

Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2020

12.1

Rhif y Cais: FPL/2020/166

Ymgeisydd: Mr and Mrs Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeiladau allanol i 4 Uned Gwyliau yn

Lleoliad: Cymunod, Bryngwran, Caergybi/Holyhead



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried gan yr aelod lleol er mwyn sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau perthnasol.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio'n gais llawn ar gyfer trosi adeiladau allanol yn 4 uned gwyliau yn Cymunod, Bryngwran.

### Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw

- Ystyriaethau Polisi
- Cynladwyedd
- Priffyrdd
- Ystyriaethau Ecolegol
- Effaith ar eiddo preswyl

## **Polisiau**

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

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus  
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr  
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
 Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant  
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus  
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr  
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
 Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant  
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)  
 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)  
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)  
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus  
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr  
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
 Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant  
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)  
 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)  
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

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

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Safonol.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau Safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad Amodol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Safonol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau Safonol.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio ei ystyried er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau.
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim gwrthwynebiad.
GCAG / GAPS	Caniatad Amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau Safonol.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/10/20. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2020/79 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn – Cymunod, Caerdybi - Caniatawyd

FPL/2019/206 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei le a fyddai'n cynnwys balconi yn – Cymunod, Bryngwran – Tynnwyd y cais yn ôl

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Ystyriaethau Polisi**

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' (yn flaenorol, Polisi Newydd 'Ffiniau Datblygu' yn y Cynllun Cyfansawdd, Ionawr 2017) yn datgan y bydd datblygu tu allan i ffiniau datblygu'n cael ei wrthod oni bai ei fod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad yng nghefn gwald yn hanfodol.

Mae Polisi TWR2 'Llety Gwyliau' yn datgan y bydd cynigion ar gyfer:

1. Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu
2. Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu
3. Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli, yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

Nid yw hwn yn adeilad newydd ac mae'n ymwneud â throsi adeilad presennol.

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

Mae graddfa'r cynnig yn briodol.

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

Ni fydd y cynnig yn arwain at gollu stoc tai parhaol.

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

Nid ystyrir bod safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf ac nid ystyrir y bydd yn peri niwed i gymeriad preswyl yr ardal.

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Derbyniwyd cynllun busnes ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal gyfagos.

### **Dyluniad**

Dyluniwyd y cynnig fel ei fod yn cynnal cymeriad gwreiddiol yr adeilad allan. Cadwyd agoriadau gwreiddiol a chyfyngwyd ar agoriadau newydd. Mae'n fwriad rhoi estyniadau ar rai o'r unedau; bydd yr estyniadau yn golygu cynnydd o thua 8% ac mae hyn yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad. O'r wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio, bydd angen gwneud rhywfaint o waith ail-adeiladu ar raddfa fechan.

### **Cynladwyedd**

Mae Polisi PS5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, pan fo hynny'n briodol, dylai cynigion hefyd:

"Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4;" (Pwynt bwled 12, Polisi PS5)

Ystyrir bod y polisiâu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran ei ymagwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 10, Rhagfyr 2018) yn datgan,

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

Mae hyn yn cael ei gefnogi gan baragraff 3.11. Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan:

"Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio."

Mae paragraff 3.15 TAN 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car. Mewn ardaloedd gwledig mae angen cydbwysu diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad yng nghefn gwlad.

- Mae Llanfihangel yn Nhowyn wedi'i leoli tua 2.12km oddi wrth safle, a dim ond siop tecawê sydd ar gael yno.
- Mae Bodedern tua 2.86km oddi wrth y safle ac mae 1 siop cyfleustra yn y pentref.
- Mae Caergeiliog 3.38km oddi wrth y safle a dim ond swyddfa bost a siop tecawê sydd yn y pentref.

Mae rhai gwasanaethau yn y pentrefi hyn, ond nid oes unrhyw gyfleusterau a fyddai'n arbennig o ddefnyddiol i'r rheini fyddai'n ymweld â'r datblygiad arfaethedig. Nid yw'n ymarferol i'r rhan fwyaf o bobl gerdded y fath bellter i siopau tecawê ac nid ymddengys fod siop cyfleustra ar gael lle gellid prynu cyflenwadau dyddiol. Ystyrir ei bod yn annhebygol y byddai ymwelwyr yn barod i gerdded am o leiaf 30 – 40 munud, yno ac yn ôl, i ddefnyddio'r gwasanaethau sydd ar gael yn y pentrefi cyfagos.

Mae'r arhosfan bws agosaf wedi'i leoli 475m o'r safle ac mae'r hawliau tramwy cyhoeddus agosaf tua 333 metr o'r safle. Nid yw'r hawliau tramwy cyhoeddus yn darparu cysylltiadau da.

Yn ogystal â'r pellter, mae culni'r ffordd, llwybrau troed cyfyngedig a gweledd cyfyngedig ar hyd rannau o'r ffordd yn golygu ei bod yn annhebygol y byddai llawer o deithiau'n cael eu gwneud ar droed neu ar feic, gan greu dibyniaeth ar drafnidiaeth breifat. Er nad yw cynigion lle byddai'n rhaid defnyddio cerbydau preifat yn cael eu gwahardd yn y CDLLC, mae Polisi PS5 yn hyrwyddo'r defnydd o egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Byddai'r datblygiad yn arwain at gynydd sylweddol yn nifer y teithiau i'r lleoliad hwn gyda cheir preifat a bysiau preifat ac nid yw'n gwbl hygyrch gyda dulliau trafndiaeth di-gar. Byddai'r datblygiad yn ddibynnol ar geir a ni fyddai'n lleihau'r angen i

deithio, yn groes i nifer o'r Canlyniadau Cenedlaethol Creu Lleuedd Cynaliadwy a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Oherwydd bod y safle yng nghefn gwlad agored, ac nad yw'n agos at isadeiledd lleol, ac oherwydd y ddibyniaeth ar drafnidiaeth breifat, ni fyddai'n lleoliad addas yn unol â gofynion Polisi CYF6, Polisi Strategol PS5, Polisi Strategol PS14 a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18.

### **Cynllun Busnes**

Mae paragraff 6.3.67 y CDLLC yn datgan, er mwyn barnu na fydd y datblygiad arfaethedig yn creu gormodedd o'r math hwn o lety gwyliau mewn lleoliad arbennig, bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl, sy'n dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Mae hyn yn caniatáu i'r Cyngor asesu a oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-ddatblygu adeiladau presennol iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.

Mae'r cynllun busnes a ddarparwyd yn dangos yn glir na fydd y cynnig yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

### **Arolwg Strwythurol**

Derbyniwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio ac roedd casgliad yr arolwg yn dangos fod strwythur yr adeilad yn gadarn ac na fydd angen gwneud gwaith ail-adeiladu sylweddol arno. Rhywogaeth a Warchodir

Mae Adran 6, Rhan 1 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn datgan fod rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer ei swyddogaethau mewn perthynas â Chymru. Mae Polisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau fod bioamrywiaeth leol yn cael ei gwarchod a'i gwella.

Darparwyd arolwg rhywogaeth a warchodir gyda'r cais cynllunio. Roedd yr arolwg yn cadarnhau fod ystlumod yn defnyddio adeiladau allan 1, 2 a 3 ac er mwyn lliniaru effaith colli'r clwydi hyn darperir ardal glwydo arall mewn adeilad allan arall. Byddai'n rhaid i unrhyw ganiatâd cynllunio ystyried y mesurau lliniaru a amlinellir yn yr arolwg rhywogaeth a warchodir.

### **Priffyrdd**

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

### **Effaith ar fwynderau eiddo preswyl**

Nid oes unrhyw gymdogion yn gyfagos i safle'r cais felly ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw gymdogion

### **Casgliad**

Nid ystyrir fod safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy. Byddai'r cynnig yn ddibynnol iawn ar y defnydd o geir preifat a byddai'n arwain at gynydd sylweddol yn nifer y teithiau gyda cheir preifat yn y lleoliad hwn. Nid yw'r lleoliad yn hollol hygyrch drwy ddefnyddio dulliau trafnidiaeth di-gar. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddibynnol ar geir ac ni fyddai'n lleihau'r angen i deithio, yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

Rhodddwyd ystyriaeth i ofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei gyfraniad at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlynus a chydnerth.

## Argymhelliad

**(01)Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried fod y datblygiad yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd o ran ei leoliad. O ganlyniad, byddai'r cais yn ddatblygiad ar ei ben ei hun ac yn ddatblygiad anaddas o lety gwyliau yng nghefn gwlad a fyddai'n groes i Bolisi Strategol PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10) (2018), Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth a Dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)**

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/2019/322

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd eglwys i annedd gyda adeiladu mynedfa cerbydau newydd yn

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod Lleol, Aled Morris Jones, wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer trosi eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Lleolir safle'r cais ym mhentref gwledig Rhosybol ac mae wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLLC). Mae modd cael mynediad i'r safle o'r brif briffordd i'r gorllewin o'r safle. Lleolir eiddo preswyl i'r gogledd, y de a'r gorllewin.



## Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos a diogelwch y briffordd.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Pryderon ynghylch parcio a lleoliad y cerrig beddi.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Pryderon ynghylch parcio a nad yw'r safle'n addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Pryderon ynghylch y cerrig beddi sydd yno'n barod ac argaeledd lle parcio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau
YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatâd gydag amodau
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau wedi'u cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad
The Representative Body of the Church in Wales	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd diweddaraf i ben ar 19/11/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn chwe llythyr. Mae crynodeb o'r prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon ynghylch diogelwch y briffordd ac argaeledd parcio.
- Pryderon ynghylch colli coed.
- Pryderon ynghylch bywyd gwylt.
- Pryderon y byddai'r bwriad yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
- Mae nifer o gerrig beddi wedi'u gwasgaru o amgylch y safle.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

44C325 – Cais Cynllunio Llawn - Cais llawn i newid defnydd o hen eglwys i annedd yn Eglwys Crist, Rhosybol – Tynnwyd yn ôl 31/10/2016

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gellir gweld y prif gapel o'r brif briffordd ac mae modd cael mynediad iddo o'r gorllewin. Ar hyn o bryd mae'r adeilad wedi mynd â'i ben iddo gan nad yw wedi cael ei ddefnyddio ers 1996 a datganwyd yn 2005 nad oedd defnydd iddo bellach. Adeiladwyd yr eglwys yn 1875 i gynlluniau Henry Kennedy, pensaer, o Fangor. Roedd yn cynnwys corff a changell rhanedig, cyntedd i'r gogledd a festri i'r de, clochdy uwchlaw talcen y gorllewin, a ffenestr i'r dwyrain gyda rhwydwaith trydylllog. Er bod gwerth pensaernïol hanesyddol i'r eglwys, nid yw wedi cael ei Rhestru dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhedredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Bwriedir creu ardal barcio gyda bwrdd troi o flaen y capel. Mae'r bwriad yn cynnwys trosi'r capel yn adeilad dau lawr drwy gynnwys ffenestri Velux. Bydd hyn yn caniatáu i'r adeilad gynnwys lolfa, cegin / ardal fwyta, ystafell ymolchi, dwy lofft ac ystafell chwaraeon ar y llawr cyntaf.

Ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, diwygiwyd y cynnig ac roedd y newidiadau'n cynnwys bwrdd troi a mesurau lliniaru ar ffurf ffenestri gyda gwydr aneglur.

Ystyriaethau Polisi:

Mae Rhosybol yn cael ei nodi fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 (Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol) yn y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd (PCLL ar y Cyd). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu'n cael eu cymeradwyo os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Gan fod y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Rhosybol, fel y nodir yn y CDLL ar y Cyd, gellir ystyried y cynnig felly yn erbyn Polisi TAI 4. Lleolir safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o fewn ffin ddatblygu Rhosybol ac mae'n agos at ardaloedd amwynder cyhoeddus gerllaw.

Cyfleusterau Cymunedol:

Gan fod y cais ar gyfer trosi eglwys, dylid rhoi ystyriaeth i Bolisi ISA 2 ('Cyfleusterau Cymunedol'). Nod y polisi hwn yw gwarchod cyfleusterau cymunedol sydd eisoes yn bodoli ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo'n briodol. Nod y polisi yw gwrthsefyll colli neu newid cyfleuster cymunedol sy'n bodoli'n barod oni bai y gellir darparu cyfleuster addas yn ei le neu y gellir dangos bod y cyfleuster yn anaddas neu nad oes ei angen mwyach.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gohebiaeth gan Gorff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru sy'n datgan fod yr eglwys wedi cau yn 1996 ac y datganwyd yn 2005 nad oedd ei hangen mwyach. Felly, ystyrir nad oes defnydd i'r eglwys ac felly mae'n bodloni maen prawf 2 ii y Polisi ISA 2.

Yr Iaith Gymraeg:

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Rhosybol dros gyfnod y Cynllun yw 24 uned (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod y cyfrifiad wedi rhoi ystyriaeth i unrhyw amgylchiadau posib nas rhagwelwyd a all ddyllanwadu ar y tai sy'n cael eu darparu oherwydd e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ac ati). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2018 cwblhawyd cyfanswm o 5 uned yn Rhosybol. Ym mis Ebrill 2018 roedd y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn 5 (gyda'r tebygrwydd y bydd pob un ohonynt yn cael eu datblygu). Mae hyn yn golygu fod capasiti yn y cyflenwad dangosol ar gyfer aneddiad Rhosybol ar hyn o bryd. Fodd bynnag, cymeradwywyd 15 anedd ar safle hen dafarn y Marquis yn Rhosybol, felly aethpwyd tu hwnt i gapasiti dangosol yr aneddiad. Yn unol â maen prawf 1(b) Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', oherwydd y byddai'r datblygiad hwn wedyn, yn gyfunol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer Rhosybol,

cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y byddai'r effaith ar yr Iaith Gymraeg yn gymharol fychan.

Cymeriad yr adeilad:

Fel y nodwyd yn flaenorol, nid yw'r eglwys yn adeilad Rhestredig, er bod iddi rhyw gymaint o werth pensaernïol hanesyddol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnal cymeriad yr adeilad. Yn wreiddiol codwyd pryderon gan yr adain Amgylchedd Adeiledig mewn perthynas â nifer yr agoriadau arfaethedig yn y to. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n lleihau maint y ffenestri to arfaethedig ac yn defnyddio ffenestri math cadwraeth yn eu lle, roedd yr adain yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig.

Cerrig Beddi Presennol:

Mae nifer o gerrig beddi o amgylch yr Eglwys. Mae aelodau o'r cyhoedd wedi codi pryderon y byddai caniatáu'r defnydd arfaethedig yn atal y cyhoedd rhag ymweld â'r cerrig beddi. Mae'r ymgeisydd wedi datgan na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn atal ymwelwyr rhag cael mynediad at y cerrig beddi ac y byddai gwelliannau i'r fynedfa'n golygu y byddai'n haws cael mynediad ac yn fwy diogel.

Ystyrir fod y mater hwn yn fater sifil sydd tu allan i gylch gorchwyl cynllunio. Serch hynny, cynhaliwyd ymgynghoriad â Chorff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru ynghylch y datblygiad arfaethedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Mae safle'r cais yn ffinio ag eiddo preswyl i'r gogledd a'r de. Mae eiddo preifat wedi'u lleoli i'r gorllewin hefyd, gyferbyn â'r briffordd gyhoeddus.

Mae'r eglwys ar siâp petryal, yn rhedeg i'r gorllewin, o'r gorllewin i'r dwyrain ar draws y safle. Bwriedir gosod ffenestri ar y drychiadau gogleddol, dwyreiniol a deheuol. Maent yn cynnwys cyflwyno ffenestri Velux ar y llawr cyntaf ar y drychiadau gogleddol a deheuol.

Mae annedd a elwir yr Hen Reithordy wedi'i lleoli tua drychiad gogleddol y safle tra bod annedd o'r enw Heddfryn wedi lleoli i'r de.

Mae ffenestri wedi'u lleoli ar ddrychiad gogleddol y capel a fydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos. Mae pellter o thua 7 metr rhwng y ffenestri hyn a ffin yr Hen Reithordy. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymhell pellter o 10.5 metr. Fodd bynnag, gan fod rhai o'r ffenestri hyn yn cynnwys gwydr aneglur a gan fod llystyfiant wedi'i lleoli'n barod ar hyd y ffin, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar yr Hen Reithordy i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn pennu bod rhaid cael pellter o 15m rhwng ffenestri eilradd. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae nifer o ffenestri a leolir ar y drychiad gogleddol yn ffenestri sydd â gwydr aneglur. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid dwy o'r ffenestri llawr cyntaf a leolir agosaf at yr Hen Reithordy i fod yn rhai sy'n cynnwys gwydr aneglur, mae'r ffenestr â gwydr clir ynddi sydd agosaf at ffenestr eilradd tua 15.5 metr i ffwrdd.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae annedd (Heddfryn) wedi'i lleoli hefyd i'r de o safle'r cais. Mae'r pellter rhwng yr eglwys a'r ffin, ynghyd â ffenestri ystafelloedd byw, yn fwy na'r pellteroedd a nodir uchod. Mae'r pellter i'r eiddo preswyl a leolir ar draws y briffordd gyhoeddus i'r gorllewin hefyd yn fwy na'r pellteroedd hyn.

Mae Polisi PCYFF2 y CDLL ar y Cyd yn nodi bod rhaid darparu ardaloedd amwynder addas. Gan fod beddi wedi'i gwasgaru o amgylch y safle, nid yw'r ymgeisydd wedi cynnwys y safle cyfan o fewn ardal arfaethedig y cwrtil. O'r herwydd, bwriedir cael perimedr o amgylch yr eglwys ynghyd â llecyn o dir sydd ag arwynebedd o thua 140 metr sgwâr i'r de-ddwyrain fel tir amwynder. Er mwyn darparu ffin benodol

rhwng ardal y cwrtil a gweddill y safle sy'n cynnwys nifer o feddi, gosodir amod ar y caniatâd fydd yn sicrhau y bydd triniaeth ffin rhesymol ac addas yn cael ei gynnwys fel rhan o'r datblygiad.

Er y cydnabyddir y gallai'r datblygiad arfaethedig gynyddu niwsans megis sŵn a goleuni o gymharu â'r safle gwag presennol, oherwydd y ffaith fod y safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl gweddol ddwys a gan fod mesurau lliniaru'n cael eu cynnig, nid ystyrir y byddai hyn yn arwain at niwed annerbyniol i amwynder preswyl eiddo cyfagos.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae modd cael mynediad i safle'r cais o'r prif briffyrdd cyhoeddus i'r gorllewin. Fel rhan o'r cais, bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei lleddu a bydd bwrdd troi yn cael ei osod ar y safle. Yn wreiddiol, codwyd pryderon gan yr adain briffyrdd na fyddai gan unrhyw gerbyd a fyddai'n cael mynediad i'r safle fawr o le i symud a throï, ac y byddai hynny'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd a diogelwch cerddwyr. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynllun diwygiedig a oedd yn cynnwys bwrdd troi, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau.

Materion Eraill:

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd mewn perthynas â'r cais. Gan mai ychydig iawn o waith daear sy'n cael ei argymhell, nid ystyrir bod angen mesurau lliniaru ar gyfer y gwaith.

Cyflwynwyd Arolwg Ystlumod fel rhan o'r cais. Mae Ecolegydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig ar ôl cynnwys clwydi ar gyfer ystlumod. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

### **Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ar ôl derbyn cynllun diwygiedig a oedd yn cynnwys bwrdd troi, mae materion priffyrdd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Wedi rhoi ystyriaeth deilwng i ddyluniad ynghyd â phellteroedd rhwng eiddo sydd eisoes yn bodoli, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, gydag amodau.

### **Argymhelliad**

Caniatau y datblygiad gyda amodau

**(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
- Croestoriad - fccrioa/002
- Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001
- Cynllun Mynediad
- Cynllun Parcio Ceir
- Cynllun Draenio Arfaethedig
- Cynllun Ardal Allanol
- Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir

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

**(03) Bydd gosodiad y fynedfa'n cydymffurfio'n llwyr â'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i fyw i'r annedd ac wedyn bydd rhaid cadw'r fynedfa a'i chadw'n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a defnyddwyr y fynedfa.

**(04) Bydd y cyfleusterau parcio ceir yn cydymffurfio'n llawn â'r manylion a gymeradwyir drwy hyn cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedyn bydd yn cael ei gadw i'r pwrpasau hynny yn unig.**

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(05) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.**

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

**(06) Ni wneir gwaith adeiladu ac eithrio rhwng 8:30 a 17:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 9:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni wneir unrhyw waith adeiladu ar ddydd Sul nac ar Wyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

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

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus â dŵr, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(08) Cyn i neb symud i fyw i'r uned breswyl a ganiateir drwy hyn, bydd cynllun yn dangos safle, uchder, dyluniad, deunyddiau a mathau o driniaethau i'r ffin a godir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y driniaeth i'r ffin yn cael ei gwblhau, yn unol â'r hyn a gymeradwywyd, cyn i'r defnydd gychwyn.**

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

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.