr ac uchafswm uchder o 4.2 metr. Bydd y Cyfadeilad Hamdden yn cynnwys campfa, pwll nofio a chyfleusterau spa.

Mae cynllun tirlunio yn cael ei argymhell fel rhan o'r cais sy'n cynnwys plannu rhwng yr unedau ynghyd â phlannu coetiroedd o amgylch ffin y safle. Bydd hyn yn ychwanegu at y coed aeddfed presennol sy'n amgylchynu'r rhan fwyaf o'r safle.

Ers cyflwyno'r cais am y gtro cyntaf, mae gosodiad y safle wedi'i amnewid ac mae cynllun tirlunio ychwanegol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

### **Ystyriaethau Polisi:**

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin datblygu a ddiffinnir. Mae'r hen gae chwarae sydd hefyd wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad fe gyfeirir at Bolisi TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae polisi TWR3 yn nodi y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd newydd i garafanau statig (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau statig, sialé neu lety gweryslla amgen parhaol, ond dim ond os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:

i. Y gellir dangos nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gweryslla amgen parhaol yn yr ardal leol.

Er mwyn penderfynu a fyddai'r cais yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau statig neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gweryslla amgen parhaol cyfeirir at Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun Ynys Môn (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth mae pob Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) wedi ei hasesu er

mwyn darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac asesu'r capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau / sialé pellach; mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn LCA 9 (Traeth Coch).

Mewn perthynas â'r ATA hwn, mae'r Astudiaeth yn nodi fod y capasiti dangosol cyffredinol yn LCA9 "Y tu allan i'r AHNE a'r ATA fe ystyrir bod peth capasiti ar gyfer datblygiadau sydd wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu dylunio yn dda ar raddfa fach, a ddylai gysylltu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol / gorchudd tir dinesig". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhai 11-25 uned. Ym mhob achos, dylid osgoi datblygu ar y cyrion arfordirol sydd heb eu datblygu a'r ardaloedd sydd union gyfagos iddynt.

Er bod tabl 2.11 (Teipoleg Datblygiadau Carafanau Sefydlog / Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 uned gwyliau yn fwy derbyniol ar safle maint 1 hectar, dim ond bras amcan yw hyn.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad diwygiedig ynghyd ag arsylwadau'r adran Amgylchedd Adeiledig, nad ydynt yn codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais, ystyrir bod 25 o unedau yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'u unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi y gall effaith cais datblygu ar fywyd gwyllt neu dirlun fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Diffinnir lleoliad anymwrthiol yn y CDLIC fel un sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion y tirlun presennol a/neu lle gellir cymathu unedau yn rhwydd i'r tirlun heb yr angen am ormod o nodweddion nad ydynt yn rhai naturiol.

Mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n awgrymu fod dyluniad a gosodiad yr unedau sialé a'r cyfadeilad hamdden arfaethedig o ansawdd uchel.

Mae'r safle yn rhan o gae chwarae/hamdden ger y B5108 ac mae'n weladwy i gerddwyr a cherbydau o'r B5108 a Lôn Bwlch. Mae'r safle yn cefnu ar ran o goetir cyll yn bennaf sydd â llethr i fyny tua'r dwyrain ac sy'n amgylchynu'r safle o'r agwedd hon. Mae rhai coed collddail o fathau cymysg ar y B5108 ac mae llinell o gonifferau ar Lôn Bwlch. Mae'r conifferau yn anghydnavs â'r coed collddail a'r coetiroedd lleol, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf ac ychydig iawn o sgrinio lefel isel a ddarperir ganddynt.

Yn dilyn cyflwyno cynllun tirlunio a fydd yn cynorthwyo ymhellach i liniaru'r datblygiad, ystyrir y bydd y datblygiad yn anymwrthiol o fewn ei lleoliad ac nad yw'n cael niwed sylweddol ar ansawdd gweledol y tirlun.

Nid yw'r swyddog tirwedd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac roedd o'r farn bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLIC.

iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae Rhan 3 o bolisi TRA1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant yn nodi y bydd ceisiadau ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr neu ddatblygiadau mewn ardaloedd sensitif sy'n cynyddu'n sylweddol y nifer o deithiau a wneir gan gerbydau preifat yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cynnwys mesurau fel rhan o Asesiad Cludiant.

Mae arweiniad cynllunio cenedlaethol yn nodi, lle bo hynny'n briodol, y dylid cael medru cael mynediad i ddatblygiadau newydd gan ddefnyddio ffyrdd amrywiol o gludiant. Mae paragraff 4.7.7 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi, mewn ardaloedd gwledig, y dylai'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd gael eu lleoli yn neu

ger aneddiadau sy'n hygyrch i ddulliau teithio gwahanol i geir o gymharu â'r ardal wledig yn ei chyfanrwydd.

Mae paragraff 3.15 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Cludiant, yn nodi y dylai cynigion ar gyfer datblygiadau twristiaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, sicrhau bod modd cael mynediad iddynt drwy wahanol ddewisiadau o ffyrdd o deithio er mwyn osgoi'r angen i deithio â char, ac, mewn ardaloedd gwledig mae angen i ddiffyg mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus gael ei gydbwysu yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae paragraff 3.11 yn nodi y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd gan gydbwysu'r angen i gefnogi'r economi wledig tra'n cynnal ac yn ehangu ansawdd amgylcheddol, diwylliannol a chymdeithasol ardaloedd gwledig. Mae datblygu cynaliadwy wrth wraidd y CDLIC felly mae angen rhoi ystyriaeth i a yw'r datblygiad hwn yn ymgorffori'r egwyddorion o ddatblygiad cynaliadwy o ystyried ei leoliad, graddfa a diffyg cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus.

Mae safle'r cais tua 5 metr o Tyn y Gongl (ar y B5108 sydd â phafin ar ochr arall y ffordd) a 250 metr o Bwlch.

Mae'r safle wedi'i leoli ger priffordd y B5108. Mae mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell yn rhan orllewinol y safle, yn arwain o'r briffordd.

Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, wedi'i leoli yn agos at y Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a chysylltiadau cludiant cyhoeddus presennol. Mae dau safle bws wedi eu lleoli ger y safle.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais gan gynnwys y Datganiad Cludiant a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac maent yn fodlon â'r cais gydag amodau.

### **Datganiad Iaith Gymraeg:**

Mae Polisi PS 5 yn nodi y dylai'r holl geisiadau warchod, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith i ystyried sut mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Mae'r polisi yn nodi bod angen i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda unrhyw ddatblygiad adwerthu, diwydiannol neu fasnachol sydd ag ardal o 1,000 metr sgwâr neu fwy, fel sy'n wir am y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio'r cais.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi asesu'r ddogfen ac mae'n fodlon bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith negyddol sylweddol ar iaith y gymuned yn isel.

### **Yr Hen Gae Chwarae**

Dywed Polisi ISA4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd : Diogelu'r Llecynnau Agored sydd Eisoës y bydd cynigion a fyddyn arwain at golli llefydd agored presennol yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio gydag un o'r meini prawf a restrir yn y polisi. Nid yw'r safle'n cael ei ddefnyddio mwyach fel cae chwarae ac nid yw'r tŷ clwb wedi bod yn cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda maen prawf ii y polisi a ddywed bod yr angen tymor hir am y cyfleuster wedi dod i ben.

### **Effaith ar Amwynderau Eiddo Cyfagos:**

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynderau'r defnyddwyr tir cyfagos gael ei ystyried yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym mholisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio petai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliad neu drigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Yr annedd agosaf yw Tyddyn Tudur sydd tua 70 metr i'r gorllewin o'r uned agosaf y bwriedir ei chodi.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r pellteroedd hyn ynghyd â'r gwaith tirlunio presennol rhwng y tai eraill, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r anheddau preswyl cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

### **Materion Eraill:**

Mae Polisi TWR3 y CDLIC yn caniatáu i Garafanau Statig neu gabanau gwyliau ('chalets') gael eu hystyried yn dderbyniol dan y polisi. Mae'r unedau arfaethedig sydd dan ystyriaeth yn gabanau gwyliau sydd wedi cael eu diffinio yn y polisi. Nid yw'r Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960 (fel y'i diwygiwyd gan y Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968) sydd yn mynnu ar bellteroedd gwahanu penodol rhwng unedau yn berthnasol i gabanau gwyliau, dim ond Carafanau Statig.

### **Casgliad**

Ystyrir y bydd y cais yn dod â buddion economaidd i'r ardal y gellir eu cefnogi gan bolisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r CDLIC. Ystyrir na fydd dwysáu sylweddol o ran y ddarpariaeth o safleoedd o fewn yr ardaloedd a bod y cais yn un o safon uchel a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sy'n darparu mynediad digonol i rwydwaith y briffordd.

Mae amwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos wedi eu cymryd i ystyriaeth, fodd bynnag, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae ystyriaethau perthnasol amrywiol wedi eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod y cynhelir prawf mandylledd boddhaol (sy'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod ar hyn o bryd) ac amodau amrywiol. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

### **Argymhelliad**

**(01) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyrach.**

Rheswm: Er mwyn atal cronriad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Bydd manylion yr edrychiad a'r raddfa, (y cyfeirir atynt o hyn allan fel "y materion a gadwyd yn ôl") yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael eu cadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau a bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.**

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

**(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal cronriad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath oni bai eu nod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**



Cynllun Lleoliad - 2492:17:1c

Cynllun Llain Galed arfaethedig gyda Draenio - 2492:17:15d

Cynigion Tirlun Meddal Datblygiad Cabanau Gwyliau Arfaethedig – 09/105/03 v1.1

Cynllun Safle Arfaethedig yn cynnwys Draenio - 2492:17:3m

Storfeydd Bin ac Ailgyrchu Arfaethedig - 2492:17:16

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

**(05) Bydd yr unedau yn cael eu defnyddio at ddibenion llety gwyliau yn unig ac ni fyddant ar unrhyw adeg yn cael ei defnyddio fel eiddo parhaol.**

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

**(06) Bydd y perchennog/gweithredwyr yn cadw cofrestr ddiweddar o'r holl berchnogion/deiliaid yr unedau unigol ar y safle, yn cynnwys eu cyfeiriadau cartref, ac yn sicrhau bod y wybodaeth honno ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 14 diwrnod o dderbyn cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau na ddefnyddir y llety gwyliau at ddibenion parhaol anawdurdodedig.

**(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion am lefelau presennol y ddaear a lefelau gorffenedig y ddaear a'r llawr wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cadarnhau ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau ffurf boddhaol o ddatblygiad.

**(08) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Darluniad Rhif 09/105/03 v1.1 Ark Company yn y tymor plannu cyntaf wedi cwblhau'r datblygiad neu wedi ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma. Os canfyddir bod unrhyw goed wedi marw, yn marw neu wedi cael difrod neu haint difrifol o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio, yna bydd planhidion o'r un math yn cael eu plannu o fewn 12 mis.**

Rheswm: Er budd mwynderau

**(09) Bydd cynllun rheoli tirlun, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd sy'n cael eu tirlunio yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio'r unedau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirlun yn cael ei weithredu yn unol â'r hyn a gymeradwyir.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

**(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys yllu arbrofol, clirio safle nac unrhyw waith arall) yn digwydd tan y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi ei chadarnhau yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni, a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

**Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gadarnhau ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rheswm:

1) Er mwyn sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig Archeolegwyr (ClfA)

**(11) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad gaiff ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn cael ei wneud yn/i lawr yr afon o siambr archwilio cyfeirnod SH50827601 fel y nodir hynny ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd hwn o benderfyniad.**

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

**(12) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (rhif cyfeirnod 2492:17:3m) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiteir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

**(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu ag ymlediau 2.4 metr wrth 215 metr ar bob ochr. O fewn y llinellau drychiadau gwelededd ni fydd unrhyw beth uwch na 1 metr uwchben lefel y briffordd gyfagos yn cael ei chaniatau ar unrhyw adeg.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

**(14) Bydd rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y Briffordd Sirol, gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithredu'n llawn cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

**(15) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 o'r 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

**(16) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) ei gyflwyno i'r ACLI a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r CRhTA gynnwys; Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle  
Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau  
Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad  
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)  
Oriau a dyddiau gweithredu a sut y bydd cerbydau adeiladu a danfon yn cael eu rheoli a'u gweithredu.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

**(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn ar gyfer y lleoliad a manyleb adeiladu llwybr troed newydd i gerddwyr ar hyd y briffordd gyhoeddus o safle'r cais i'r safle bws presennol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Rhaid cwblhau'r llwybr troed yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan bod cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn dangos sut mae ei weithrediad wedi ei ddiogelu am oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(19) Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau yn mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

**(20) Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu rhwng 08:00 a 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau'r Banc.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(21) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn y bydd y gwaith adeiladu neu'r gweithrediadau yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:**

- Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos.

- Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuadau, lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd sydd i'w defnyddio.

- Adroddiad ar unrhyw ollyngiad (yn cynnwys lefelau lux) i'r tir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r golau allanol arfaethedig.

**Ni fydd unrhyw oleuadau allanol heblaw am y rhai a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio ar y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiateir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

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/2018/57

Ymgeisydd: Anwyl Homes

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 46 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of 46 dwellings together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

**Lleoliad:** Parc Tyddyn Bach, Caergybi / Holyhead



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol. Yn ei gyfarfod ar 6 Mawrth 2019, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 20 Mawrth 2019.

## Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio mawr am 46 o anheddau ar dir amaethyddol i'r gogledd orllewin o safle presennol Annwyl yn Nhyddyn Bach sydd wedi ei gwblhau'n rhannol a chyda gwaith adeiladu'n parhau i fynd rhagddo ar rannau eraill o'r safle. Ceir mynediad i'r safle drwy safle cyfredol Tyddyn Bach ac i'r gylchfan ar Ffordd Ynys Lawd. Mae'r cynnig yn un am dai annibynnol a thai pâr deulawr gyda 2, 3 a 4 llofft gyda gwaith cysylltiedig ar ffyrdd y stad, y cyfleusterau parcio a'r draenio. Fel rhan o'r cais, bwriedir darparu llecyn agored ar ran ogledd y datblygiad. Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y math o dai y bwriedir eu codi ac ail-leoli rhai o'r tai yn agosach at Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd.

I'r gorllewin o'r safle, mae yna eiddo preswyl eisoes ar Stad Waunfawr. I'r de o safle'r cais, ceir hefyd eiddo preswyl sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd ac mae'r rheiny'n cynnwys Stad Gwêl y Mynydd. I'r de hefyd, mae safle hen Ysgol Gynradd Llaingoch.

## Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad Preswyl
- Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Ystyried yr effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE
- Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy

## Polisiau

### 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 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)  
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)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)  
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)  
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

Cynghorydd Glyn Haynes: Hoffwn alw cais FPL/2018/57 i mewn ar gyfer ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio os gwelwch yn dda.

Y rheswm dros alw'r cais i mewn yw bod trigolion lleol ar Stad Waunfawr y mae'r datblygiad yn cefnu arni yn pryderu am broblemau llifogydd a all godi yn ystod ac ar ôl y gwaith datblygu o safbwynt y ffrwd sy'n rhedeg yn ymyl y stad.

Hefyd, mae'r trigolion yn pryderu am breifatrwydd eu cartref yn enwedig o safbwynt y tai deulawr a fydd yn edrych dros eu heiddo ac y bydd y fynedfa i'w stad yn cael ei defnyddio fel 'llwybr tarw' neu 'short cut'. Rwy'n deall y bwriedir sgrinio'r datblygiad gyda choed ond efallai fydd hyn ddim yn ddigon i sicrhau eu preifatrwydd ac y byddai rhyw fath o ffens yn ychwanegol at y coed yn fwy priodol.

I gloi, gwyddys bod yna ddeyerydd moch daear yng nghyffiniau'r cais a chodwyd pryderon am les y moch daear a'r ystyriaethau amgylcheddol petai'n rhaid eu hail-leoli.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Dim sylwadau wedi dod i law.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Caiff ystyriaethau polisi allweddol eu disgrifio gan gynnwys y ffaith bod safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion tai yn y CDLI ac y Cyd. Gofynnir pam nad yw nifer yr eiddo'n cyrraedd y 49 uned a ragamcanwyd yn y CDLI ar y Cyd yn wyneb polisiau sy'n ceisio gwneud defnydd effeithlon o dir (30 uned yr hectar) a'r effaith ganlyniadau ar y cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai. Disgrifir ystyriaethau hefyd sy'n ceisio sicrhau bod y cymysgedd o dai yn y datblygiad yn cymryd sylw o'r ystyriaethau polisi perthnasol gan gynnwys ystyriaeth o'r angen am Ddatganiad Iaith Gymraeg. O ran yr unedau 4 llofft fforddiadwy, eglurir hefyd bod angen i'r rhain gael eu darparu ar sail rhent cymdeithasol ond bod y ffigur yn llai na'r un disgwylidiedig o 4.6. Cafwyd cadarnhad hefyd bod yr Aseiad Llecynnau Agored wedi nodi bod diffyg o ran y ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon awyr agored yn yr ardal (yn seiliedig ar safonau meincnod y 'Fields in Trust' ('FiT')). Yn seiliedig ar safonau FiT, mae angen 0.16ha o ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon i gwrdd ag anghenion adloniadol y datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi darparu llecynnau agored fel rhan o'r datblygiad a fydd yn cwrdd â'r diffyg hwn.

Pennaeth y Gwasanaeth - Prifffyrdd / Head of Service - Highways: Dim gwrthwynebiad, caniatâd gydag amodau.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol y disgwylir amdani ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru Welsh Water: Nodi fod trafodaethau'n mynd rhagddynt gyda'r datblygwr er mwyn sefydlu dull priodol ar gyfer draenio dŵr wyneb o'r datblygiad. O'r herwydd, argymhellir bod cynllun draenio cynhwysfawr yn cael ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith datblygu.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor "EEA": O ran ymlusgiaid, mae angen Mesurau Osgoi Rhesymol fel rhan o Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y gwaith Adeiladu (CEMP), dylid dilyn yr argymhellion mewn perthynas â deyerydd y moch daear a'u cynnwys yn y CEMP, gwneud i ffrwd â'r prysgwydd a gwella'r gwrychoedd, a chymryd camau lliniaru

mewn perthynas ag ystlumod, ymlusgiaid a bioddiogelwch a gwella – pethau y cytunwyd y gellir delio â nhw drwy osod amodau cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiadau, disgrifir ystyriaethau mewn perthynas â'r datblygiad a nodir bod safle claddu gwastraff hanesyddol yn agos i'r safle a chyngor Adain Iechyd yr Amgylchedd y cyngor yn hynny o beth.

Adran Tai / Housing Services: Wedi manylu ar yr angen am dai yn yr ardal yn seiliedig ar y rhestr aros am dai a'r Gofrestr Tai Teg ac wedi dweud bod galw am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal sydd ddim yn cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Ar sail y gofyniad polisi i 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, dylai 4 uned fod yn fforddiadwy a gellir gwneud taliad pro rata hefyd am 60% o werth uned breswyl.

Pennaeth Gwasanaeth – Addysg / Education - Head of Service: Ni fyddai'n gofyn am gyfraniad tuag at addysg yn Ysgol Cybi neu Ysgol Uwchradd Caergybi oherwydd mae capasiti eisoes ar gael yn y sefydliadau hyn.

GCAG / GAPS: Dim materion archeolegol o bwys.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir yr ystyriaeth o ran oriau gwaith, peiriannau niwmatig i dorri'r graig a thir llygredig (ymgynghorwyr â nhw ynghylch sylwadau CNC ar y safle claddu gwastraff sydd gerllaw).

Mae'r cais cynllunio hwn yn gais mawr ac fe'i hysbysebwyd yn y wasg, drwy osod rhybuddion ar y safle a chan anfon llythrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig hefyd ac fe'u disgrifiwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn ac fe ddaeth y cyfnod ar gyfer cyflwyno sylwadau i ben ar 30.04.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau wrthwynebiad wedi dod i lawr yn seiliedig ar y rhesymau isod:

- Maint y datblygiad.
- Dylai'r tai sydd agosaf at Stad Waunfawr fod yn fyngalos.
- Byddai'r cynnig yn tarfu ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.
- Câl effaith ar y golygfeydd o eiddo preswyl cyfagos.
- Effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal
- Mae hon yn AHNE.
- Ystyriaethau bywyd gwyllt gan gynnwys deerydd moch daear a llygod dŵr.
- Dinistrio safle tir glas.
- Ni fyddai'r llecyn agored o unrhyw fudd i'r trigolion cyfredol.
- Nid yw'r graddfa'r byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol y cais ar hyd y nant ar y terfyn â Stad Waunfawr yn glir. Hefyd, pa ddarpariaeth fydd yn cael ei gwneud ar gyfer cynnal a chadw'r nant?
- Llifogydd
- Codir cwestiynau ynglŷn â'r mesurau y bwriedir eu cymryd i deneuo'r dŵr.
- Bydd unrhyw gynnydd yn nifer y cerbydau sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn arwain at beryglu diogelwch.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr, caniatâd gydag amodau ar 05.09.07

19C608G Cais amlinellol am ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – penderfyniad rhannol, gwrthodwyd y rhan honno o'r safle oedd y tu allan i ffin yr anheddiad ac fe ganiatawyd y gweddill gydag amodau ar 05.09.07.

19C608K/DA Cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – caniatwyd gydag amodau ar 01.07.08. Roedd y cais cynllunio hwn yn cynnwys y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer gwneud y gwaith fesul cam.

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynnwyd ar y gwaith ar gais cynllunio 19C608k/DA ar dir yn Nhyddyn Bach – Cymeradwywyd Defnydd Cyfreithlon ar 7/8/12

19C608Q Cais ar gyfer addasu ymrwymiad cynllunio (darparu tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 19C608F a 19C608G i ostwng nifer yr anheddau fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) – caniatawyd ar 06.12.16.

19C608R - Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 8-17, 29, 31, 37, 38, 44-45, 52-56, 72-74, 78, 82-83, 85-87, 89, 92, 96, 101-122 ynghyd â gosodiad y lle parcio a gymeradwywyd eisoes dan gais 19C608K/DA (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr), caniatawyd gydag amodau ar 05.12.16. Cymeradwywyd yr adroddiad hwn hefyd yn amodol ar gytundeb cyfreithlon yn mynnu ar ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y caniatâd cynllun i gyd-fynd â'r penderfyniad a wnaed dan gais cyfeirnod 19C608Q.

19C608U Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 42-45, 48-54, 60-63, 66-67, 79, 82-83, 102-103 a 119 ceisiadau cynllunio 19C608K/DA a 19C608R a gymeradwywyd eisoes (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr). Caniatawyd gydag amodau ar 10.10.2017.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Egwyddor Datblygiad Preswyl Mae'r safle wedi ei leoli ar safle clustnodedig (T13) o fewn ffin anheddiad Caerdybi dan ddarpariaethau PCYFF 1, felly, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1.

Mae'r cais yn un am 46 o unedau ond amcangyfrifwyd yn y CDLI ar y Cyd, fod lle i 49 o unedau ar y safle (yn seiliedig ar 30 uned yr hectar). Yn unol â sylwadau'r UPC ar y Cyd, mae'n rhaid ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan y cleient mewn perthynas ag unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is oherwydd fel arall, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir yn fanylach isod o ran mwynderau preswyl, ecoleg ac ystyriaethau tirlunio.

Mae Polisi TAI 8 y CDLI ar y Cyd yn mynnu mewn gwirionedd bod y gymysgedd o dai mewn datblygiad yn briodol ac yn cyd-fynd ag anghenion yr ardal. O ran y gymysgedd o unedau tai a gynigir, bwriedir codi tai annibynnol a thâi par 2, 3 a 4 llofft yn bennaf i'w gwerthu ar y farchnad ac mae'r ymgeisydd wedi cyfiawnhau'r cymysgedd hwn. Dywed Polisi TAI 15 fod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig darparu tai fforddiadwy ac yng Nghaerdybi, mae hyn yn cyfateb i 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 4.6 uned. Byddai pedair o'r unedau yn rhai fforddiadwy, rhent cymdeithasol (dau dŷ 2 llofft a dau dŷ 3 llofft) ac mae hyn yn cyd-fynd â'r pwysau a nodwyd gan Adain Dai'r cyngor am dai fforddiadwy. Fel rhan o unrhyw ganiatad a fyddai'n cael ei ryddhau, byddai angen hefyd i'r datblygwyr roi taliad i'r cyngor a fyddai'n cyfateb i 60% o gost uned rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithol a fyddai'n cael ei gwblhau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos Byddai'n rhaid i'r cynnig gydymffurfio gyda CCA y cyngor o ran agosrwydd y datblygiad er mwyn atal edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar yr eiddo sydd eisoes yn ymyl y safle. Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y mathau o dai y bwriedir eu hadeiladu ac yn ail-leoli rhai eraill a oedd yn agos i Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd. Ystyrir bod y cynnig a gyflwynir yn y cais cynllunio hwn yn cyd-fynd â'r pellteroedd a argymhellir o eiddo cyfagos. Mae'n berthnasol nodi mai gerddi o faint cyfyngedig sydd gan yr eiddo preswyl i'r gorllewin yn Stad Waunfawr a bod gosodiad yr anheddau y bwriedir eu codi agosaf at y ffin hon yn cymryd hyn i ystyriaeth drwy sicrhau eu bod ddigon pell oddi wrth y ffiniau. Bydd cadw'r gwrychyn cyfredol a darparu byffer tirlunio ychwanegol ynghyd â ffens sgrinio ar hyd y ffin hon yn lliniaru ymhellach yr effaith ar gaiff ar yr olygfa o'r anheddau hyn a bydd manylion y mesurau hyn yn destun amod cynllunio. Nid yw effaith y datblygiad arfaethedig ar olygfeydd o'r anheddau hyn neu anheddau erial sydd eisoes yn bodoli yn fater y gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth ystyried y cais cynllunio hwn.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos ac eiddo eraill, ystyrir y gellir ei rheoli'n foddhaol drwy gyfrwng CEMP a fydd yn rheoli amseroedd gweithio ac ati.



Ecoleg a Bioamrywiaeth Cyflwynwyd EEA gyda'r cais hwn sy'n ystyried effeithiau'r datblygiad ar safleoedd a rhywogaethau a ddiogelir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru a gwella yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl cwblhau'r datblygiad. Fel y manylir yn ymateb Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor i'r ymgynghoriad, mae'n fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ond gyda'r amodau cynllunio mewn perthynas â'r ystyriaethau a restrwyd sy'n cynnwys amod CEMP a mesurau rheoli ar gyfer y tymor hwy. Mae'r sylwadau hyn yn cymryd i ystyriaeth bresenoldeb rhywogaethau a ddiogelir gan gynnwys llwybrau a ddefnyddir gan foch daear ar draws safle'r cais. Eglurir na fydd unrhyw foch daear yn cael eu traws-leoli fel rhan o'r datblygiad oherwydd nid oes unrhyw ddeyerydd ar safle'r cais a mae camau lliniaru yn hyn o beth eisoes wedi'u cyflawni fel rhan o gam cyntaf y datblygiad sy'n cael ei adeiladu.

Byddai'r cynllun tirlunio a gynigir, yn enwedig ar hyd y ffin orllewinol fel y manylir ar hynny'n sylwadau'r EAA, yn cynnwys rhywogaethau cynhenid a fyddai'n darparu gwelliant o'r math y mynnir arno dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy Mae Asesiad Trafnidiaeth ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio sy'n ystyried dulliau teithio ac eithrio ceir preifat yn unol â TAN18 ac mae'n cynnwys mesurau i wella a hyrwyddo cysylltedd. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail yr effaith ar y priffyrdd.

Wedi rhoi sylw i'r ystyriaethau hyn, nid yw Adain Briffyrdd y cyngor yn codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais. Mae'n berthnasol hefyd y byddai'r datblygiad, oherwydd ei fod wedi ei neilltuo ar gyfer tai yn y CDLI ar y Cyd, wedi cael ei asesu fel rhan o'r broses CDLI ar y Cyd. Ar y sail hon, ystyrir bod y cynnig yn un derbyniol ond gyda'r amodau a argymhellir gan Adain Briffyrdd y cyngor.

Ystyriaeth o'r effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE Mae'r AHNE wedi'i lleoli oddeutu milltir (neu 1.5km) i ffwrdd i'r gorllewin o safle'r cais. Dywed Polisi AMG 1 bod raid i gynigion lle mae hynny'n briodol gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli AHNE priodol ac mae gofynion statudol hefyd mewn perthynas hyn. Yn unol â'r Cynllun Rheoli AHNE, rhaid asesu cynigion sydd o fewn 2km i'r AHNE. Yn yr achos hwn, oherwydd y pellter o'r AHNE a'r defnydd trefol rhwng y datblygiad a'r AHNE, nid ystyrir bod y cais yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE. Yn ychwanegol at hyn, bwriedir gosod byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol safle'r cais a fydd yn sgrinio'r datblygiad o olygfeydd o'r AHNE.

Materion Eraill Yn ôl Polisi 5 y CDLI ar y Cyd, disgwylir i gynigion a fydd yn darparu 10 neu ragor o anheddau mewn ardaloedd lle na fedr y llecynnau agored sydd ar gael yn barod gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas yn unol â'r polisi. Cafwyd sylwadau gan yr UPC ar y Cyd sy'n dweud y bydd yr ardal werdd fawr y bwriedir ei darparu fel rhan o'r datblygiad yn cwrdd â'r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod yr ardal hon yn cael ei chadw a'i chynnal i'r dibenion hynny.

Ar hyn o bryd, byddai dŵr budr o'r datblygiad yn gollwng i'r orsaf bwmpio a gymeradwywyd fel rhan o'r gwaith ar gyfer rhan gyntaf y datblygiad hwn. Ceir gwared â dŵr wyneb drwy system ddraenio gynaliadwy sy'n cynnwys mesurau teneuo. O ran draenio dŵr budr a dŵr wyneb, mae amlwg bod trafodaethau'n parhau i fynd rhagddynt ynghylch y dull mwyaf priodol o ddraenio dŵr budr o'r datblygiad ond bod Dŵr Cymru yn fodlon yn amodol ar yr amod cynllunio a argymhellir isod. Ar hyn o bryd mae Adain Ddraenio'r cyngor wedi gofyn am ragor o wybodaeth ond eto rhagwelir y bydd amod cynllunio yn ddigonol ar ôl i'r wybodaeth ychwanegol ddod i law. Oherwydd bod y cynllun yn cynnwys mesurau ar gyfer teneuo dŵr wyneb a fydd yn cyfyngu ar gyfraddau gollwng dŵr wyneb, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn gwaethygu unrhyw broblem llifogydd mewn perthynas â'r nant y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau. Dylai unrhyw fyffer tirlunio a gymeradwyir ar hyd y ffin orllewinol wneud darpariaeth hefyd ar gyfer cynnal a chadw'r nant ac mae cyngor wedi cael ei argymhell yn hyn o beth.

Mae CNC wedi dweud bod hen gyfleuster cael gwared ar wastraff yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig ac wedi argymhell y dylid ymgynghori â Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor. Oherwydd hynny, ac yn unol â sylwadau'r Gwasanaethau Amgylcheddol, argymhellir bod amod tir llygredig yn cael ei gynnwys yn y caniatâd cynllunio.

Ni fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg mew perthynas â'r cais yn unol â darpariaethau polisi PS1 oherwydd ni fyddai nifer yr unedau y bwriedir eu codi yn uwch na'r nifer yn y ddarpariaeth dai arwyddol ar gyfer Caergybi ac fel y dywedir yn yr adroddiad, mae'r swyddogion yn fodlon gyda'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Mae Adain Addysg y cyngor wedi cadarnhau na fydd angen gwneud unrhyw gyfraniad tuag at addysg.

### **Casgliad**

Mae'r safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion preswyl yn y CDLI ar y Cyd ac mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol, yr un modd â'r ystyriaethau perthnasol eraill a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ond gyda'r ymrwymadau cyfreithiol a'r amodau a argymhellwyd. Mae materion draenio yn parhau i fynd rhagddynt ond rhagwelir o'r ymholiadau y bydd modd delio gyda'r materion hynny drwy amodau cynllunio.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig hwn yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn oherwydd y gwelliannau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad o safbwynt yr economi a bioamrywiaeth. Yn sgil y ffaith y bydd tai fforddiadwy hefyd yn cael eu diogelu fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal a chydlynol.

### **Argymhelliad**

Caniatáu'r cais ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys yr ymrwymadau canlynol yn cael ei gwblhau.

**Tai Fforddiadwy** - Darparu pedair (2 dwy lofft a 2 tair llofft) o unedau fforddiadwy rhent cymdeithasol. Bydd taliad yn cael ei wneud i Gyngor Sir Ynys Môn sy'n cyfateb i 60% o werth tŷ rhent cymdeithasol tair llofft yng Nghaergybi.

**Llecynnau Agored** – Bydd yr ardaloedd a nodir ar y cynllun arfaethedig fel Llecynnau Agored a Llecynnau Gwyrdd Anffurfiol yn cael eu darparu ar gyfer eu defnyddio i'r dibenion hyn yn unol ag amserlen a fydd yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac a fydd wedyn yn cael eu cadw i'r dibenion hynny. Bydd manylion ynghylch cynnal a chadw'r ardaloedd hyn a rheolaeth tymor hir gan gynnwys y ffiniau cysylltiedig yn cael eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn iddynt gael eu defnyddio

**Cynllun Moch Daear** – Bydd cynllun sy'n nodi ac yn darparu manylion llawn am yr holl bwyntiau mynediad i'r datblygiad a fydd yn cael eu ffurfio er mwyn sicrhau bod modd i foch daear barhau i fynd a dod o safle'r cais i chwilio am fwyd yn unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un y Gwaith a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a) yn cael ei gyflwyno cyn cychwyn ar y datganiad a ganiateir yma ac i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad, darpariaeth ar gyfer monitro, cofnodi a mesurau addasu/gwella yn dilyn gweithrediad y Cynllun ar gyfer Moch Daear. Bydd y Cynllun Moch Daear hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cynnal a chadw a rheoli'r holl bwyntiau mynediad i foch daear.

Bydd caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau wedyn, gyda'r amodau cynllunio isod.

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phm) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw**

ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad AH013 LP01 A

Tirlun LDS386-02B

Cynllun Peirianeg 7143 – P01 C

Camau Pellach – Ynys Lawd Hydref 2018 adolygiad A

Gosodiad Cynllun Arfaethedig AH013 PL01 P7

Arolwg Estynedig o Gam Un ac Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad

Ecolegol Ynys Lawd – Ynys Lawd – fersiwn 1a)

Arolwg Estynedig o Gam 1 SS – 01 A

Datganiad Effeithlonrwydd Dŵr 2018) Ymgynghorwyr Waterco

Datganiad Trafnidiaeth (Hydref 2018) Focus Transport Planning

Adroddiad Ymchwiliad Geo-Amgylcheddol (Hydref 2018) REFA Consulting Engineers

Flood Statement (November 2018) Waterco Consultants

Datganiad Dyluniad a Mynediad (Tachwedd 2018) Astle Planning & Design Ltd

Arolwg Coed LDS386-01A

Adroddiad Arolwg Coed LDS386(A)-TSR

Manylion Tirlunio LDS386(B) - LS

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

**(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd ymchwiliad fesul cam o natur a hyd a lled y llygredd wedi cael ei gynnal a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Os deuir o hyd i unrhyw lygredd yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd gwaith yn cychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd oni fydd cynllun yn nodi'r mesurau y bwriedir eu cymryd i sicrhau bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y safle wedyn yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle na chafodd ei nodi yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn mynd rhagddo ar y rhannau hynny o'r safle y daethpwyd o hyd i'r llygredd ynddynt a hynny hyd oni fydd cynllun adfer wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur ar gyfer y rhannau hynny o'r safle. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer ychwanegol.**

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

**(04) Ni fydd unrhyw ran o'r safle y mae angen ei hadfer dan y cynllun(iau) a gymeradwywyd fel rhan o amod cynllunio (rhif), yn cael ei defnyddio/ei feddiannu neu hyd oni fydd Adroddiad Dilysu wedi cael ei gwblhau mewn perthynas â'r rhan honno o'r safle ac wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.**

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

**(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yna, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb neu ddŵr pellach sy'n draenio oddi ar y tir yn cael cysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

**(06) Serch y manylion a ddangosir ar Gynllun Peirianeg 7143 – P01 C, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianeg a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirluni Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraid neu galed.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(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 phlotiau 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 38 a 46.**

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

**(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl dulliau amgáu o gwmpas ac o fewn safle'r cais, boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.**

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

**(10) Bydd gwaith plannu ar ffin gogledd orllewinol plotiau 18 hyd at ac yn cynnwys plot 26 yn cael eu tirlunio'n unol â'r Cynllun Tirlunio – LDS 386-02B a a'r Manylion Tirlunio – LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis o gychwyn y datblygiad. Bydd gweddill y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Chynllun Tirlunio LDS 386-02B a Manylion Tirlunio LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl cychwyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd unrhyw goed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma. Os bydd unrhyw goed neu wrychoedd a fydd yn marw, yn marw neu wedi cael haint neu ddifrod difrifol o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, bydd planhigion newydd o fath tebyg yn cael eu plannu yn lle o fewn 12 mis.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

**(11) Bydd gwrychoedd H3 a H13 a ddangosir ar Arolwg Coed LDS386-01A yn cael eu cadw a'u gwarchod gyda ffensys priodol yn ystod y gwaith datblygu a ganiateir yma – “Ardal wedi ei Ffensio”. Bydd yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael ei chodi cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu a bydd yn cael ei chynnal drwy gydol y gwaith o ddatblygu'r Llecyn Agored a phlotiau 18, 43, 44, 45 a 46 gan gynnwys ffyrdd cysylltiedig ac isadeiledd arall. Ni fydd lefelau daear o fewn yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddi'n cael ei wneud chwaith.**

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

**(12) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527 – Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a).**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(13) 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 osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.**

**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 lleol a mwynderau lleol.

**(14) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd 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) Amseriad ac amllder 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.**

**(iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.**

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

**(v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;**

**(vi) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**

**Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.**

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

**(15) Ni chaniateir i neb symud i fyw i unrhyw annedd a godwyd fel rhan o'r datblygiad hyd nes y bydd y llecynau parcio ar gyfer yr eiddo wedi'u hadeiladu.**

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

**(16) Rhaid cwblhau'r ffyrdd stad a'r troedffyrdd i lefel haen waelod o asffalt a bydd raid cwblhau'r gwaith o osod y goleuadau stryd a bydd raid iddynt fod yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau y maent yn eu gwasanaethu.**

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

**(17) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau i ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas â system ffyrdd, y troedffyrdd a'r system draenio dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i fanylion o'r fath gynnwys y trefniadau mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymglymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau y bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i gynnal drwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

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/2019/13

Ymgeisydd: Mr Idwal Hughes

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd a adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed for the housing of livestock and the storage of machinery and fodder together with the construction of a hard standing access track on land adjacent to

**Lleoliad:** Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Gwrthod / Refused

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae Aelod Lleol, y Cynghorydd Richard Owain Jones wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Ebrill ac mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

## Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored y tu allan i Nebo ger Mast yr Orsaf Deledu. Mae'r cais yn un i godi sied amaethyddol ar gyfer anifeiliaid ac ar gyfer storio peiriannau a bwyd anifeiliaid ynghyd â chreu trac mynediad.

## Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw a oes digon o gyfiawnhad dros godi'r sied arfaethedig i ddibenion amaethyddol ac effaith weledol y sied.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

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

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei benderfynu.
Cyngor Cymuned Llanellian Community Council	Pryderon ynghylch lleoliad y sied arfaethedig a'i heffaith ar yr AHNE.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim cyfle clir i integreiddio'r datblygiad i'r safle fel sy'n ofynnol dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir na fedr y safle gymryd ychwaneg o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol i'r dirwedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y gwaith plannu y bwriedir ei wneud yn golygu enillion o safbwynt bioamrywiaeth ac mae hynny i'w groesawu.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymell amodau
The Highway Service	Argymell amodau

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd; drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoedduswydd ar ddau achlysur ar wahân yn dilyn derbyn gwybodaeth bellach a oedd yn newid y disgrifiad o'r cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.



## Hanes Cynllunio Perthnasol

24C331B - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau amaethyddol ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed to store agricultural machinery on land adjacent to - Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo

24C331 - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mac - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo

24C331A - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mach - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

### Cyfiawnhad:

Cafodd tri chais eu cyflwyno'n flaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar y safle. Ac eithrio cais a gynnwys yn ôl, gwrthodwyd y ddau gais arall oherwydd nad oedd cyfiawnhad digonol amdanynt.

Caiff yr egwyddor gyffredinol o ddatblygiadau i ddibenion amaethyddol ei dderbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ar yr amod y gellir cyfiawnhau'r datblygiadau hynny. Mae pa mor dderbyniol yw'r cais arfaethedig felly yn dibynnu ar feini prawf manwl o ran rheoli datblygu. Mae'r adeilad amaethyddol y bwriedir ei godi yn mesur 6 metr (o led) x 9.6 metr (o hyd) a 5.2 metr (i grib y to). Mae'r adeilad hwn yn llai na'r rhai y gofynnwyd amdanynt yn y ceisiadau blaenorol.

Bwriad y sied yw lletya anifeiliaid a storio peiriannau a phorthiant anifeiliaid. Mae'r ymgeisydd yn berchen 2.37 hectar o dir. Nid oes unrhyw dystiolaeth o ddefnydd amaethyddol o'r tir a'r angen am sied o'r maint yma wedi cael ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw anifeiliaid ar hyn o bryd, fodd bynnag, mae o angen y sied i letya unrhyw anifeiliaid a fydd ganddo o bosib yn y dyfodol. Yn seiliedig ar yr uchod, ystyrir nad oes unrhyw gyfiawnhad dros godi adeilad amaethyddol yn y lleoliad hwn.

### Effaith weledol:

Mae'r safle ddarn o dir amaethyddol mewn lleoliad uchel (oddeutu 160 metr AOD) gyda golygfeydd i'r arfordir. Mae'n dirwedd agored gyda fawr ddim llystyfiant i amgáu caeau a datblygiadau. Mae'r mast telegyfathrebu yn Nebo i'w weld yn amlwg o bell o'r tir a'r priffyrdd cyfagos. Mae datblygiadau adeiledig eraill yn amlwg yn lleol ac oherwydd diffyg noweddion topograffaid neu dirweddol, nid ydynt yn ymddodi'n dda iawn i'r dirwedd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal Dirwedd Arbennig Mynydd Parys a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos.

Ystyrir bod y safle mewn lleoliad amlwg ac er bod y mastiau sydd gerllaw yn nodweddion amlwg sy'n tynnu sylw, mae'n parhau i fod yn lleoliad sensitig ac mae harddwch naturiol yr ardal yn fwyaf amlwg yn y golygfeydd i gyfeiriad yr arfordir.

Bwriedir gwneud gwaith tirlunio i sgrinio'r fynedfa a'r ardal o gwmpas yr adeilad. Mae hwn yn lleoliad agored a noeth ac mae'r gwaith tirwedd arfaethedig yn annhebygol o sefydlu yma mewn cyfnod o amser rhesymol neu dyfu i uchder a fyddai'n sgrinio'r datblygiad hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae lleoliad y safle – serch unrhyw waith dirwedd, yn golygu y byddai'n ddatblygiad anghydnaws na fyddai'n ymddodi'n dda i'r safle.

O ffyrdd lleol, mae'n debygol y byddai modd gweld y datblygiad fel nodwedd ar y nenlinell yn agos at frig y darn tir hwn ac y byddai'n amharu ar yr olygfa o'r arfordir i'r gogledd. Bydd golygfeydd eraill i gyfeiriad y safle yn dibynnu ar y gwrthychoedd/ffiniau'r ffyrdd a bydd yn llai gweladwy y tu allan i amrediad pellter o 250 metr.

### **Mwynderau Preswyl:**

Oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos.

### **Casgliad**

Nid oes unrhyw gyfiawnhad wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cynnig hwn i brofi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn man amlwg ac nid oes unrhyw gyfle clir i integreiddio'r datblygiad hwn i'r safle. Er bod y mast telegyfathrebu a'r isadeiladd ynni yn gostwng gwerth y dirwedd leol ac yn amharu'n weledol ar yr ardal nid ystyrir y gall y safle gymryd mwy o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol.

### **Argymhelliad**

#### **Gwrthod**

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi profi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i bolisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

(02) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad a fyddai'n nodwedd amlwg na fyddai modd ei gyfiawnhau yn y dirwedd ac y câi hynny effaith andwyol ar gymeriad yr ardal a hynny'n groes i bolisiâu PCYFF4 ac AMG2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor sydd wedi di gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.