

Rhif y Cais: OP/2020/6

Ymgeisydd: Mrs R Pritchard

**Bwriad:** Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 31 Anheddau Preswyl newydd yn cynnwys manylion llawn am ffordd ystâd newydd yn

**Lleoliad:** Land Adjacent to Roebuck Estate, Llanfachraeth, Holyhead



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

**Argymhelliad:** Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelodau Lleol wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys dau gae wedi'u hamgylchynu bron yn llwyr gan ddatblygiadau adeiledig ac wedi eu hisrannu gan 'ffos'. Mae stadau preswyl Roebuck a Parc Llynonn i'r gogledd a'r dwyrain. I'r gorllewin mae cefnau eiddo sy'n wynebu'r A5025 ac mae'r ardal i'r gorllewin o'r ffordd yn rhan o'r "AHNE", sef Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Gwneir y cais cynllunio ar gyfer 31 o anheddau ac felly mae'n ddatblygiad mawr a chynhaliwyd Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio cyn cyflwyno'r cais cynllunio ac mae'r canlyniad wedi ei gynnwys gyda'r cais. Mae hwn yn gais cynllunio amlinellol ac mae materion mewn perthynas â mynediad i'r stad, ynghyd â golwg, gosodiad a maint y stad oll wedi eu cynnwys i'w hystyried, heblaw am y gwaith tirlunio. Darperir cynlluniau manwl ar gyfer 8 math o anheddau deulawr pâr ac annibynnol sy'n darparu llety 2, 3 a 4 ystafell wely. Byddai mynediad i'r datblygiad o'r A5025 ac yna trwy ffordd y stad sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu eiddo ar stad breswyl Roebuck.

Ynghyd â'r cais cynllunio mae Asesiad Risg Llifogydd a Strategaeth Ddraenio ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, eglurir bod ymdreiddiad y tir yn anaddas ac y bydd dŵr wyneb o'r tai unigol a'r ffordd yn cael ei storio a'i ryddhau'n raddol, ar gyfradd sy'n briodol ar gyfer safle maes glas, i'r afon sy'n rhannu'r safle cais a fydd yn cael ei disodli gan sianel u goncrid. Yna bydd y sianel hon yn gollwng y dwr i gylfat o dan yr A5025 ac wedi hynny i Afon Alaw. Eglurir bod hawl wedi ei sefydlu i ollwng dŵr wyneb trwy'r cylfat ar gyfradd ddraenio sy'n briodol ar gyfer safle maes glas. Esbonnir yn yr adroddiad bod Adran Briffyrdd y Cyngor yn ymwybodol o bibellau concrit sydd wedi'u difrodi ac sy'n rhan o'r cylfat i lawr yr afon a deallir y bydd y materion hyn yn cael eu datrys fel rhan o gynllun ar wahân a weithredir gan yr Awdurdod Priffyrdd yn ystod haf 2020. Deallir hefyd bod dwr wyneb o stad Parc Llynonn ar hyn o bryd yn draenio ar gyfradd sydd heb ei harafu i safle'r cais ac y bydd y trefniadau draenio dŵr wyneb a ddisgrifir hefyd yn darparu ar gyfer cael gwared â'r dŵr wyneb hwn. Eglurir hefyd bod y trefniadau draenio dŵr wyneb hyn wedi'u cynllunio i ganiatáu i'r awdurdod priffyrdd allu mynd i'r afael â llifogydd ym Mharc Llynonn trwy gynyddu maint y bibell all-lif o'r datblygiad hwn. Dangosir bod draeniad dwr budr o'r datblygiad wedi'i gysylltu trwy ddisgyrchiant i'r garthffos gyhoeddus sydd mewn perchnogaeth ar wahân i'r gorllewin a'r dwyrain o safle'r cais o dan bwerau Dŵr Cymru.

### **Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Perthynas y Datblygiad a'i Amgylchoedd
- Mwynderau Preswyl
- Archeoleg
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb

### **Polisiau**

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

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026 "JLDP"

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol

TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy  
PS19 Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
PS 20 Cadw Asedau Treftadaeth a Lle bo hynny'n briodol  
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE  
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd Lleol  
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a Lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)  
Nodyn Cyngor Technegol 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)  
Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)  
"Canllaw Dylunio CCA"  
Cynllunio ac Iaith Gymraeg (2007)  
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)  
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)  
Canllawiau Cynllunio Atodol Mannau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd (Mawrth 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales Rhywogaethau Gwarchoddedig Ewropeaidd - nid oes ystlumod na madfallod mawr cribog (MMC) yn bresennol ar safle'r cais felly nid oes unrhyw wrthwynebiadau. Tirwedd - Mae'r safle datblygu o fewn 25 metr i Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE) a phrif amcan yr ardal honno yw cadw a gwella harddwch naturiol. Rydym yn nodi ac yn cefnogi sylwadau a wnaed gan eich swyddog tirwedd mewnol eich hun dyddiedig 20 Tachwedd 2020. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud. Risg Llifogydd - Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais ym Mharth A y Mapiâu Cyngor Datblygu fel yn NCT 15. Mae cwrs dŵr yn llifo trwy'r safle ac mae'n cael ei gyfrif fel cwrs dŵr cyffredin ac rydym yn cynghori eich bod yn cysylltu â'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol. Yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (fel y nodwyd yn Neddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010) hefyd yw'r corff priodol fel rheol i roi cyngor ar y risg o lifogydd dŵr wyneb ac ar reoli draeniad dŵr wyneb o ddatblygiadau newydd. Perygl Llifogydd - Nodwn mai'r bwriad yw cael gwared â dwr budr i'r brif garthffos. Angen cadarnhad gan Dŵr Cymru y gall y gwaith trin carthffosiaeth ar gyfer yr ardal ymdopi â'r llif ychwanegol a fyddai'n cael ei gynhyrchu pe caniateir y cynllun hwn. Bydd angen i Dŵr Cymru sicrhau y gellir derbyn llwyth ychwanegol heb achosi dirywiad yn ansawdd yr elifiant a heb gynyddu'r llwyth bacteriol ar ddyfroedd pysgod cregyn dynodedig Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch - Cymyran sydd 420m o'r safle. Mae'r sylwadau diweddaraf gan Dŵr Cymru mewn perthynas â lefel unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol ar gyfer y gwaith trin dŵr gwastraff wedi'u hanfon at CNC ac rydym yn aros am ddiweddariad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Llywodraeth Cymru (Is-adran Tir, Natur a Choedwigaeth). Nid yw'r Adran yn cadw unrhyw wybodaeth am arolygon dosbarthiadau tir amaethyddol (DTA) manwl ar gyfer y safle. Mae'r Map DTA Rhagfynegol ar gyfer Cymru yn nodi'r safle fel tir Isradd 3b. Ar ôl adolygu'r wybodaeth sydd ar gael, nid argymhellir arolwg DTA ar gyfer y safle. Nid yw'r Adran yn ystyried bod tir y safle hwn yn y dosbarth o dir gorau a mwyaf amlbwrpas.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru Welsh Water: Ar ôl adolygu'r cynllun draenio, nodwn y bwriedir i lifoedd dwr budr gysylltu â'r carthffosydd cyhoeddus 150mm sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig. Daethpwyd i'r casgliad nad oes gan y gwaith trin carthffosiaeth y capasiti angenrheidiol i ddarparu ar gyfer y llwyth ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig. Felly, cynghorir yr ymgeisydd, os yw'n dymuno bwrw ymlaen, y byddai angen iddo gomisiynu Arolwg Llif a Llwyth yn y Gwaith. Gallai'r risg o ganiatáu i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn absenoldeb arolwg Llif a Llwyth neu heb unrhyw waith atgyfnerthu y gellir ei nodi yn yr astudiaeth hon, arwain at lifogydd carthffosydd a / neu ddigwyddiadau llygredd, gan effeithio'n andwyol ar y cwsmeriaid presennol a niweidio'r amgylchedd, ac argymhellir amodau cynllunio ar y sail hon. Mewn gohebiaeth ddilynol, cadarnhaodd Dŵr Cymru lefel y gwaith atgyfnerthu y byddai'n rhaid ei wneud cyn yr Arolwg Llif a Llwyth yn y Gwaith (a wneid ar gost y datblygwr). Os daw'r arolwg llif a llwyth i'r casgliad bod digon o gapasiti yn y Gwaith Trin i ymdopi â'r lifoedd dwr budr y rhagwelir y byddai'r datblygiad yn eu cynhyrchu, gellir rhyddhau'r amod cynllunio. Fodd bynnag, os yw'r Aseiad o Effaith y Datblygiad yn nodi bod angen gwaith atgyfnerthu, byddwn yn gwneud y gwaith atgyfnerthu ar gost y datblygwr ac ond yn argymhell rhyddhau'r amod cynllunio ar ôl cwblhau'r gwaith atgyfnerthu. Mae Dwr Cymru yn berchen ar y safle Gwaith Trin yn Llanfachraeth ac felly byddai'n disgwyl y byddai modd cyflawni unrhyw ddatrysiad(au) a nodwyd fel rhan o'r arolwg llif a llwyth. Mae'r amod cynllunio a argymhellir gennym wedi'i sefydlu mewn cyfraith achosion. Rydym hefyd yn nodi y byddai'r prif bibell gyhoeddus 100mm ar gyfer dwr budr yng ngardd gefn tri eiddo. Noder os gwelwch yn dda ein bod angen mynediad dilyffethair i'n cyfarpar ac felly byddai gofyn dargyfeirio'r brif bibell sy'n codi / neu fel arall newid cynllun y safle er mwyn cymryd lleoliad y brif bibell 100mm hon i ystyriaeth.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Amodau wedi eu rhestru mewn perthynas ag oriau gwaith, torri creigiau a thir halogedig.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar adeilad rhestredig gradd II ty Bryn Glas sydd i'r gogledd-orllewin o'r safle.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Fel safle o fewn y ffin ddatblygu sydd wedi'i amgáu bron yn llwyr gan ddatblygiadau, ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar gymeriad y dirwedd leol na nodweddion a nodir yn y disgrifiad LCA neu LANDMAP. Nid yw'r gwrych ar y ffin ddwyreiniol wedi'i farcio ar y cynllun safle arfaethedig fel y bydd yn cael ei gadw fel byffer gyda Pharc Llynon. Mae'n ymddangos bod eiddo i'r gogledd-orllewin (25) ac un arall i'r de-ddwyrain (7) yn gorgyffwrdd â'r gwrych sydd ar y ffin. Dylai'r cynllun safle arfaethedig ddangos yr holl llystyfiant y bwriedir ei gadw yn ôl yr arolwg topograffig. Lle na chynigir cadw llystyfiant, dylid ei ddangos fel llystyfiant y ceir gwared arno er bod y polisi'n ffafrio cadw llystyfiant ar y ffiniau presennol ac mae modd gwneud hynny i raddau helaeth yn y cynllun arfaethedig. Dylid ailystyried plotiau 25 a 7. Mae'r mater ynghylch cael gwared ar gynefin y ffos fewnol yn cael ei ystyried gan eraill: mae'n debyg bod yr eithin, o safbwynt tirwedd / tirlunio, yn anaddas i'w gadw mewn gerddi neu ofod hamdden mewn datblygiad preswyl cryno. Nid yw tirlunio yn rhan o'r cynnig Amlinellol hwn a dangosol yn unig yw'r gwaith plannu arfaethedig. Dylai pensaer tirwedd lunio cynllun tirwedd manwl gywir yn unol â gofynion polisi ac i ategu unrhyw gais draenio cynaliadwy yn y dyfodol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yng ngoleuni dyletswydd y Cyngor o dan Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, a chyfarwyddiadau gan y Prif Gynlluniwr i Benaethiaid Cynllunio (Hydref 2019) ar gyflawni'r ddyletswydd hon mewn achosion cynllunio, mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn broblemus. Byddai'n arwain at golli ardal o gynefin sydd o bwys lleol ac y mae Adran 7 o'r Ddeddf yn berthnasol iddi. Er bod yr Aseiad yn rhoi nifer o awgrymiadau ynghylch sut y gellid lliniaru rhywfaint o'r effaith ecolegol, mae'n amlwg y byddai colli'r cynefin blaenoriaeth hwn yn gyffredinol yn golygu colli bioamrywiaeth yn lleol, ac oherwydd y Ddeddf a chyfarwyddiadau penodol y Prif Gynlluniwr ar gyfer gweithredu Adran 6 mewn achosion Cynllunio, mae'n ymddangos bod sail dros wrthod y cais yn ei ffurf bresennol oherwydd awgrymir bod angen gwneud newidiadau sylweddol i ddatrys y mater colli bioamrywiaeth.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrir ystyriaethau polisi ac mae'r pwyntiau allweddol fel a ganlyn:

- Byddai'r datblygiad arfaethedig ar ei ben ei hun felly'n golygu mynd y tu hwnt i'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth a gwaethygir hynny gan y ffaith bod unedau eisoes yn y banc tir i'w datblygu a bod unedau eraill wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol y CDLIC.
- Er y gellir ystyried, yn seiliedig ar gyfraddau cwblhau yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad (gwybodaeth Ebrill 2019) y byddai cynnig o'r fath yn dderbyniol, dylid ystyried addasrwydd datblygiad ar y raddfa hon mewn Pentref Lleol. Byddai'n golygu mynd y tu hwnt i gyflenwad dangosol y Pentref gydag un datblygiad. Nodir bod Polisi TAI 4 yn dweud y dylai maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad fod yn gydnaws â chymeriad yr anheddiad. Mewn termau cymharol, hyrwyddir llai o ddatblygiadau yn y Pentrefi hyn er mwyn gwarchod eu cymeriad ac i gynorthwyo i gwrdd ag angen cymunedol am dai neu i gwrdd ag angen lleol am dai fforddiadwy.
- O ystyried y byddai'r anheddiad yn cwrdd â'i lefel twf dangosol yn sgil unedau a gwblhawyd rhwng 2011 a 2020 a chwblhau'r unedau yn y banc tir presennol a'r cynnig hwn, byddai angen cyfiawnhad gyda'r cais hwn i amlinellu sut y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn diwallu anghenion y gymuned leol. Gallai hyn fod trwy:
  - Cyflwyno unrhyw waith ymchwil i'r farchnad sydd wedi'i wneud h.y. sy'n dangos bod angen y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal;
  - Bod y cynnig yn diwallu'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy;
  - Bod y cynnig yn darparu ar gyfer anghenion tai arbenigol e.e. unedau ar gyfer pobl hŷn;
  - Nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.
- Yn unol â maen prawf 1b ym Mholisi PS 1 'Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig' ac o ystyried y byddai'r datblygiad yn darparu mwy o dai na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodwyd ar gyfer Llanfachraeth yn y CDLIC, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Mae Atodiad 7 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer paratoi Datganiad o'r fath.
- Nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth yw'r ddarpariaeth a gynigir ar gyfer tai fforddiadwy, o ran nifer yr unedau, y math o ddarpariaeth (megis y math o unedau preswyl, nifer yr ystafelloedd gwely), deiliadaeth ac ati. Byddai angen gwybodaeth bellach i sefydlu a ystyrir bod y ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy yn dderbyniol.
- Er y cydnabyddir mai cais amlinellol yw hwn, nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd pa gymysgedd tai a gynigir. Mae'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai a fabwysiadwyd yn Hydref 2018 yn nodi y dylai cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai gynnwys Datganiad Tai i gefnogi'r cyfryw gais. Mae Atodiad 2 y CCA yn cynnwys dogfen enghreifftiol y gellid ei chynnwys fel rhan o'r Datganiad Tai. Mae hyn yn cynnwys gwybodaeth am nifer y gwahanol unedau a gynigir o ran eu math, nifer yr ystafelloedd gwely, deiliadaeth, nifer yr unedau tai fforddiadwy ac ati
- Cadarnheir bod digon o fannau agored yn y gymuned i gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig hwn felly ni fydd angen darpariaeth newydd o fannau agored na chyfraniad ariannol.

Strategaeth Dai / Housing Strategy: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

GCAG / GAPS: Wedi penderfynu bod potensial i gael effaith ar archeoleg. Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd angen gwneud gwaith daear ar dir sydd heb ei gyffwrdd gan ddatblygiad modern, ac felly ystyrir ei bod yn briodol cwblhau asesiad cyn-penderfynu, a hynny er mwyn sicrhau y gellir gwneud penderfyniad cynllunio mwy gwybodus. Yn yr achos hwn mae'r gwaith a argymhellir yn dod o dan y categori rhag-benderfynu archeolegol, ac mae'n cynnwys yn bennaf raglen ffurfiol o werthuso archeolegol, sef Arolwg Geoffisegol. Dylai'r arolwg geoffisegol gael ei ategu gan ymchwil gwaith desg ddigonol i gynorthwyo i ddehongli unrhyw dystiolaeth archeolegol a ddarganfyddir ac i ddarparu cyd-destun ar gyfer y safle. Mae'n bosib y cynhelir gwerthusiadau pellach ar ôl y dull gwerthuso hwn (fel cloddio ffosydd arbrolf) ond mae hynny'n dibynnu ar ganlyniadau'r arolwg.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Fel mae pethau'n sefyll, ni fydd angen cyfrannu tuag at ddarpariaeth addysg.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru North Wales Fire and Rescue Service: Dim gwrthwynebiadau ond amodau mewn perthynas â mynediad i gerbydau, lle troi a chyflenwadau dŵr.

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd John Griffith: Oherwydd pryderon lleol ynghylch llifogydd a'r effaith ar ddraenio dwr budr o'r tai gerllaw a'r cynnydd sylweddol mewn traffig trwy stad Roebuck, hoffwn alw'r cais cynllunio i mewn i'r pwyllgor cynllunio.

Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Wedi galw'r cais cynllunio i mewn fel y gall y pwyllgor cynllunio ei ystyried. Mae gan drigolion y pentref bryderon ynghylch a yw'r safle'n addas i adeiladu arno gan ei fod o dan dŵr pan mae'n bwrw glaw yn drwm ac mae gennych ffotograffau sy'n dangos hyn.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy ysgrifennu at ddeiliad cyfagos, codi rhybudd ar y safle a hysbysebion yn y wasg, gan adlewyrchu'r ffaith bod hwn yn gais cynllunio mawr ac y gallai gael effaith ar leoliad adeilad rhestredig. Derbyniwyd 26 o wrthwynebiadau am y rhesymau a ganlyn:

- Ar hyn o bryd mae'r system garthffosiaeth yn gweithio i'w chapasiti llawn. Byddai unrhyw ddatblygiad pellach yn arwain at y system yn blocio'n rheolaidd a llifogydd posibl. Cadarnhawyd hyn gan yr awdurdod dŵr. Mae un gwrthwynebydd yn mynegi pryder ynghylch yr effaith ar orsaf bwmpio Dŵr Cymru ger eu heiddo.
- Tarfu yn sgil symud y brif garthffos o Roebuck a Parc Llynnon.
- Mynegwyd pryder ynghylch yr angen i glirio'r cylfat dŵr wyneb sy'n rhedeg o dan eiddo preifat a'r briffordd gyhoeddus oherwydd y difrod posibyn sgil clirio, a storio a rhyddhau dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.
- Mae stad Roebuck eisoes dan bwysau parcio difrifol a bydd yn wynebu tagfeydd os bydd cartrefi yn cael eu hadeiladu ar y cae. Anawsterau mynediad i'r gwasanaethau brys a cherbydau casglu gwastraff. Cyfeirir hefyd at broblemau sy'n gysylltiedig â thraffig adeiladu'n mynd trwy stad Roebuck o ran lled y ffordd, cerbydau sydd wedi'u parcio'n rhwystro llif traffig, diogelwch cerddwyr, yr effaith ar breswylwyr o ran sŵn ac ati.
- Mae problemau traffig eisoes yn y pentref a bydd ychwanegu mwy o gartrefi yn eu gwaethygu.
- Effaith ar fwynderau gweledol yr ardal gan gynnwys stad Roebuck.
- Effaith preswylwyr ychwanegol ar gyfleusterau meddygol ac addysgol yn yr ardal.
- Mae safle'r cais mewn ardal risg llifogydd ac mae wedi bod yn waeth yn ystod y blynyddoedd diwethaf ar ôl tynnu gwrych / agor ffynnon fe honnir.
- Mae gan y draen sy'n rhedeg trwy ganol y cae fywyd gwyllt ynddo.
- Dibrisio eiddo cyfagos.
- Effaith ar ffordd osgoi'r pentref.
- Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn gamarweiniol o ran y cyfleusterau manwerthu, addysgol a chyfleusterau eraill ac ati sydd ar gael yn y pentref
- Yr angen am yr anheddau ychwanegol yn y pentref.
- Effeithiau ar y Gymraeg.
- Effaith ar fioamrywiaeth a rhywogaethau a warchodir fel madfallod.
- Honiad bod cyfarpar arolwg ecolegol wedi'i dynnu o'r cae gan olygu bod canlyniad yr arolwg ecolegol a gynhaliwyd ar gyfer y cais cynllunio yn amhendant.
- Anghysondebau, beirniadaeth ac ati yn yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio a gynhaliwyd gan yr ymgeisydd cyn cyflwyno'r cais cynllunio.
- Mae'r anheddau arfaethedig yn anghydnaws â'r byngalos o'u cwmpas.
- Mae'r prawf mandylledd a gyflwynwyd gyda'r cais yngwrthddweud ei hun.
- Nid oes unrhyw sôn am dai fforddiadwy.

- Effaith ar breifatrwydd / edrych dros eiddo cyfagos yn effeithio ar fwynderau preswyl.
- Byddai'r cynnig yn arwain at dorri hawliau dynol mewn perthynas â chael mwynhad tawel o eiddo.
- Cynnydd mewn lefelau sŵn.
- Mae'r datblygiad yn ormesol.
- Deunyddiau allanol nad ydyn nhw'n gydnaws â'r hyn sydd o'u cwmpas.
- Colli tir glas.
- Straen y cais cynllunio yn creu ansicrwydd.
- Nid yw trigolion lleol wedi cael gwybod am datblygiad arfaethedig gan y tiffeddiannwr.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

27C21B - 9 annedd fforddiadwy. Tynnwyd yn ôl 01.11.2017

27C21A Datblygiad preswyl. Gwrthodwyd 03.01.90

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf, ac adran 38 (6) Deddf 2004 fel y'i diwygiwyd a Deddf Cymru 2015, os am ystyried y cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad sydd i'w wneud o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn.

Mae safle'r cais yn Llanfachraeth sy'n anheddiad sydd wedi ei ddynodi'n Bentref Lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI 4 y CDLIC. Mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddiadau yn nodi mai dim ond 25% o dwf y Cynllun fydd mewn pentrefi a chlystyrau. Mae testun ategol polisi TAI 4 yn egluro y bydd datblygiadau mewn Pentrefi Lleol yn cael eu cyfyngu i raddfa a math sy'n mynd i'r afael â'r angen cymunedol am dai ar hap-safleoedd / safleoedd mewnlenwi h.y. tu mewn i ffiniau datblygu. Mae sylwadau'r CDLIC yn egluro y byddai'r datblygiad arfaethedig ar ei ben ei hun yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth a bod unedau eisoes yn y banc tir a bod unedau eraill sydd wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol y Cynllun sy'n ychwanegu at y ffigwr hefyd. Ar y sail hon, mae'r CDLIC yn nodi byddai angen cyfiawnhad gan yr ymgeiswyr i amlinellu sut y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn cwrrdd ag anghenion y gymuned leol. Heb y cyfiawnhad hwn, ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisiau PS 17 a TAI 4.

Yn unol â maen prawf 1b ym mholisi PS 1 (Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig) ac o ystyried y byddai datblygiad yn darparu mwy o dai na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodir ar gyfer Llanfachraeth yn y CDLIC, bydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Ni chyflwynwyd Datganiad o'r fath gyda'r cais cynllunio ac ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i bolisi PS1 felly.

Mae Polisi TAI 15 (Trothwyon a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) yn nodi bod raid i ddatblygiadau tai gynnig darpariaeth o dai fforddiadwy yn unol â throthwyon yn y polisi, sef 20% yn achos Llanfachraeth. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi ei bod yn aneglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth yw'r ddarpariaeth fforddiadwy arfaethedig o dai fforddiadwy, o ran nifer yr unedau, y math o ddarpariaeth (megis y math o unedau preswyl, nifer yr ystafelloedd gwely), deiliadaeth ac ati. Byddai angen gwybodaeth ychwanegol i sefydlu a yw'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn dderbyniol. Heb y wybodaeth hon, ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i bolisi TAI 15.

Mae Polisi TAI 8 (Cymysgedd Tai Priodol) yn nodi y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy trwy sicrhau bod yr holl ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion penodol y gymuned gyfan trwy gydymffurfio â'r meini prawf rhestredig. Mae'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai a fabwysiadwyd yn Hydref 2018 yn nodi y dylai cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai gynnwys Datganiad Tai i gefnogi'r cais cynllunio. Mae Atodiad 2 y CCA yn cynnwys dogfen enghreifftiol y gellid ei chynnwys fel rhan o'r Datganiad Tai. Mae hyn yn cynnwys gwybodaeth ynghylch nifer y gwahanol unedau a gynigir o ran eu math, nifer yr ystafelloedd gwely, deiliadaeth, nifer yr unedau tai fforddiadwy ac ati. Er y cydnabyddir bod hwn yn gais amlinellol, nid

yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth fydd y cymysgedd tai a heb y wybodaeth hon ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 8 a'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai.

Mae maen prawf (3) o fewn Polisiâu PCYFF 2 a TAI 8 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o leiaf 30 uned dai fesul hectar ar gyfer datblygiad preswyl. Cynnig yw hwn ar gyfer 31 uned ac mae safle'r cais bron yn hectar o faint felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiâu hyn. Isod, rhoddir ystyriaeth fanwl i berthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch.

Perthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio yw'r prif bolisiâu sy'n cynnwys ystyriaethau mewn perthynas â defnyddio tir yn effeithlon, a'r gofyn i gael datblygiad o ansawdd uchel fel y manylir a gwaith tirlunio priodol lle bo hynny'n berthnasol.

Er gwaethaf y ffaith bod y stadau preswyl agosaf yn Roebuck a Parc Llynnon yn fyngalos, mae'r cymysgedd o dai yng nghyffiniau safle'r cais yn enwedig ar hyd yr A5025 yn eithaf amrywiol. Yn y cyddestun hwn byddai'r cynnig ar gyfer yr anheddau deulawr a fyddai wedi eu gosod fel y dangosir ar y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Dywed Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor nad yw'r gwrych ar y ffin ddwyreiniol wedi'i farcio ar y cynllun safle arfaethedig fel y bydd yn cael ei gadw fel byffer gyda Parc Llynnon. Ymhellach, bydd lleoliad plotiau penodol yn gorgyffwrdd ag ardaloedd gwrychoedd presennol, yn enwedig plot 25. Dylai'r holl llystyfiant a ddangosir yn yr arolwg topograffig fel llystyfiant a gedwir gael ei ddangos hefyd ar y cynllun safle arfaethedig. Heb ddiwygiadau i'r cynigion sy'n mynd i'r afael â'r materion hyn, nid ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF 4. Mae'r ystyriaethau hyn hefyd yn berthnasol wrth asesu effeithiau ecolegol y datblygiad y rhoddir sylw iddynt yn adran berthnasol yr adroddiad hwn isod.

Mae tŷ rhestredig gradd II Bryn Glas i'r gogledd-orllewin o'r safle. Mae PCC yn nodi bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeiladau rhestredig a'u lleoliad. Ar gyfer cynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, yr ystyriaeth berthnasol sylfaenol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i leoliad. Dywed Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr adeilad rhestredig hwn ac ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion polisi uchod.

Mae'r ardal ar ochr arall yr A5025 yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae paragraff 5.3.5 o PCC yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae yna ofyniad statudol hefyd i roi sylw i Gynllun Rheoli AHNE 2015-2020. Mae Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor yn nodi bod datblygu ar ochr y ffordd yn cuddio unrhyw olygfeydd newydd i'r safle o'r A5025 ac nid ystyrir bod y safle'n effeithio ar yr AHNE na'i leoliad. Nid yw CNC, sef yr ymgynghorai statudol mewn perthynas â'r AHNE wedi codi unrhyw faterion. O gofio'r sylwadau hyn, ystyrir bod y cais yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol mewn perthynas â'r AHNE.

Mwynderau Preswyl Mae'r CCA ar gyfer Dylunio yn darparu arweiniad ar bellteroedd a argymhelir rhwng anheddau presennol ac arfaethedig a'u ffiniau Argymhellir y pellteroedd er mwyn atal edrych drosodd annerbyniol ac i sicrhau nad amherir ar olygfeydd o'r anheddau. Mae yna nifer o blotiau (1-7, 17-19, 24-25, 29, 30, 31) lle nad yw'r pellter i'r ffin gefn yn ddigonol o'i gymharu â'r pellter o 10.5 metr a nodir yn y canllawiau. Dylai'r pellteroedd rhwng ochrau a ffiniau fod yn 2.5m a dylai bod 3.5 metr rhwng ochrau adeiladau. Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau hyn yn gyffredinol. Felly, o gofio'r canllawiau, nid ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oni bai y gwneir newid iddo a / neu os na chynigir cyfiawnhad.

Archeoleg Mae PCC a NCT 24 yn egluro bod cadwraeth gweddillion archeolegol a'u lleoliad yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio p'un a yw'r gweddillion hynny yn heneb restredig ai peidio. Mae GCAG wedi casglu y gallai'r cynnig gael effaith ar archeoleg a bod angen cwblhau asesiad cyn-penderfyniad er mwyn sicrhau y gellir gwneud penderfyniad cynllunio mwy gwybodus fel y manylir yn



eu hymateb i'r ymgynghoriad. Heb y wybodaeth hon ni ellir ystyried y cynnig yn unol â darpariaethau PPC a NCT 24.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Mae Polisi AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau arfaethedig amddiffyn a gwella bioamrywiaeth lle bo hynny'n briodol trwy osgoi effeithiau sylweddol trwy leoli datblygiadau'n sensitif a thrwy greu cyfleoedd i wella a rheoli cynefinoedd a nodweddion tirwedd. Mae sylwadau Swyddog y Cyngor yn disgrifio dyletswydd y Cyngor o dan Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau. Mae'n nodi bod mesurau lliniaru yn yr Adroddiad Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn gwneud nifer o awgrymiadau ynghylch sut y gellid lliniaru'r effeithiau ecolegol i ryw raddau ond mae'n amlwg y byddai colli'r cynefin blaenoriaeth hwn yn gyffredinol yn golygu colli bioamrywiaeth leol ac felly mae'n ymddangos bod sail ar hyn o bryd dros wrthod y cynnig yn ei ffurf gyfredol gan fod angen datrys materion sylweddol o ran colli bioamrywiaeth yn gyffredinol. Mae sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor uchod hefyd yn berthnasol yma yn yr ystyr y dylid dangos nodweddion tirwedd presennol ar y cynlluniau arfaethedig a diwygio'r datblygiad fel nad yw'r plotiau yn amharu ar y gwrychoedd. O gofio'r ystyriaethau hyn, nid ystyrir bod y cynnig yn ei ffurf bresennol yn cydymffurfio â pholisi AMG 5.

Mae CNC yn egluro bod dyfroedd pysgod cregyn safle o ddiddordeb gwyddonol arbennig Beddmanarch - Cymyran 420 metr o'r safle. CNC yw'r ymgynghorai statudol ar gyfer y safle gwarchoddedig hwn. Mae'n berthnasol ystyried a oes unrhyw effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol ar y dynodiad hwn ac asesir hyn isod mewn perthynas â draenio dwr budr.

Draenio Dwr Budr a Dwr Wyneb Bydd dwr budr ar gyfer y datblygiad yn mynd i'r garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail na fydd y garthffos gyhoeddus yn y cyffiniau yn gallu ymdopi â'r llwyth ychwanegol o'r datblygiad. Mae Dŵr Cymru, sef y sefydliad cyfrifol, hefyd wedi dod i'r casgliad nad oes gan y gwaith trin carthffosiaeth yn Llanfachraeth y capasiti angenrheidiol er mwyn darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Mae eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi y bydd yn rhaid i'r ymgeisydd gomisiynu "Arolwg Llif a Llwyth yn y Gwaith" a fyddai'n nodi unrhyw welliannau y byddai'n rhaid eu gwneud fel sail ar gyfer atal llygredd a niwed i'r amgylchedd.

Mae CNC hefyd wedi gofyn am gadarnhad gan Dwr Cymru Welsh Water y gall y gwaith trin carthffosiaeth ar gyfer yr ardal ymdopi â'r llif ychwanegol a fyddai'n cael ei gynhyrchu heb achosi dirywiad yn ansawdd elifiant a heb gynyddu'r llwyth bacteriol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch - Cymyran. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau ar ddau achlysur y gall amod cynllunio math Grampian reoleiddio'r gofyniad hwn yn foddhaol. Byddai'r amod yn argymhell y byddai angen cynllun ar gyfer uwchraddio'r cyfleusterau trin dŵr gwastraff cyn dechrau'r datblygiad ac wedi hynny ni ellid gwneud defnydd o unrhyw un o'r anheddau arfaethedig nes bod y cynllun a gymeradwywyd o dan ofnyon yn amod hwn wedi'i gwblhau. O ystyried argymhelliad Dwr Cymru y maent yn egluro sy'n seiliedig ar benderfyniadau apêl, ymddengys y byddai amod o'r fath yn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r SDdGA ond disgwylir sylwadau CNC fel yr ymgynghorai statudol ar y safle gwarchoddedig hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Disgrifiwyd cynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn. Byddai'r nant sy'n croesi'r safle yn cael ei disodli gan sianel u wedi ei gwneud o goncrit a byddai dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio a'i ollwng yn raddol i'r sianel hon ac wedi hynny'n mynd trwy gylfat o dan yr A5025 sy'n arwain at Afon Alaw. Mae'r manylion a gyflwynwyd yn nodi y bydd y cynnig hwn yn gwella draeniad ar draws y safle o Barc Llynnon ac i lawr yr afon lle bydd cynllun priffyrdd ar wahân yn cael ei weithredu cyn bo hir i fynd i'r afael â phroblemau oherwydd pibellau sydd wedi'u difrodi i lawr yr afon. Rydym yn dal i aros am sylwadau gan Adran Priffyrdd a Draenio'r Cyngor ar dderbynioldeb y cynnig hwn. Eglurir hefyd y bydd angen Cymeradwyaeth y Corff Cymeradwyo Cynlluniau Draenio Cynaliadwy sy'n gangen o'r Cyngor.

Ystyriaethau eraill Disgwylir sylwadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor o ran diogelwch priffyrdd ac ati ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Mae Gwasanaeth Addysg y Cyngor wedi cadarnhau na fydd angen unrhyw gyfraniad tuag at addysg yn yr ardal ar y sail y bydd capasiti digonol ar gael.

Yn unol â Pholisi ISA 5 y CDLIC rhaid sicrhau y darperir man agored addas mewn cynigion am dai newydd sy'n cynnwys 10 neu fwy o anheddau mewn ardaloedd lle na all y man agored presennol gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, Fodd bynnag, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod digon o fannau agored yn y gymuned i ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig hwn felly ni fydd angen darparu mannau agored newydd na chyfraniad ariannol.

Yn unol â pholisi PCYFF 6 o'r CDLIC rhaid cyflwyno Datganiad Arbed Dŵr gyda chynigion am 10 annedd neu fwy. Mae testun ategol y polisi hwn yn esbonio mai nod y polisi hwn yw gwarchod a gwella adnoddau dŵr trwy gynyddu effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr trwy fesurau arbed dŵr a chynlluniau draenio cynaliadwy. Er bod Strategaeth Draenio ac Asesiad Risg Llifogydd wedi eu cyflwyno â'r cais cynllunio, sy'n cynnwys asesiad draenio cynaliadwy, nid oes unrhyw wybodaeth ategol na manylion am fesurau arbed dŵr. Heb y wybodaeth hon nid ellir ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o ystyried gofynion polisi PCYFF 6.

### **Casgliad**

O ystyried yr asesiad uchod, mae'n amlwg bod angen newid sylweddol, gwybodaeth ychwanegol a chyfiawnhad i fynd i'r afael â'r gwrthwynebiadau a restrir. Disgwylir ymatebion gan ymgylgoreion pwysig hefyd, sef CNC, y Gwasanaeth Priffyrdd ac adran ddraenio'r cyngor.

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn arwain at Gymru llai gwydn a chydlynol gan na ddangoswyd y byddai'r datblygiad yn diwallu anghenion y gymuned fel y disgrifir yn y adroddiad. Ystyrir hefyd y byddai'r datblygiad yn arwain at Gymru sy'n llai llewyrchus yn sgil y posibilrwydd o golli archeoleg a bioamrywiaeth.

### **Argymhelliad**

Gwrthod y cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais yn Llanfachraeth sy'n anheddiad is o dan y strategaeth anheddu a lle cyfyngir datblygiadau i raddfa a math sy'n mynd i'r afael â'r angen cymunedol am dai ar hap-safleoedd / safleoedd mewnlenwi o fewn ffiniau datblygu. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu mynd y tu hwnt i'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth ac mae unedau eisoes yn y banc tir ac unedau eraill wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) sy'n ychwanegu at y ffigwr ymhellach. Byddai'r datblygiad arfaethedig ar ei ben ei hun yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth a gwaethygir hynny gan y ffaith bod unedau eisoes yn y banc tir a bod unedau eraill wedi'u cwblhau yn y pentref ers dyddiad sylfaenol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae'r cais yn nynnun groes i ddarpariaethau. polisïau PS 17 a TAI 4 y CDLIC.

(02) Yn unol â Pholisi PS 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) rhaid cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol a nodir ym mholisi TAI 4. Ni chyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg ac oherwydd hynny ystyrir bod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisi PS1 sy'n ceisio gwarchod, hyrwyddo a gwella sefyllfa'r Gymraeg.

(03) Yn unol â Pholisi TAI 15 (Trothwyon a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) rhaid i ddatblygiadau tai ddarparu tai fforddiadwy yn unol â throthwyon yn y polisi, sef 20% yn achos Llanfachraeth. Nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd beth yw'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a gynigir o ran nifer yr unedau, cymysgedd neu ddeiliadaeth. Heb y wybodaeth hon, ystyrir bod y cynnig yn mynd yn tynnu'n groes i bolisi TAI 15 sy'n ceisio cwrdd ag anghenion y gymuned am dai fforddiadwy.

(04) Mae Polisi TAI 8 (Cymysgedd Tai Priodol) yn nodi y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy trwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion a nodwyd y gymuned gyfan trwy gydymffurfio â'r meini prawf rhestredig. Mae'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai a fabwysiadwyd yn Hydref 2018 yn nodi y dylai cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai gynnwys Datganiad Tai i gefnogi'r cais. Nid yw'n eglur o'r wybodaeth a gyflwynwyd a yw'r gymysgedd tai o ran eu math, nifer yr ystafelloedd gwely, deiliadaeth, nifer yr unedau tai fforddiadwy yn cwrdd â'r gofynion hyn ac ystyrir bod y cynnig yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 8 a'r CCA ar gyfer Cymysgedd Tai.

(05) Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y nodweddion tirwedd sydd ar safle'r cais ac ystyrir hefyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu ar rai o'r nodweddion tirwedd hyn. Ystyrir bod y cynnig felly'n tynnu'n groes i ddarpariaeth polisi PCYFF 4 sydd, ymysg gofynion eraill, yn ceisio sicrhau bod datblygiad yn parchu, yn cadw ac yn ategu unrhyw nodweddion tirwedd cadarnhaol a nodweddion eraill ar y safle.

(06) Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) yn rhoi arweiniad ar bellteroedd a argymhellir rhwng anheddau presennol ac anheddau arfaethedig a'u ffiniau. Bwriad y pellteroedd a argymhellir yn y canllawiau yw atal edrych drosodd annerbyniol ac effeithiau ar y golygfeydd o'r eiddo. Mewn nifer o blotiau nid yw'r pellteroedd yn cwrdd â'r gofynion yn y canllawiau ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o gofio'r y canllawiau hyn.

(07) Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10) "PCC" a nodyn cyngor technegol "NCT 24" ar gyfer yr amgylchedd hanesyddol (2017) yn egluro bod cadwraeth gweddillion archeolegol a'u lleoliad yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio p'un a yw'r gweddillion hynny'n henebion rhestredig ai peidio. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi casglu bod posibilrwydd o gael effaith ar nodweddion archeolegol a bod angen asesiad cyn-penderfynu a heb y wybodaeth hon nid oes modd ystyried y cynnig yn unol â darpariaethau PCC a NCT 24.

(08) Mae Polisi AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau arfaethedig warchod a gwella bioamrywiaeth lle bo hynny'n briodol trwy osgoi effeithiau sylweddol. Gwneir hynny trwy leoli datblygiadau'n sensitif a thrwy greu cyfleoedd i wella a rheoli cynefinoedd a nodweddion tirwedd. Byddai colli'r cynefin blaenoriaeth yn gyffredinol ar safle'r cais a nodweddion tirwedd yn golygu colli bioamrywiaeth yn lleol a byddai hynny'n tynnu'n groes i ddarpariaethau polisi AMG 5.

(09) Yn unol â Pholisi PCYFF 6 o'r CDLIC rhaid cyflwyno Datganiad Arbed Dŵr gyda chynigion am 10 annedd neu fwy. Nod y polisi hwn yw gwarchod a gwella adnoddau dŵr trwy fod yn fwy effeithlon a rheoli'r galw am ddwr trwy fesurau arbed dŵr a chynlluniau draenio cynaliadwy. Er bod Strategaeth Draenio ac Asesiad Risg Llifogydd wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, sy'n cynnwys asesiad draenio cynaliadwy, nid oes unrhyw wybodaeth ategol gan gynnwys am fesurau arbed dŵr. Heb y wybodaeth hon ni ellir ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o gofio gofynion polisi PCYFF 6.

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

Rhif y Cais: FPL/2020/264

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Head of Highways, Waste and Property

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 8 uned busnes (Dosbarth B1, B2 a B8) adeiladu ardaloedd tirlunio medal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Former Heliport Site, Stad Diwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ar stad Ddiwydiannol Penrhos. Mae arwynebedd safle'r cais yn 0.58 hectar.

Mae eiddo mânwerthu i'r gorllewin o safle'r cais (Morrison's) ac i'r gogledd orllewin. I'r dwyrain mae unedau diwydiannol sy'n rhan o Stad Ddiwydiannol Penrhos. I'r de-ddwyrain mae gwaith trin dŵr gwastraff Dŵr Cymru.

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 8 uned fusnes at ddibenion diwydiannol B1, B2 a B8 gydag arwynebedd llawr allanol o 933 M2.

### **Mater(ion) Allweddol**

- Yr egwyddor o ddatblygu ar dir sydd wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd diwydiannol
- Effaith y datblygiad ar gymeriad a golwg yr ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

### **Polisiau**

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy

TRA 2 Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

CYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 7: Technoleg Ynni Adnewyddadwy

PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffynnu

CYF 1: Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir ac Unedau at Ddefnydd Cyflogaeth

PS 19: Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

PS 20: Cadw a gwella ased treftadaeth lle bo hynny'n briodol

AMG1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (2016) "PPW"

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009) "TAN 5"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) "TAN 12"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) "TAN 18"

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwy Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

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

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrir polisiau cyffredinol. Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir Stad Ddiwydiannol Penrhos sydd wedi'i ddynodi'n 'brif' safle cyflogaeth o dan Bolisi CYF 1 y CDLIC at ddefnydd B2 a B8. Er nad yw'r safle wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd B1, ystyrir bod egwyddor y defnydd hwn, a'r cynnig yn gyffredinol yn dderbyniol o dan Bolisi CYF 1. Mae'r safle hefyd yn union wrth ymyl yr AHNE a rhestrir yr ystyriaethau polisi. Disgrifir gofynion polisi mewn perthynas â'r Gymraeg a gofynnwyd am wybodaeth ynghylch sut y rhoddyd ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r cynigion.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru Welsh Water: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Rhestru ystyriaethau cyffredinol mewn perthynas ag oriau gwaith ac adeiladu. Argymhell amod ynghylch tir halogedig

Cynghorydd Glyn Haynes: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dyma sydd ei angen arnom er mwyn annog ein datblygwyr bach i allu tyfu. Rwy'n siŵr y bydd llawer o ddi-ddordeb

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Mae dau argymhelliad am wybodaeth bellach ynghylch rhywogaethau a warchodir mewn perthynas ag ystlumod, madfallod ac ymlusgiaid. Codir nifer o faterion ecolegol a chydawnsedd ag amodau cynllunio ecolegol sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio 19LPA1023B / CC.

GCAG / GAPS: Er bod potensial cyffredinol o ran archeoleg yn yr ardal, yn ogystal â photensial nodedig am weddillion oherwydd dwysedd y nodweddion archeolegol sydd ychydig i'r de-orllewin o'r A55 ym Mharc Cybi, ymddengys nad oes unrhyw arwydd clir o unrhyw bryderon ynghylch y safle penodol hwn. Mae ymchwiliadau hanesyddol yn yr ardal sy'n gysylltiedig â'r stad ddiwydiannol wedi awgrymu bod y potensial o ddarganfod safleoedd anhysbys yn isel, ac mae llawer o'r gwaith tirlunio a wnaed eisoes fel rhan o ddatblygiad graddol y stad yn golygu ei bod yn annhebygol bod unrhyw ddeunydd yn dal i fod ar ôl.

Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru North Wales Fire and Rescue Service: Dim sylwadau.

Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit:

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 2: Ynys Gybi ac mewn ardal y mae LANDMAP yn ystyried bod iddi werth is o ran ei thirwedd. Bydd angen gosod amodau ar gyfer lliw allanol yr adeilad er mwyn peidio ag ychwanegu at amlygrwydd yr adeiladau ar ymylon y stad ac i gadw golygfeydd o'r AHNE.

Llywodraeth Cymru (Priffyrdd): Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Daeth y cynnod cyhoeddusrwydd i ben ar 04.02.21. Ar adeg ysgrifennu, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS / 2019/96 - Cais i ollwng amod (03) (Cynllun Draenio) a rhan o amod (08) (Manylion draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 19LPA1023B/CC Caniatwyd 17.10.2019.

19LPA1023C/DIS/CC - Cais i ollwng amod 03) (Cynllun draenio) (08) (Draenio dŵr wyneb a goleuo) (14) (Lefel slabiau) (15) (Cynllun Goleuo) (16) (Deunyddiau a gorffeniadau allanol) (18) (Manylion tirlunio) Caniatwyd 20.01.2019.

19LPA1023B/CC - Cais llawn i godi 10 uned fusnes (Dosbarthiadau B1, B2 a B8) Caniatwyd 10.04.2018.

19LPA1023A/CC Cais llawn i godi 10 uned fusnes hyblyg ynghyd â lle parcio ac iard wasanaeth gysylltiedig, tirlunio, pwynt gwefru cerbydau trydanol, paneli solar a dwy storfa biniau / ailgylchu a lle cadw beiciau. Cymeradwywyd gydag amodau ar 07.12.2015

46LPA910/CC Dymchwel adeiladau heliport, newid defnydd tir i safle mwynderau dinesig a gorsaf trosglwyddo gwastraff ynghyd â lleoli dau adeilad cludadwy a gosod pont bwysu. Cymeradwywyd gydag amodau ar 04.08.09.

19LPA1023/SCR/CC - Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes, dim angen AEA 30.09.15.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu Diwydiannol ar Safle'r Cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o'r CDLIC. Mae polisi strategol PS 13 o'r cyfryw gynllun yn nodi y bydd y Cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy ddiogelu a neilltuo safleoedd a thir at ddibenion cyflogaeth / busnes o dan ddarpariaethau CYF 1. Neilltuir safle'r cais fel cynnig C10 o dan ddarpariaethau CYF 1 sy'n diogelu tir ar gyfer dibenion diwydiannol cyflogaeth.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar y safle wrth ymyl ffin orllewinol (19LPA1023B/CC) ar gyfer 10 uned fusnes ac mae'r gwaith o adeiladu'r rhain wedi'i gwblhau i raddau helaeth. Mae'r cynnig sy'n destun y cais hwn yn cynnwys ail gam y datblygiad hwn.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen a pholisir llywodraeth yn adran 4.9 o PCC, a hynny am resymau cynaliadwyedd, ydi aildefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau lle mae tir gwag neu dir sy'n cael ei danddefnyddio – a'u defnyddio ar gyfer defnyddiau addas fel yr hyn y gwnaed cais amdano yma.

O gofio'r ystyriaethau a ddisgrifir uchod a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi o'r blaen ar gyfer datblygiad diwydiannol, mae'r egwyddor yn amlwg yn dderbyniol

Effaith y datblygiad ar Gymeriad a Golwg yr Ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae ffin yr AHNE yn y man agosaf yn rhedeg ar hyd y rheilffordd i'r de orllewin. Mae'r AHNE hefyd yn ffinio â ffin ogleddol Stad Ddiwydiannol Penrhos ger Traeth Penrhos. Er nad yw safle'r cais o fewn ardal yr AHNE mae'r effaith ar yr AHNE i'r de orllewin a'r gogledd ystyriaeth berthnasol. Mae paragraff 5.3.5 o PCC yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd hefyd.

Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau masnachol / diwydiannol a gwaith trin dŵr gwastraff sy'n cyfyngu golygfeydd o'r safle wrth edrych o'r AHNE. Yn union i'r gorllewin mae cam cyntaf y datblygiad hwn sy'n rhannol amgau'r ail gam hwn o'r datblygiad mewn golygfeydd o'r AHNE i'r gorllewin. Mae'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen lle mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad diwydiannol wedi'i sefydlu yn yr hanes cynllunio ac yn sgil neilltuo'r tir dan CYF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae disgwyl y bydd safle'r cais yn cael ei gynnig ar gyfer datblygu diwydiannol. Mae'r rhain yn ystyriaethau sylweddol o bwys sydd nid yn unig yn sefydlu egwyddor datblygu yn agos at yr AHNE ond sydd hefyd yn ystyriaethau lles economaidd a chymdeithasol sylweddol y mae'n briodol eu pwysoli wrth asesu'r cynnig o dan ddarpariaethau perthnasol PCC fel y disgrifir yn y paragraff blaenorol. Disgwylir sylwadau gan CNC ond mae'n amlwg bod golygfeydd o'r safle o'r AHNE yn gyfyngedig ac y bydd y cynnig yn gwella tir a ddatblygwyd o'r blaen ac y bydd o ansawdd uchel o ran ei olwg yn sgil gwaith tirlunio.

Mae'n ofynnol yn statudol i'r ACLI roi sylw i ddibenion yr AHNE. Cymerwyd ystyriaeth o'r gofynion statudol hyn o ran sicrhau deunyddiau allanol priodol, gan wella safle'r cais trwy dirlunio.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill. O ran ecoleg mae Swyddog Amgylchedd ac Ecoleg y Cyngor wedi gofyn am wybodaeth am rywogaethau gwarchoddedig mewn perthynas ag ystlumod, madfallod ac ymlusgiaid a chodir nifer o faterion ecolegol a chydawnsedd ag amodau cynllunio ecolegol a osodwyd ar ganiatâd cynllunio 9LPA1023B / CC. Mae'r materion uchod yn parhau i gael eu trafod gyda'r ymgeisydd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a disgwylir am sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd. Bydd y cynigion tirlunio yn darparu gwelliannau ecolegol fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf yr Amgylchedd ond gallent newid o ganlyniad i'r trafodaethau ecolegol sy'n mynd rhagddynt.

Gofynnwyd am wybodaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad i ddangos sut y rhodddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynigion yn unol â chanllawiau perthnasol - Canllawiau Cynllunio Atodol (Cynnal Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy' (CCA) (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019).

Disgwylir nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad ac adroddir ar lafar arnynt yn y pwyllgor cynllunio.

## Casgliad

Mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad diwydiannol yn dderbyniol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos at yr AHNE ac ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gwarchod ac yn gwella'r dirwedd hon a ddynodwyd yn statudol ond disgwylir sylwadau gan ymgynghorwyr tirwedd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Erys materion sydd heb eu datrys o ran y materion ecolegol a ddisgrifir yn yr adroddiad a gofynnwyd am wybodaeth o ran yr iaith Gymraeg.

## Argymhelliad

Caniateir y caniatâd cynllunio hwnnw yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a restrir isod:

(01) Bydd rhaid cychwyn y datblygiad a ganiateir yma ymhen (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf 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 Cam 2 Rhagfyr 2020

Trefniant Cyffredinol a Gosod Allan 20264/401 P1

Adran 3 Aliniad Fertigol a Safle Adran 20264/402 P1

Adrannau Safle 20264/403 P1

Cynllun Arwyneb ac Manylion Adeiladu 20264/404 P1

Cynllun Draenio 20264/501 P1

Taflen Manylion Draenio 1 20264/502 P1

Taflen Manylion Draenio 2 20264/503 P1

Taflen Manylion Draenio 3 20264/504 P1

39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0002\_S4\_P01

Cynllun Llawn a tho arfaethedig 39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0003 P01

Drychiadau Arfaethedig 39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0004 P01

Cam 2 Cynlluniau a Drychiadau Cyffredinol Siop Bin GA

39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0005\_S4\_P01

39696-WOOD-XX-DR-LA-6010 Parch A.

Cynllun Tirlunio Meddal 39696-WOOD-XX-DR-LA-6011 Parch A.

Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Tachwedd 2020)

Datganiad Draenio ar gyfer Cais Cynllunio Llawn ar gyfer Datblygu Bloc C yn Ystâd Ddiwydiannol Penrhos (Tachwedd 2020)

Datganiad Cynllunio Rhif 2 21/12/20

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

(03) Er gwaethaf y manylion a gymeradwywyd drwy hyn, ni fydd unrhyw waith datblygu'n digwydd nes bod manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) o'u cymharu â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r datblygiad gael ei adeiladu yn unol â'r lefelau arfaethedig a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm. Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion llawn cynllun goleuo ar gyfer y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a



bydd raid iddo fod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac yna rhaid ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelu ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(05) Er gwaethaf y manylion a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bydd manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer yr holl adeiladau (au)), Ardaloedd Tirlunio Caled, gweithrediadau peirianeg, gwaith ffensio a gwaith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad, gan gynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle bo hynny'n briodol) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu a glynu'n llawn wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn wrth gwblhau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 39696-WOOD-XX-DR-LA-6011 Rev A ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(07) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd, o fewn cyfnod o bum mlynedd i'w plannu, wedi methu â sefydlu, neu wedi cael eu difrodi neu eu heintio'n ddirifol, neu'n marw neu am ba reswm bynnag yn cael eu tynnu oddi yno, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

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

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

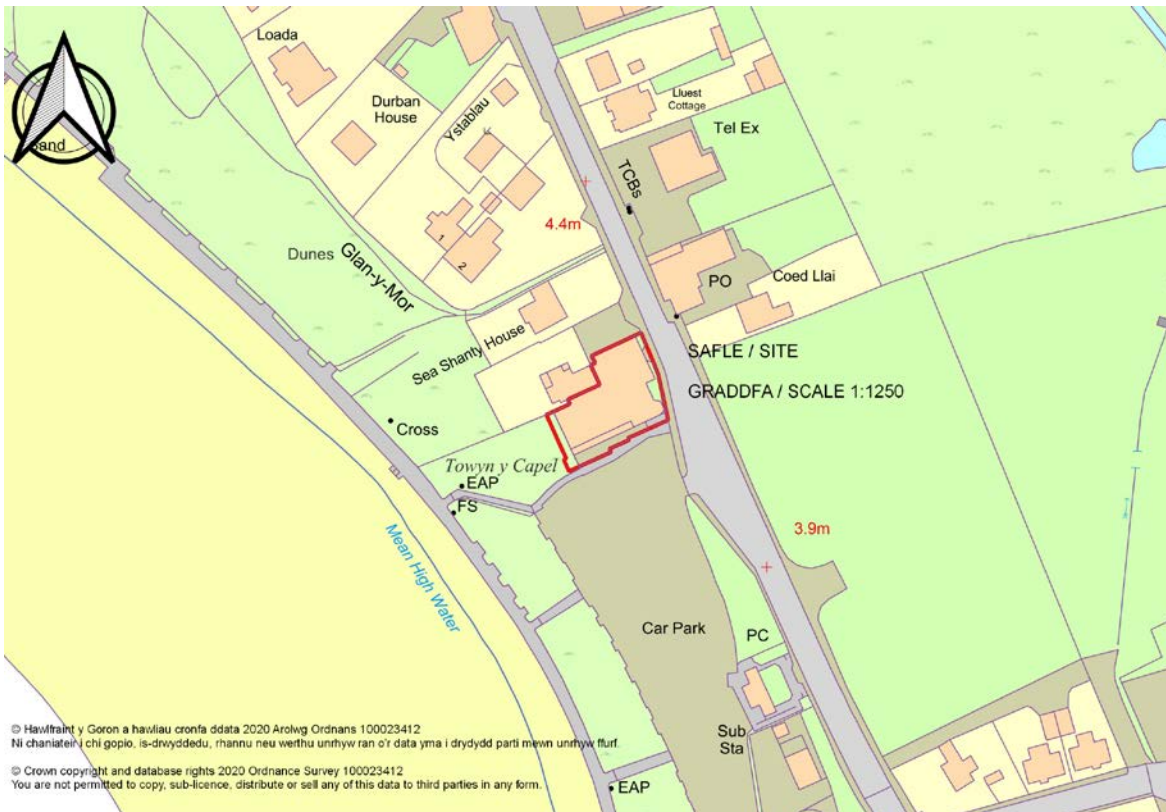
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/195

Ymgeisydd: Mr Phil Brown

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Sea Shanty Cafe, Lon St Ffraid, Bae Trearddur



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

### Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais cynllunio llawn hwn yng nghyswllt y Sea Shanty, sef bar caffi oddi ar Lôn St Ffraid, mewn lleoliad canolog yn anheddiad Trearddur. I'r de o'r Sea Shanty mae maes parcio. I'r gogledd mae twyni tywod a'r blaendraeth.

Mae dau fwriad yn y cais cynllunio hwn:

- Estyniad i'r caffri presennol sy'n amgylchynu rhan sydd â decin wedi'i godi, ar y drychiad deheuol sy'n wynebu'r maes parcio presennol.
- Creu man ac ynddo ddecin ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad er mwyn cael lle ychwanegol i eistedd ynddo. Byddai'r lle hwn yn ymestyn i'r gorllewin oddeutu 3.2 metr ar hyd y cyfan o'r ochr hon o'r adeilad a byddai'n golygu gwneud i ffwrdd â rhan o'r twyni tywod (cyfanswm arwynebedd o oddeutu 35m2 yn ôl y cyflwyniad) ac yna godi strwythur cynnal 0.6m mewn uchder wedi'i godi gyda thrawstiau rheilffordd ar hyd y ffin newydd.

Gyda'r cais cynllunio mae adroddiad ecolegol ac asesiad canlyniadau llifogydd a ddiweddiad o hwn. Gyda'r cais cynllunio hefyd mae manylion manteision economaidd a manteision eraill y mae'r Sea Shanty wedi'u cyflwyno ac sy'n egluro pam bod angen yr ystafell haul a'r lle'r tu allan arfaethedig sydd â decin, i gwrdd â gofynion cadw pellter cymdeithasol yn y cyfnod hwn lle ceir y pandemig Covid, fel bod modd diogelu'r busnes a lleddfu'r golled ariannol. Cyflwynwyd Datganiad Cymraeg a llythyr ategol yn egluro bod y Sea Shanty yn darparu hyfforddiant a swyddi i bobl ifanc Cymru hefyd.

### **Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor y datblygiad wrth ystyried darpariaethau polisiâu cynllunio perthnasol.
- Perygl llifogydd wrth ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15.
- Ystyriaethau Tirwedd
- Ystyriaethau ecolegol.

### **Polisiâu**

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd  
 PS 1 (Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig)  
 TRA 2 (Safonau Parcio)  
 TRA 4 (Rheoli Ardrawiadau Cludiant)  
 PS 5 (Datblygu Cynaliadwy)  
 PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu)  
 PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu)  
 PCYFF 3 (Dylunio a Shapio Lle)  
 PCYFF 4 (Dylunio a Thirweddu)  
 MAN 5 (Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi)  
 PS 19 (Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol)  
 AMG 1 (Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol)  
 AMG 3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol)  
 AMG 4 (Gwarchod yr Arfordir)  
 AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10)

Nodyn Cyngor Technegol 4 Manwerthu a Datblygiad Masnachol  
 Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio "NCT 5"  
 Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad  
 Nodyn Cyngor Technegol 13 Twristiaeth  
 Nodyn Cyngor Technegol 14 Cynllunio Arfordirol  
 Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Risg Llifogydd "NCT 15"  
 Nodyn Cyngor Technegol 16 Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored  
 Nodyn Cyngor Technegol 20 Cynllunio a'r Gymraeg  
 Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy  
 Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Safonau Parcio

Adeiladu Lleuoedd Gwell – Creu lleuoedd a'r Adferiad Covif-19 (Gorffennaf 2020) Llywodraeth Cymru

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015-2020

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

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Cefnogi, er bod rhywfaint o wrthwynebiad a dadleuon lleol ynghylch y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer adeiladu caffir Sea Shanty rai blynyddoedd yn ôl.

Mae'r Sea Shanty wedi bod yn gaffaeliad mawr i'n pentref. Mae wedi gwneud y pentref yn lle bywiog a ffyniannus ac mae llawer o fusnesau wedi elwa e.e. Swyddfa'r Post, siopau garejys ac, yn wir, leoliadau lletygarwch eraill. Hyd yn oed ar ddyddiau, tywyll yn y gaeaf, y tu allan i'r tymor, mae'r Sea Shanty yn denu pobl i'r bae o bell ac agos. Mae'r Sea Shanty hefyd yn bwysig i'r economi gan fod cymaint â 60 o staff wedi'u hyfforddi a'u cyflogi yno, gan gynnwys llawer o bobl ifanc ac mae cyflenwyr lleol hefyd yn elwa'n fawr. Mae'r Sea Shanty yn fwy na chaffi, mae'n lle hynod ddiddorol i ymweld ag o a'i fwynhau. Rhoddir sylw aruthrol i fanylion yn y datblygiad ac mae wedi'i gwblhau i'r safonau uchaf. Mae'r perchennog yn cynnal a chadw'r adeilad yn rheolaidd. Gallaf ddeall y pryderon am ein hamgylchedd yn yr ardal sensitif iawn hon ond nid yw'r cynnydd i'r ôl troed yn fawr ac rwy'n siŵr y bydd yr ymgeisydd a'n swyddogion amgylcheddol yn lleihau unrhyw effeithiau andwyol ac, yn wir, yn sicrhau camau lliniaru.

Y Cynghorydd John Arwel Roberts: Mae'r cais yn nodi nad yw mewn gorlifdir? Mae gennyf bryderon ynghylch y cynnydd mewn dŵr sy'n dod oddi ar yr estyniad arfaethedig ar y to. All y gwaith draenio ymdopi â hyn? Pe câi ei gymeradwyo, a fyddem yn gweld cais arall ymhen ychydig flynyddoedd i amgáu gweddill y feranda ac, felly, gynyddu mwy ar faint o ddŵr sy'n mynd i mewn i'r ffos gerrig? Mae'r maes parcio'n gorlifo o bryd i'w gilydd oherwydd llanw uchel a gwyntoedd cryfion. Os yw'r awdurdod yn hapus gyda'r ffos gerrig ac ati, yna ni fyddai gennyf wrthwynebiad ar sail twristiaeth a chyflogaeth. Fodd bynnag, os oes gennyf bryderon yna byddwn yn gofyn am ymweliad safle. Mae'r ardal o amgylch y Sea Shanty yn hanfodol i'r amgylchedd ac mae wedi cymryd blynyddoedd i dyfu'n ôl i'r hyn y dylai fod. Byddwn yn goseithio na châ unrhyw lwybrau newydd ac ati eu cynnwys yn y cynllun.

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Ni dderbyniwyd yr un sylw.

Cyngor Cymuned Trearddur: Oes modd nodi, os gwelwch yn dda, bod Cyngor Cymuned Trearddur yn gwrthwynebu'r cais hwn am y rhesymau a ganlyn?:

1. Pryderon bod y datblygiad yn erydu'r twyni tywod ac yn ymestyn y llinell adeiladu ar hyd y blaendraeth,
2. Yr effaith niweidiol ar y cynefin a cholli moresg
3. Perygl gwanhau'r amddiffynfeydd môr naturiol mewn ardal y ceir risg llifogydd (NCT 15)
4. Nid ydym yn credu bod yr ymgeisydd yn berchen ar y man hwn na bod pryddles ganddo ar ei gyfer.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais hwn o'r blaen ar y seiliau a ganlyn: 1. Pryderon bod y datblygiad yn erydu'r twyni tywod ac yn ymestyn llinell yr adeilad ar hyd blaen y traeth, 2. Yr effaith niweidiol ar y cynefin a cholli glaswellt marram 3. Y risg o wanhau'r amddiffynfeydd môr naturiol mewn ardal risg llifogydd (TAN 15) 4. Nid ydym yn credu bod yr ymgeisydd yn berchen bac efo les am yr ardal. (Byddai angen les arnynt gan Gyngor Sir Ynys Môn) Mae'r gwrthwynebiadau hyn yn dal i sefyll.

Darparodd y Cyngor Sir linc i ddiweddariad TAN 15 ynghylch llifogydd ac erydiad arfordirol ac mae gan y Cyngor Cymuned bryderon y gallai unrhyw ddatblygiad pellach yn y twyni arwain at risgiau pellach o lifogydd arfordirol ac erydiad fel yr amlinellwyd gan Lywodraeth Cymru. 1. Mae'r safle datblygu ar gyrion ardal llifogydd 2. Mae cael gwared ar ran fwy o'r twyni tywod eisoes wedi cynyddu'r potensial llifogydd yn yr ardal hon ac mae'r Cyngor Sir yn ymwybodol iawn o'n pryderon parhaus o adrodd yn flaenorol ar: ( a ) Mae llifogydd rheolaidd yn y maes parcio cyfagos ynghyd â'r effeithiau cysylltiedig ar y Lon Isallt sydd unrhyw heb ddiogelwch (b) Mae cynllun lliniaru llifogydd sydd wedi'i roi ar waith i geisio cadw Ravenspoint Road a Ffordd B4525 yn glir yn yr ardal hon (c ) Yr angen blaenorol am bromenâd a morglawdd newydd oherwydd dwyster y tonnau, i enwi ond ychydig ... Nid yw'r cynnydd mewn datblygiad yn cynnig unrhyw gefnogaeth na budd i'n cymuned i'r gwrthwyneb, mae wedi achosi problemau parcio difrifol yn y rhan cul yma o'r B4525. Nid oes unrhyw beth yn y llythyrau a'r dogfennau ategol ar ffeil i

awgrymu unrhyw gefnogaeth i'r gymuned, yr amgylchedd na diwylliant lleol ac o ran y llythyr sy'n cefnogi gofyniad yr Iaith Gymraeg, yn anffodus nid yw hyn wedi bod yn amlwg yn ei weithrediad hyd yma.

Priffyrdd: Gan nad yw'r cynnig yn cael effaith ar y briffordd gyhoeddus, nac yn fwrriad i gynyddu traffig i'r safle, nid oes gennyf unrhyw sylwadau i'w gwneud.

Draenio / Strwythurau IOCC Ar ôl asesu sylwadau'r cyngor cymunedol, cadarnhawyd ni fydd yr estyniad arfaethedig yn lleihau gallu'r maes parcio i dderbyn llifogydd sy'n gorlifo. Ni fydd yr estyniad bach a gynigir i'r twyn tywod, ynddynt eu hunain, yn effeithio ar gyfanrwydd y twyni. Fodd bynnag, cytunaf â barn y Cyngor Cymuned y byddai "erydiad graddol y twyni tywod yn dileu'r amddiffyniad naturiol rhag effaith y tonnau" fel y cyfryw, byddwn yn rhybuddio yn erbyn unrhyw gynigion, y tu hwnt i'r cais hwn, sy'n tresmasu ymhellach i mewn i'r system dwyni .

Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Hoffai Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Cyngorau Gogledd Cymru (NWC-REPS) wneud nifer o Arsyllwadau 'Generig' (yn berthnasol i bob safle) ynghylch mynediad a gwacáu mewn safleoedd yr ystyrir eu bod mewn perygl o lifogydd. Rhestrir gwybodaeth hefyd am y broses gofrestru ar gyfer Rhybuddion Llifogydd Adnoddau Naturiol Cymru a chwblhau Cynlluniau Llifogydd Cymunedol a Phersonol. Sylwch, er bod Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol Cyngorau Gogledd Cymru (ynghyd â phartneriaid proffesiynol eraill gan gynnwys Adnoddau Naturiol Cymru a'r Gwasanaethau Brys) bob amser yn barod i ddarparu cyngor ac arweiniad ar Gynlluniau Llifogydd Safle neu Eiddo (hy Cynlluniau Rheoli Llifogydd Cymunedol) maent ni fydd 'Stamp Rwyber' na 'Sanctsiwn' y cynlluniau hyn gan mai cyfrifoldeb cyfreithiol y Perchennog Safle / Eiddo yw hyn ac nid yr Awdurdod Lleol.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Dim sylwadau.

Eiddo: Mae'r Sea Shanty wedi'i godi'n rhannol ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir a'i brydlesu ar brydles tir tymor hir. Mae trafodaethau'n parhau ynghylch estyniad bach i'r brydles bresennol. Yn dilyn ymgynghori â'r aelodau lleol a phortffolio perthnasol, cynigir telerau diwygiedig. Yn safonol; bydd amod bod rhaid i'r ymgeisydd gael yr holl ganiatadau angenrheidiol. Os nad yw'r bwriad yn dderbyniol o ran cynllunio, ni fyddai o unrhyw fudd i'r naill ochr na'r llall fynd ymlaen â'r adolygiad i'r brydles bresennol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dylid ystyried yn ofalus unrhyw ddatblygiad neu weithgaredd sy'n arwain at gollu llecyn o dwyni tywod. Mae'r twyni sy'n weddill yn Nhrearddur yn adnodd cyfyngedig ac nid oes ffordd effeithiol o adfer ardaloedd coll. Mae twyni tywod arfordirol yn gynefin a restrir dan Adran 7 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) fel y pwys mwyaf at ddibenion cynnal a gwella bioamrywiaeth yng Nghymru. Yn yr un modd, mae madfallod cyffredin (sydd ar y twyni) yn rhywogaeth a restrir yn Adran 7 hefyd. Ceir colli cynefin a hefyd effaith bosibl ar rywogaethau yma, neu ni fyddai angen y gwahanol bwyntiau methodoleg. Er y caiff amodau eu hargymell i liniaru effeithiau, cydnabyddir, o ystyried dyletswydd y Cyngor dan Adran 6 Deddf yr Amgylchedd i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth, bod yr opsiynau ar gyfer lleihau risgiau yn wirioneddol lai na pherffaith ac, i bob pwrpas, yn ceisio gwneud y gorau o'r sefyllfa, gan nad oes modd adfer / gwneud iawn am yr arwynebedd a gollir. Er bod modd dadlau nad yw'r ardal dan sylw yn fawr, mae effeithiau cronol colledion dros y blynyddoedd yn gwneud y cynefin yn gynyddol lai hyfyw yn ecolegol. Ymhlith colledion hanesyddol diweddar mae lle ar gyfer y Sea Shanty ei hun, a gorsaf bwmpio Dŵr Cymru yn ne-ddwyrain y maes parcio, er enghraifft. Os caiff maint y bwriad a'r cynsail eu hystyried fel rhesymau dros roi caniatâd, ni allwn ddiystyru colli rhagor o fannau sylweddol yn y dyfodol.

Roedd hefyd yn gofyn am gael dangos blychau nythu adar ar ddrychiadau'r datblygiad gan ystyried cais y cyngor dan Ddeddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

Roedd wedi cadarnhau, ar sail cadarnhad ysgrifenedig yr ymgeisydd bod y canllawiau atal llygredd a gyflenwir gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cael eu dilyn, bod modd barnu nad oes raid wrth Asesiad Priodol ar gyfer y bwriad, a hynny dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Wedi cadarnhau, ar sail y cadarnhad ysgrifenedig a gafwyd gan yr ymgeisydd, bod y canllawiau atal llygredd a gyflenwir gan CNC yn cael eu dilyn yna gellir barnu bod y cynnig yn cael ei sgrinio allan o'r gofyniad am Asesiad Priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymgynghorwyd â CNC ar sawl achlysur mewn perthynas â'r cynigion a mynegwyd pryderon i ddechrau ynghylch digonolrwydd yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd ond mae bellach yn fodlon â'r cynnig yn unol â'r sylwadau isod:

Risg Llifogydd:

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad llai agored i niwed ar gyfer codi estyniad ac addasiadau i'r adeilad presennol. Mae ein Map Perygl Llifogydd, yn cadarnhau'r safle I bod o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn TAN15 a'r 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) a 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd) amlinelliad llifogydd llanw tebygolrwydd blynyddol. Mae ein cofnodion hefyd yn dangos bod llifogydd yng nghyffiniau'r safle datblygu wedi digwydd o'r blaen heb goresgyn amddiffynfeydd.

Mae Adran 6 NCT15 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu a oes modd cyfiawnhau datblygu yn y lleoliad hwn. Felly, rydym yn eich cyfeirio at y profion a nodir yn adran 6.2 NCT15. Os ydych o'r farn bod y bwriad yn cwrdd â'r profion a nodir ym meini prawf (i) i (iii), yna'r prawf terfynol (iv) yw bod yr ymgeisydd yn dangos, trwy gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, bod modd rheoli canlyniadau posibl llifogydd i lefel dderbyniol.

Mae'r FCA diwygiedig yn dangos bod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei rheoli i lefel dderbyniol. Noda'r FCA y canlynol: 'ni ystyrir byddai gostyngiad yn lled y twyn yn effeithio ar gyfanrwydd y system dwyni sydd wedi'i diogelu'n dda...' byddai'r estyniad bychan ddim yn effeithio ar y sefydlogrwydd o system y twyni sy'n amddiffyn yr ardal hon o Gaergybi'. Er na fu unrhyw foddelu a gyflwynwyd i gefnogi hyn, o ystyried maint y datblygiad arfaethedig a'r Gwybodaeth cefnogol, nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig 'ar sail risg llifogydd' yn ddarostyngedig i amod wedi'i eirio'n briodol i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r FCA diwygiedig dyddiedig Rhagfyr 2020.

Gan mai eich Awdurdod chi sydd i benderfynu a all risgiau a chanlyniadau llifogydd cael eich rheoli yn unol â TAN15, rydym yn argymhell eich bod yn ystyried ymgynghori a cynghorwyr proffesiynol ar faterion fel cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i mynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwch, nid ydym fel arfer rhoi sylwadau ar neu roi digonolrwydd cynlluniau a gweithdrefnau ymateb i argyfwng llifogydd yn cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymglymiad yn ystod argyfwng llifogydd yn gyfyngedig i gyflwyno rhybuddion llifogydd i deiliaid / defnyddwyr.

Safleoedd Gwarchoddedig: O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym o'r farn nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar SPA Môn. Rydym yn derbyn asesiad ecolegydd yr ACLI sy'n cadarnhau ei farn ei bod yn annhebygol y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr SPA o dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Rydym hefyd yn nodi cytundeb yr ymgeisydd i gadw at ganllawiau PPG6. Rhaid eu cynnwys yn yr amod 'rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau' o fewn yr hysbysiad penderfyniad pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect yn cael ei roi.

Ymgynghorydd Tirwedd: Rhaid sicrhau bod yr estyniad arfaethedig i'r decin i'r de-orllewin o'r adeilad ar ymyl y twyni, er nad oes angen gwneud i ffwrdd â'r twyni ar gyfer y cyfan o'r decin. Yn ôl lluniau, nid moresg yw'r cyfan o'r llystyfiant ar ymyl y twyni – ceir yno glystyrau o'r fetysen arfor. Mae'r AHNE i ffwrdd o'r ymyl hwn ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar leoliad yr AHNE na chael effaith anuniongyrchol ar harddwch naturiol, nodweddion na rhinweddau arbennig yr AHNE. Mae hwn yn lleoliad prysur ac ni fyddai'n cael effaith ar rinweddau'r AHNE, megis Heddwch a Llonyddwch. Decin gweithredol fydd y dyluniad (ni welwyd unrhyw fanylion ar y cynlluniau) a byddai'n un pren neu o ddeunydd cyfansawdd neu blastig. Gall hwn fod yn un â lliw neu heb ei baentio / ag wyneb gwrthlithro os

yw'n un pren. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i feinciau a seddi. Os defnyddir wyneb nad yw'n bren neu wedi'i baentio, yn ddelfrydol byddai'n adlewyrchu'r lliw priodol a ddefnyddir ar gyfer yr adeilad. Gellid gosod amodau ar gyfer y manylion hyn neu eu cyflwyno cyn penderfynu ar y cais.

Ni fwriedir tirlunio o ran coed neu lwyni ac ni fyddai'n briodol yma. Collir cynefin ac mae effaith hyn yn fater a ystyrir gan eraill. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i PCYFF 4. Collir llecyn o dirwedd naturiol, sy'n nodwedd gadarnhaol o'r safle. Gellir lliwio'r decin a'r dodrefn cysylltiedig fel eu bod yn ymdoddi fwy yn weledol. Mae modd gweld y man eistedd allan presennol sydd wedi'i amgáu gan ffensys polion. Byddai wal bren yn cadw'r twyni draw oddi wrth y decin, gan ymestyn y lled fymryn y tu hwnt i'r sribed tri metr. Ni fwriedir unrhyw le caeedig arall uwchben y ddaear i atal erydiad tywod ar y decin nac i gael mynd at y twyni. Ni chredir y byddai'r decin arfaethedig yn cael effaith andwyol ar olygfeydd lleol ac mae'n cydfynd â chymeriad y defnydd presennol.

Mae'r datblygiad mewn ardal a ddisgrifiwyd gan LANDMAP fel un o Werth Cymedrol gyda'r amgylchedd adeileddig, a ddisgrifir yn LANDMAP fel un rywsut-rywsut ac o ansawdd gwael mewn rhannau, yn cael effaith andwyol arno. Ni chredir bod y safle'n adlewyrchu'r disgrifiad LANDMAP hwn ac mae iddo nodweddion a rhinweddau o werth uwch. Serch hynny, ni fyddai'r decin yn achosi niwed sylweddol i gymeriad y dirwedd neu'r drefwedd. Gyda'r strwythurau cadw byddai'n cyd-fynd â'r tiffurf a'r dirwedd bresennol ar y raddfa fach hon a byddai'r nodwedd draddodiadol a gollir yn lleol. At ei gilydd, mewn perthynas ag AMG 3, ystyrir bod yr effaith yn ddibwys / fymryn yn andwyol yn sgil y meddiannu ar gynefin y twyni ar y raddfa a ddisgrifir.

Anfonwyd sylwadau'r cyngor cymunedol at CNC a gadarnhaodd fod eu cyngor uchod yn parhau i fod yn ddilys.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Nodir ystyriaethau polisi sy'n berthnasol i'r bwriad mewn perthynas â manwerthu, tirlunio, llifogydd a'r Gymraeg. Wrth ystyried maint y datblygiad arfaethedig, ystyrir bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel iawn. Os yn bosibl, dylai amodi bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio yn y datblygiad newydd. Os penderfynir rhoi caniatâd cynllunio awgrymir y dylid cynnwys nodyn esboniadol gyda'r i dynnu sylw at y ffaith bod Swyddfa'r Comisiynydd Cymraeg a Llywodraeth Cymru yn cynnwys gwybodaeth ar eu gwefannau am fanteision yr iaith Gymraeg mewn busnes a beth yw rôl busnesau wrth gynnal a chryfhau'r Gymraeg mewn cymunedau, ynghyd ag enghreifftiau o arfer da a phrofiadau busnesau ac elusennau o ddefnyddio'r Gymraeg.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Rwyf wedi adolygu'r cais diwygiedig a gallaf gadarnhau nad oes unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn. Mae'r gwaith arfaethedig yn fach o ran graddfa, ac mewn man lle bu datblygu'n flaenorol. O'r herwydd, mae'r potensial archeolegol yn isel iawn. Iechyd yr Amgylchedd: Ystyriaethau mewn perthynas â niwsans gan gynnwys oriau gwaith / llosgi gwastraff, rheoli adeiladau, draenio budr, hylendid bwyd a deddfwriaeth lechyd a Diogelwch.

Hysbysebwyd y cais cynllunio ar ôl ei dderbyn ac yn dilyn derbynneb derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol a derbyniwyd y sylwadau canlynol.

Gwrthwynebiadau - 14

- Mae'r Twyni Tywod yn rhan annatod / eiconig o lan y môr Trearddur ac am resymau gweledol, amgylcheddol a hanesyddol ni ddylid eu dinistrio ymhellach o ystyried y datblygiad sydd eisoes wedi'i wneud.
- Mae'r twyni tywod yn amddiffyn y môr yn naturiol rhag stormydd a llifogydd. Mae un ysgrifennwr yn egluro ei fod eisoes wedi cael ei erydu'n ddifrifol o ganlyniad i wyntoedd cryfion / llanw uchel.
- Mae'r twyni ger y Sea Shanty yn fynwent hynafol ac er bod y cannoedd lawer o gyrff bellach wedi'u symud, serch hynny mae'n safle hanesyddol hynod o bwysig y dylid ei gadw felly.
- Rhaid peidio ag adeiladu ar y twyni tywod sy'n weddill, mae'n gynefin pwysig i fywyd gwylt. Mae gormod o lawer o fannau gwylt yn Nhreaddur yn cael eu datblygu.
- Tybir y caiff y Sea Shanty ei ymestyn er mwyn cael rhagor o fusnes. Bydd hyn, yn ei dro, yn arwain yn uniongyrchol at gynnydd sylweddol yn y bobl sy'n ymweld â Threarddur. Eisoes, mae'n rhaid i bobl leol ddiodef cynnydd sylweddol yn nifer y Twristiaid yno (mae llwyddiant ysgubol y Sea Shanty yn rhan fawr

o hynny) gydag, er enghraifft, anhawster sylweddol wrth yrru trwy'r Bae yn ystod y prif dymor twristiaeth, lle nad yw'r trefniadau parcio'n ymdopi â nifer bresennol yr ymwelwyr. Byddai cynyddu nifer yr ymwelwyr yn rhoi anfantais sylweddol eto i bobl leol heb unrhyw fudd o gwbl iddynt.

- Codwyd y cwestiwn a yw ôl troed yr estyniad arfaethedig yn aros o fewn ffin tir perchnogion y busnes.
- Mae tir sy'n eiddo i'r gymuned eisoes wedi'i ddatblygu yma. Oes gofyn am fwy o dir cymunedol?
- Pa fudd a ddeuai i'r gymuned o hyn? Byddwn yn awgrymu dim. Yr unig un fyddai ar ei ennill fyddai perchennog y Sea Shanty a'i ffyniant economaidd.
- Rwy'n gweld hyn fel "hawlio tir" sy'n rhan o gynllun y perchnogion i ddatblygu yn y pen draw, i'r graddau lle mae gan ei fusnes olygfa agored o'r môr a fyddai, unwaith ac am byth, yn newid proffil glan môr Trearddur.
- Byddai'r bwriad yn ddolur i'r llygad. Byddai ei ehangu'n unol â'r cynllun yn gwneud iddo edrych yn hollol anghymesur â'r hyn sydd o'i amgylch / gorddatblygiad.
- Mae'r caffï eisoes wedi cymryd rhan o'r maes parcio sy'n arwain at anhrefn ym misoedd yr haf gyda dim lle i barcio.

#### Cefnogi - 14

- Bydd y cais cynllunio hwn yn rhoi cyflogaeth y mae mawr ei hangen ar fusnes sydd wedi hen sefydlu ei blwyf ac sydd eisoes yn cyflogi llawer o bobl ifanc yn y sector twristiaeth / bwytaï.
- Credwn y byddai'r estyniad yn syniad rhagorol gan y byddai'n rhoi llawer mwy o le iddynt. Mae'n fwyteu teuluol gwych ac rydyn ni wrth ein boddau'n mynd yno gyda'n plant a'n hwyron.
- Croesewir mwy o seddi allanol wrth i'r ysgrifennwr nodi mai y tu allan yn unig y byddir yn bwyta. Cyfeirir at ystyriaethau cadw pellter cymdeithasol gan eraill.
- Cyfleoedd cyflogaeth i adeiladwyr a masnachwyr.
- Effaith y cyfnod clo ar fusnesau a thwristiaeth yn yr ardal.
- Mae'r maes parcio cyfagos mewn cyflwr gwael a byddai'n dda rhoi wyneb newydd arno.
- Byddai'r datblygiad yn rhoi mwy o le i bobl leol gael sedd.
- Cynllun rhagorol ond mae angen llinellau melyn dwbl ar y briffordd.
- Bydd y bwriad yn cael yr effaith leiaf bosibl ar y twyni.
- Gwella gwedd yr adeilad presennol, estyniad cymedrol sy'n cyd-fynd â'i amgylchedd.
- Busnes lleol sy'n tyfu.

Yn dilyn hynny, hysbysebwyd tystysgrif perchnogaeth ddiwygiedig, Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddarau a Datganiad Iaith Gymraeg fel gwybodaeth ychwanegol a daeth y cyfnod cyhoedduswydd i ben ar 07.01.21.

#### Gwrthwynebiad - 1

- Mae'r ffurflen gais yn awgrymu ar gam fod y safle ym mherchnogaeth y bwyty.
- Holwyd a yw'r cyngor eisoes wedi rhoi tir i'r Sea Shanty. Rhoddwyd yr ardal gyfan yn i'r gymuned fel man agored ac mae'r datblygiad eisoes wedi cymryd ardal fawr.
- Gorddatblygiad nad oes ei angen.
- Gallai cynnig sy'n groes i gynnig TAN 15 arwain at erydiad arfordirol, mae'n ymyl gorlifdir, cael gwared ar dwyni eisoes wedi arwain at lifogydd mewn man arall (maes parcio cyfagos), nid yw'r cynllun lliniaru llifogydd ar gyfer "Ravenspoint Road" yn addas at y diben ac nid yw'r angen am a promenâd / morglawdd newydd.
- Bydd cael gwared ar unrhyw dwyni tywod yn gwaethygu'r effaith llifogydd yn yr ardal, trwy ddŵr y môr yn gorlifo a chan ddigwyddiadau glaw trwm, darperir lluniau i gefnogi hyn.
- Problemau traffig oherwydd danfoniadau a pharcio tymor byr gerllaw. Nid oes angen mwy o gapasiti gan gwsmeriaid gan ei fod o fudd i neb ac eithrio'r bwyty ac yn achosi peryglon traffig a cherddwyr ychwanegol.
- Fel sy'n angenrheidiol i'r cynllun datblygu, nid oes unrhyw beth yn y cyflwyniad i awgrymu unrhyw gefnogaeth neu fudd i'r gymuned, yr amgylchedd na diwylliant lleol.
- Nid yw cefnogaeth i'r Gymraeg wedi bod yn amlwg yn y llawdriniaeth hyd yma.

#### Cefnogaeth -2



- Defnydd gwych o'r tir sydd ar gael a chredyd i'r perchennog a'r cynlluniwr am ddyluniad a fydd yn gwella'r safle sydd eisoes yn boblogaidd a fydd yn sicr yn rhoi hwb i'r economi leol, yn darparu swyddi ac yn gwella ac yn cynyddu profiad Sea Shanty i bawb sy'n ymweld â Trearddur ac Ynys Môn. Hoffwn pe bai gennym gyfleuster o'r fath yn Cemaes.
- Mae Sea Shanty ynleoliad sydd angen mynd i.
- Yn darparu cyflogaeth barhaol i 37 aelod o staff Cymraeg a 30 arall, bydd yn creu mwy o gyflogaeth.
- Defnyddir cyflenwyr lleol lle bo hynny'n bosibl.
- Bydd y cynnig yn gwella ymddangosiad y lleoliad, dyluniwyd datblygiad gan bensaer i gyd-fynd â'r amgylchedd.
- Bydd y cynnig yn galluogi'r busnes i aros yn hyfyw gyda niferoedd cynyddol o ymwelwyr yn y dyfodol.
- Mae'r perchennog wedi cefnogi'r amgylchedd lleol, a bydd yn parhau i wneud hynny, ac mae wedi creu hyd da ar hyd ffordd hynod beryglus.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

46C38U / DIS - Cais i ollwng amod (04) (samplau o'r deunydd gorffen allanol) o ganiatâd cynllunio  
46C38S / ECON Amod wedi'i ollwng 22.09.2014.

46C38X / AD - Cais i leoli dau arwydd wedi'i oleuo ac un arwydd heb ei oleuo yn Gwrthod / Caniatáu  
(penderfyniad wedi'i rannu) 12.04.2016.

46C38Y / DIS - Cais i ollwng amod (02) (cynllun goleuo) o ganiatâd cynllunio 46C38S / ECON (codi  
bwyty) Amod wedi'i ollwng 31.03.2016.

46C38W / DIS - Cais i ollwng amod (03), sef cynllun rhesymol i osgoi ymlusgiaid, o ganiatâd cynllunio  
46C38S / ECON Amod wedi'i ollwng 17.10.2014

46C38T / DIS - Cais i ollwng amod (03), sef cynllun rhesymol i osgoi ymlusgiaid, o ganiatâd cynllunio  
Gwrthodwyd / Caniatawyd (penderfyniad wedi'i rannu) 22.07.2014.

46C38V / FR - Cais llawn am godi estyniad i gael lle cadw cychod a balconi. Caniatawyd 21.11.2014.

46C38Q - Codi caffi unllawr gyda thŷ annedd deulawr ynghlwm Caniatâd 19.08.2010.

46C38S / ECON - Cais llawn i godi bwyty. Caniatawyd 04.07.2014.

46C38M - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd. Gwrthodwyd 09.05.2005.

46C38N - Cynlluniau manwl ar gyfer codi dwy annedd. Caniatawyd 10.07.2006.

46C38P - Newidiadau i ganiatâd cynllunio 46C38N Caniatawyd 10.10.2006.

46C38L - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol.  
Wedi'i dynnu'n ôl 02.11.2004.

46C38C - Cynlluniau manwl ar gyfer dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty / caffi gyda llety i  
berchnogion a ganiatawyd gydag amodau 01.08.1988 os ceir cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn  
ofynnol dymchwel y caffi presennol cyn pen naw mis i godi llety'r perchennog).

46C38B Dymchwel yr adeilad presennol a chodi bwyty / caffi gyda llety perchnogion. Wedi'i dynnu'n ôl

46C38A Dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty a chaffi newydd ynghyd â byngalo perchnogion  
Caniatawyd 01.01.1990.

46C38 Dymchwel y caffi presennol a chodi tafarn a bwyty newydd ynghyd â darpariaeth ar gyfer llety byw  
ar wahân i'r perchnogion. Caniatawyd 01.01.1990.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad: Fel y gwelir o'r hanes cynllunio, mae gan safle'r cais hanes hir o gael ei ddefnyddio fel bwyty/caffi. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y bwyty/caffi ar y safle hwn dan gyfeirnod 46C38S / ECON yn 2014.

Mae'r bwyty/caffi presennol wedi'i adeiladu'n rhannol ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor Sir a'i brydlesu ar brydles tir tymor hir. Cyflwynir y cais cynllunio hwn i'r pwyllgor cynllunio ar y sail hon ond byddai hefyd yn golygu estyniad bach i faint y man a brydlesir ddarparu'r bwriad, yn unol â sylwadau adran eiddo'r Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod yr hysbysiad priodol sy'n ofynnol o dan y ddeddf gynllunio wedi'i gyflwyno i'r cyngor fel tirlfeddiannwr.

Egwyddor y datblygiad gan ystyried darpariaethau perthnasol y polisi cynllunio. Yr hyn y gwneir cais amdano yw estyniad i'r bwyty/caffi sydd o fewn ffin anheddiad Trearddur. Mae Bae Treaddur yn cael ei ddynodi fel Pentref Arfordirol o dan strategaeth anheddiad y JLDP ac er nad yw hwn yn anheddiad uwch, ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o ystyried ei fod wedi'i leoli ar brif lwybr bysiau Caergybi / Bangor sydd yn un o'r gwasanaethau amlaf ar yr ynys. Mae hefyd yn berthnasol bod Bae Treaddur yn gyrchfan bwysig i dwristiaid ar yr Ynys. Mae'r Sea Shanty yn un o nifer o fwytai masnachol a ddatblygwyd yn yr anheddiad dros y blynyddoedd diwethaf. Gan ystyried yr holl faterion hyn, ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (10fed argraffiad, Rhagfyr 2018) yn cydnabod bod economi gwledig, cryf yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig, cynaliadwy a bywiog. Mae sefydlu mentrau newydd ac ehangu busnes yn hanfodol i dwf a sefydlogrwydd ardaloedd gwledig (para 5.6.1).

Cyflwynir datganiad ategol gan yr ymgeisydd sy'n esbonio pam ei fod o'r farn bod angen y bwriadau o ran gwytnwch economaidd y busnes a'r gofynion ar gyfer rhedeg y bwyty/caffi yn ddiogel, o ystyried y pandemig Covid-19. Mae canllawiau perthnasol wedi'u cynnwys yn 'Adeiladu Gwell Lleuedd - Creu Lleuedd ac Adferiad Covid-19' a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ac sy'n cydnabod yr effeithiau a ddisgrifir gan yr ymgeisydd ac yn cynghori'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau wrth reoli datblygu y dylid ystyried yn ddwys yr hyn sy'n berthnasol i gais penodol a chymhwysio hyn i'w hystyriaethau, yn enwedig lle bydd y canlyniad o fudd i greu lleuedd gwell.

Mae meini prawf 4 polisi strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus, yn nodi y bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd, yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun wrth geisio amddiffyn a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, trwy gefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig a hwyluso twf mentrau gwledig ar raddfa briodol, ymestyn busnesau presennol mewn lleoliadau priodol y mae'n hawdd cael atynt ac sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6.

Mae sylwadau Uned Cynllunio Polisi ar y Cyd y Cyngor yn egluro bod modd defnyddio egwyddorion y polisi i asesu addasrwydd unrhyw fenter fusnes neu fasnachol newydd mewn pentrefi, er bod polisi MAN 5: Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi yn cyfeirio at fanwerthu. Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd busnesau newydd neu estyniadau i siopau presennol yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir. Mae'r bwriad yn ymwneud â bwyty/caffi presennol i gyd o fewn ffin yr anheddiad ac mewn lleoliad cynaliadwy. Mae yna faes parcio gyfagos ac nid yw'r Adran Briffyrdd yn codi unrhyw faterion mewn perthynas â pharcio na diogelwch ar y priffyrdd. O gofio bod y bwriadau'n cynnwys estyniadau ar raddfa fach i fwyty/caffi, o ystyried gofynion polisi MAN 5, ni chredir y bydd effaith sylweddol ar ganolfannau cyfagos.

Mae eiddo preswyl sydd am y ffin â'r gogledd a'r man y mae decin arno ar y drychiad gorllewinol yn agos iawn ac mae am y ffin â'i gwrtil preswyl. Wrth edrych ar yr hanes cynllunio mae'n ymddangos bod yr anedd hon wedi'i chodi a'i defnyddio mewn cysylltiad â'r bwyty/caffi. Mae'r man y mae decin arno ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad yn agos iawn ac mae am y ffin â chwrtil yr eiddo preswyl hwn. Ni chodir unrhyw wrthwynebiadau gan lechyd yr Amgylchedd y cyngor ar y sail y byddai'r cynnig yn cael effaith

annerbyniol ar amwynder yr eiddo hwn. O ystyried bod y man y mae decin arno'n gysylltiedig â'r defnydd bwyty/caffi presennol ac y gellid gosod amodau i reoleiddio oriau agor y man hwnnw ac unrhyw oleuadau, ni chredir y byddai effaith annerbyniol ar amwynder preswyl yr eiddo.

Perygl llifogydd o ystyried Nodyn Cyngor Technegol 15 Fel yr eglurwyd yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, mae'r bwriad yn cynnwys datblygiad sy'n llai tebygol o gael ei ddifrodi ym mharth risg llifogydd C2 a ddangosir ar eu mapiau cyngor datblygu. Wrth edrych ar y map hwn, mae'n ymddangos bod y sylwadau hyn yn berthnasol i ran orllewinol y bwyty/caffi sydd yn rhannol o fewn y parth llifogydd hwn a lle byddai'r man arfaethedig ac ynddo ddecin yn ymestyn ymhellach i'r parth llifogydd hwn. O ystyried bod yr ardal sydd wedi'i ddecio o fewn parth llifogydd C2, byddai angen bodloni'r profion polisi yn adran 6 NCT 15 er mwyn bod yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol. Mae'r prawf cyntaf cymwys (ii) yn yr achos hwn yn ei gwneud yn ofynnol bod y lleoliad ym mharth C yn angenrheidiol i gwrdd ag amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli. O ran y prawf hwn, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon, ar sail y wybodaeth a gyflwynir gan yr ymgeisydd ac o ystyried nodau Polisi Cynllunio Cymru o ran cefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog ac ehangu'r busnes presennol, bod y cynnig yn cydymffurfio â'r prawf polisi hwn.

Mae adran 6 NCT 15 yn ei gwneud yn ofynnol cydymffurfio â'r profion polisi nesaf (iii) a (iv). Mae Prawf (iii) yn ei gwneud yn ofynnol bod safle'r cais yn cyd-fynd â nodau Polisi Cynllunio Cymru ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O ran y man y mae'r decin arno ar y drychiad gorllewinol, mae llain gwasanaeth graeanog ar hyd talcen yr adeilad ond byddai'r bwriadau'n ymestyn oddeutu 3.2 metr i mewn i'r twyni tywod ar hyd yr ochr hon i'r adeilad ac yn golygu cael gwared ar oddeutu 35m<sup>2</sup> o dwyni tywod yn ôl yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd. Cydnabyddir bod hwn yn fan cymharol fach ond nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fellu tydi rhan o'r bwriad ddim yn cydymffurfio a brawf polisi (iii).

Mae prawf (iv) yn ei gwneud yn ofynnol ystyried canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad ac, o ran y meini prawf a geir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol. Mae CNC wedi cadarnhau bod yr FCA diwygiedig yn dangos bod modd rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol a ni fyddai gyfanrwydd y system dwyni yn cael ei efeithio. O ystyried maint y datblygiad, mae CNC yn fodlon ar y sail bod amodau cynllunio sy'n nodi bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r FCA. Ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â phrawf (iv) TAN 15.

Yn unol ag argymhelliad CNC, mae'r awdurdod cynllunio wedi ymgynghori â Draenio / Strwythurau IOCC a'r Gwasanaeth Cynllunio Brys Rhanbarthol ar faterion fel cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i mynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd ac ni chodwyd unrhyw faterion pellach yn hyn o beth.

Ystyriaethau tirwedd: Mae sylwadau'r Cynghorydd tirwedd yn ystyried y decin ar ochr orllewin yr adeilad ac yn cadarnhau nad oes angen gwneud i ffwrdd â'r twyni ar gyfer y cyfan o'r decin. At hyn, roedd y lluniau sydd ar gael yn dangos nad moresg yw'r cyfan o'r llystyfiant ar ymyl y twyni - mae hefyd glystyrau o fetys arfor. Ymhellach, gellid lliniaru ymddangosiad allanol y decin a'r strwythurau cysylltiedig trwy amod cynllunio. At ei gilydd, mewn perthynas ag AMG 3, deuir i'r casgliad y byddai'r bwriad yn cael effaith ddibwys i fymryn yn niweidiol o ganlyniad i feddiannu ychydig ar gynefin y twyni ar y raddfa a ddisgrifir.

Rhyw 200 metr i'r dwyrain mae'r ardal wedi'i dynodi'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Eglura paragraff 5.3.5 o Bolisi Cynllunio Cymru mai prif amcan dynodi AHNE yw cadwraeth a gwella ei harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu, sy'n cael effaith ar AHNE, ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. O gofio bod y bwriad yn cynnwys mân newidiadau, ni chredir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar rinweddau arbennig yr AHNE. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n codi unrhyw faterion ar y sail hon. Mae'n statudol ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried dibenion yr AHNE. Ystyriwyd y gofynion polisi a statudol hyn ac, yn unol â sylwadau swyddog Tirwedd y Cyngor, ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar leoliad yr AHNE, wedi iddo gael ei asesu.

Ystyriaethau Ecolegol – Mae polisiau PS 19 ac AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol mewn perthynas â gwarchod a gwella bioamrywiaeth leol. Noda Polisi AMG 5 (Bioamrywiaeth a Chadwraeth Leol) y bydd bwriad sy'n cael effaith ar safleoedd o bwysigrwydd bioamrywiaeth leol yn cael ei wrthod oni bai ei fod yn gallu cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir sy'n ei gwneud yn ofynnol nad oes dewis arall boddhaol, bod yr angen am y datblygiad yn drech na chadwraeth natur leol a bod lliniaru / iawndal priodol wedi'i gynnwys.

Noda Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor bod yna golli cynefin, sef y twyni tywod, ac effaith bosibl ar fadfallod cyffredin. At hyn, er nad yw'r ardal dan sylw yn fawr, mae effeithiau cronrus colledion dros y blynyddoedd yn gwneud yr ardal gynefin yn gynyddol lai hyfyw yn ecolegol. Esbonnir hefyd fod twyni tywod arfordirol yn gynefin a restrir dan Adran 7 Deddf Amgylchedd Cymru (2016) fel y pwys mwyaf at ddibenion cynnal a gwella bioamrywiaeth yng Nghymru. Yn yr un modd, mae madfallod cyffredin (sydd ar y twyni) yn rhywogaeth a restrir yn Adran 7 hefyd. Fel yr eglurwyd yn yr adran flaenorol, fodd bynnag, nid oes angen cael gwared â'r twyni ar gyfer y cyfan o'r decin, ac mae'n ardal gymharol fach. Ymhellach, mae AEE y cyngor yn fodlon argymhell amod cynllunio i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y cynefinoedd hyn ac ar y sail hon gellir dod i'r casgliad bod lliniaru priodol wedi'i gynnwys fel rhan o'r cynnig. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bod angen datblygu o ystyried yr ystyriaethau economaidd a Covid a ystyriwyd yn flaenorol. Cydnabyddir hefyd fod camau lliniaru priodol wedi'u cynnwys fel rhan o'r bwriad. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth gyda'r cais cynllunio mewn perthynas ag a oes unrhyw ddewisiadau amgen ar gael er mwyn osgoi datblygu'r twyni tywod hyn. Mae'r casgliadau y daethpwyd iddynt mewn perthynas â risg llifogydd uchod hefyd yn dangos na ddylid gosod y decin yn y twyni tywod hyn oherwydd ei fod mewn parth risg llifogydd. Gofynnwyd i'r ymgeisydd roi eglurhad ar y pwynt hwn pan fydd yn cyflwyno ei Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig.

Mae'r cais cynllunio wedi'i sgrinio o dan y Rheoliadau Cynefinoedd gan y cyngor ac mae CNC wedi cadarnhau, o'r wybodaeth a ddarperir nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar Ardal Amddiffyn Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn sy'n safle ecolegol gwarchoddedig.

Ystyriaethau Eraill: Mae Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth ategol arall wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn sydd wedi'i asesu gan JPPU y cyngor. Dônt i'r casgliad, o ystyried maint y datblygiad, bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel iawn. Ar y sail hon a chan gynnwys y lliniaru a argymhellir ar ffurf addysgiadol sy'n tynnu sylw at fanteision defnyddio'r Gymraeg, ystyrir y bydd y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi perthnasol.

## **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ystyried y darpariaethau polisi cynllunio perthnasol, yn enwedig MAN 5, mewn lleoliad a ystyrir yn gynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn. Aseswyd yr holl ystyriaethau perthnasol eraill ac yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a argymhellir, ystyrir y gellir caniatáu i'r cynnig yn ddarostyngedig i amodau cynllunio. Darperir datganiad ategol gan yr ymgeisydd sy'n esbonio pam ei fod o'r farn bod angen y cynigion o ran gwytnwch economaidd y busnes a'r gofynion ar gyfer gweithredu defnydd bwyty'r caffi yn ddiogel o ystyried pandemig Covid 19. Mae hon yn ystyriaeth sylweddol o bwys gan ystyried yr ystyriaethau economaidd a'r canllawiau cynllunio a ystyriwyd yn adroddiad y pwyllgor. Fodd bynnag, mae'r ardal ddec allanol ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad o fewn parth risg llifogydd C2. Mae CNC bellach yn fodlon o ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig bod modd rheoli canlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol. Mae pob prawf polisi ac eithrio 6 (iii) o TAN 15 yn cael ei fodloni, er bod hwn yn ardal gymharol fach nid yw'n cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel sy'n ofynnol gan bolisi ac nid yw'r rhan hon o'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofyniad polisi. . Ar ôl asesu'r holl ystyriaethau perthnasol hyn, fodd bynnag, ystyrir bod balans yr argymhelliad yn pwyso o blaid cymeradwyo'r datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a argymhellir. Mae trafodaethau yn parhau ynghylch manylion yr amodau cynllunio hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a darperir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

## **Argymhelliad**

Cymeradwyir y caniatâd cynllunio hwnnw yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio canlynol:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais oni bai ei fod wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amod o'r caniatâd cynllunio.

Cynllun OS Safle A.0.0.1 rev A.

Cynllun Bloc Safle A.0.0.2 rev A.

Drychiadau Presennol A.1.2

Cynlluniau Presennol A.1.1

Drychiadau Arfaethedig A.02.2 rev B.

Cynllun Arfaethedig A.02.1 rev A.

Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Mawrth 2015) Brian Killingworth

Adroddiad Ecolegol, Resteraunt Sea Shanty, Trearddur, Ynys Môn (Tachwedd 2020 (diwygiwyd 15/11/20)

Gwasanaethau Amgylcheddol Kesterel

Datganiad Iaith Gymraeg (Rhagfyr 2020) W M Design

Adendwm Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhagfyr 2020) Brian Killingworth

E-bost 05/01/21 Parthed: FPL / 2020/195 - Caffi Sea Shanty, Lon St Ffraid, Bae Trearddur / Bae

Trearddur (Môn) V4 - Ymateb CNC CNC: 01054672 Adrian Williamson

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd yr ardal ddec a gymeradwyir drwy hyn ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad yn cael ei gweithredu / defnyddio (gan gynnwys unrhyw oleuadau cysylltiedig) rhwng yr oriau 10.00 pm a 08.00am.

Rheswm Diogelu mwynderau'r ardal.

(04) Gwneir y defnydd o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol yn unol â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Mawrth 2015) Brian Killingworth a'r Adendwm Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Rhagfyr 2020) Brian Killingworth.

Rheswm Sicrhau bod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn cael eu rheoli.

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

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021

12.4

Rhif y Cais: HHP/2020/302

Ymgeisydd: Mrs Rachael Woodhall

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 38 Lon Conwy, Benllech



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor gan yr Aelod Lleol, y Cyngorydd Margaret Roberts, o ganlyniad i bryderon am edrych drosodd a cholli preifatrwydd.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r eiddo yn 38 Lôn Conwy, Benllech yn cynnwys codi ystafell haul newydd ac ardal patio newydd wedi'i godi tuag at gefn yr eiddo.

### Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydi dyluniad y cynllun yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ystyried lleoliad y safle, yr effaith ar eiddo cyfagos a'r effaith ar amwynderau lleol.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd

SPG – Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

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

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim Gwrthwynebiad

Mewn ymateb i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r dogfennau cais, codwyd pryderon ynghylch edrych dros a cholli preifatrwydd ar ran meddiannydd cyfagos. Derbyniwyd llythyr cefnodgaeth gan yr asiant. Ymdrinnir â'r materion hyn yn yr adroddiad

### Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2019/92 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn - 37 Lon Conwy, Tyn Y Gongl, Benllech - Caniatáu

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i wneud addasiadau i'r annedd er mwyn diweddar / moderneiddio'r eiddo un llawr presennol, gan gynnwys ardal y patio cefn sydd angen ei drwsio. Mae gan ardal yr ystafell haul/patio arfaethedig ôl-troed tebyg i ardal yr ystafell haul/patio presennol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n briodol i'r annedd a'r ardal o'i gwmpas.

PCYFF 3 - Mae'n ategu ac yn ehangu cymeriad ac edrychiad y safle, adeilad neu ardal o ran gosodiad, edrychiad, graddfa, uchder dwyster a thriniaeth drychiad.

Mae cwrtill yr eiddo wedi'i ddiffinio'n dda gyda ffens a llwyni aeddfed sy'n darparu sgrinio. Mae'r patio presennol yn un sydd wedi'i godi a chanddo ganllaw/ymyl congrid, cyfanswm o 1.9m. Bydd gan y patio arfaethedig wedi'i godi uchder o tua 1.2m gyda chanllaw/ymyl gwydr o 1.4m mewn uchder. Bydd cyfanswm uchder ardal y patio yn cynyddu o 1.9m i 2.6m. (SPG: Nodyn Canllaw 6, Safle a Gosodiad: Eiddo Cyfagos - Ni ddylai ceisiadau ymyrryd â nac amharu ar dir cyfagos.)

Bydd yr ystafell haul arfaethedig o fath tebyg ac wedi'i osod yn lle'r ystafell haul bresennol gydag ychydig o gynydd o ran lled/uchder tra'n cadw cymeriad yr annedd presennol. (SPG Nodyn Canllaw 19: Ystafelloedd Haul a Garejys: Fe ddylai graddfa a ffurf ystafelloedd gaul ddilyn a chael canllawiau gan siâp yr annedd presennol.)

Er ar hyn o bryd bod edrych drosodd helaeth, o ganlyniad i'r patio sydd wedi'i godi a'r ystafell haul, o erddi bob ochr i safle'r cais, gallai'r cynnydd mewn uchder ac agosrwydd y patio sydd wedi'i godi a'r ystafell haul arwain at edrych drosodd o rannau cyfyngedig o'r gerddi hynny na edrychir drostynt ar hyn o bryd. Ni ystyrir bod cynnydd o 70cm yn uchder yr ardal allanol yn cyfiawnhau gwrthod y cais arfaethedig ar sail preifatrwydd / ymwithio oherwydd graddfa fach y cais, yn amodol ar sgrinio yn cael ei gyflwyno bob

ochr er mwyn cyfyngu ar yr edrych drosodd – mae amod wedi'i gynnwys i'r perwyl hwn. Bydd y sgriniau hyn yn 1.8m o uchder ac wedi eu lleoli ar ochrau gorllewinol a dwyreiniol y patio. Fe'i hystyrir yn briodol cynnal y llwyni aeddfed hyn sydd wedi eu lleoli i gefn yr ardd, rhwng safle'r cais a'r eiddo i'r cefn, er mwyn cynnal y preifatrwydd presennol o ganlyniad i'r newidiadau a gynnigir i'r patio wedi'i godi a'r ystafell haul fel rhan o'r cais hwn.

## **Casgliad**

Ystyrir bod y cynllun yn briodol yn ddarostyngedig i amodau

## **Argymhelliad**

**(01) Ni fydd y datblygiad yn dechrau ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

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

- **20003–1021 Cynllun Safle Arfaethedig**
- **20003–1022-A Cynlluniau Llawr Arfaethedig**
- **20003–1023-A Drychiadau Arfaethedig**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo

**(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun ar gyfer darpariaeth sgriniau 1.8 metr bob ochr i'r patio wedi'i godi wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Ni fydd unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r patio wedi'i godi na'r ystafell haul; a gymeradwyir yma tan y bydd y sgriniau wedi eu codi yn unol â'r manylion a gymeradwyir. Bydd y sgriniau yn cael eu cynnal fel rhan o'r datblygiad a bydd unrhyw sgriniau newydd fydd eu hangen yn rhai yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.**

Rheswm: er mwyn sicrhau preifatrwydd ac amwynder cymdogion.

**(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun ar gyfer cynnal a chadw'r llwyni presennol er mwyn darparu sgrinio preifatrwydd, fel y dangosir wedi'i farcio fel A-B ar y cynllun sydd wedi'i atodi, wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn dilyn hynny yn parhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.**

Rheswm: er mwyn sicrhau preifatrwydd ac amwynder cymdogion.

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



Rhif y Cais: MAO/2020/31

Ymgeisydd: The Head of Lifelong Learning

**Bwriad:** Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan caniatâd cynllunio FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) er mwyn diwygio y claddin ac tynnu 2 dosbarth ar dir gyferbyn

**Lleoliad:** Bryn Meurig, Llangefni



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

### Y Cynnig a'r Safle

Rhodddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar 08/03/2019. Cyflwynir y cais cynllunio o dan adran 96A sy'n ceisio gwelliannau ansylweddol i edrychiad a gosodiad y cynllun a gymeradwywyd.

### Mater(ion) Allweddol

A yw'r gwelliannau yn gallu cael eu hystyried fel mân newidiadau nad ydynt yn rhai sylweddol.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)  
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)  
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad

### Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2018/2 - Barn sgrinio i godi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a Bryn Meurig, Llangefni - Dim Angen AEA

DIS/2019/55 - Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun ar gyfer diogelu coed) (06) (Datganiad dull adeiladu) (15) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 ar dir gyferbyn a - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol

DIS/2019/83 - Cais ar gyfer rhyddhau amodau (10) (Datganid Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog), (11) (Cynllun Rholei Ecolog y Safle) a (12) gorchwyllo'r safle am amffibiaid) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd) ar dir gyfarebyn a - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol

MAO/2019/11 - Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/7 er mwyn diwygio'r edrychiad allanol a gymeradwywyd, dyluniad y brif fynedfa a'r giât fynediad gyfagos, ail-leoli is-orsaf a dyluniad a lleoliad y ffens ar dir gyferbyn â - Caniatau

FPL/2019/7 - Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a - Caniatau

FPL/2018/15 - Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a - Tynnwyd yno

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Gan y bydd capasiti'r ysgol newydd yn llai na'r hyn a ragwelwyd yn wreiddiol, mae'r cais yn un i dynnu dwy ystafell ddosbarth o ran orllewinol yr ysgol. Bydd yr ardal lle'r oedd y dosbarthiadau i fod i gael eu lleoli yn cael ei newid am ardal lain galed y gellid ei defnyddio fel lle chwarae. Mae'r cais hefyd yn cynnwys newid y cladin allanol. Er y bydd y math o gladin yn cael ei newid o Trespa i Rockpanel, byth y math o liw yn aros yr un fath.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoos" sy'n ddefnyddiol er mwyn gosod y "man cychwyn" o ran penderfynu be ellid ei ystyried yn "ansylweddol". Mae'n nodi:

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

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

2.7 Ystyrir y profion yn 'fan cychwyn; ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol wrth iddynt ystyried gwelliannau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn adnabod a yw gwelliannau arfaethedig yn ansylweddol yn dibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Ni ragwelir y bydd y gwelliannau arfaethedig yn ddigonol er mwyn achosi effaith sy'n wahanol i'r hyn a achoswyd gan y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol. Ni ystyrir y byddai'r effaith yn cael effaith andwyol yn weledol nac o ran amwynderau lleol.

Mae ymgynghoriadau wedi eu hymgydryd â nhw fel rhan o'r cais. Does gan Arbenigwr Tirlun yr Awdurdod ddim gwrthwynebiad i'r gwelliannau arfaethedig. Ni ystyrir y byddai trydydd parti na chorff o dan anfantais mewn termau cynllunio nac y byddai'n tynnu'n groes i unrhyw bolisïau na chynlluniau datblygu cenedlaethol.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill fy argymhelliad yw bod y gwelliannau arfaethedig yn rhai y gellir eu hystyried yn ansylweddol ac felly y gellir eu caniatáu o dan Adran 96A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

## **Casgliad**

Ystyrir y gwelliannau fel rhai ansylweddol yn unol â chynghor Llywodraeth Cymru ar geisiadau o'r fath.

## **Argymhelliad**

Caniatau'r cais yn unol ag Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rhif y Cais: FPL/2020/258

Ymgeisydd: Mr Rob Henderson

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer trosi cwrt tennis presennol i fod yn arwyneb 3G synthetig, amnewid y ffens bresennol am ffens 4.5 metr o uchder ynghyd ag amnewid y goleuadau presennol am oleuadau LED newydd yn

**Lleoliad:** Parc Garreglwyd, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio gan y bydd Ysgol Uwchradd Caerdybi ac Ysgol Gynradd Cybi yn defnyddio'r cyfleuster hwn yn ystod oriau ysgol.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais llawn i newid y cwrt tennis presennol i fod yn arwyneb synthetig 3G, newid y ffens bresennol am ffens newydd 4.5m o uchder ynghyd â newid y goleuadau presennol am oleuadau LED newydd ym Mharc Garreglwyd, Caerdybi.

## Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio a rhaid hefyd ystyried y goleuadau LED ac a fyddent yn niweidio'r ardal a mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)  
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Safonol
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Consyrn fod y datblygiad am gael effaith negyddol ar amwnderau tai cyfagos oherwydd golau yn llifo allan o'r safle, trwr a parcio.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.

Hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyrau unigol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Ionawr, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 3 llythyr ac mae'r sylwadau fel a ganlyn: -

Dim gwrthwynebiad i'r cais ei hun ond pryderon ynghylch ymddygiad gwrthgymdeithasol o ganlyniad i'r cynnig.

Pryderon ynghylch ble y bydd y ceir yn parcio, a cheir yn parcio ar y ffordd.

Byddai'r cynnig yn cael gwared ar gwrdd tennis y mae angen amdano yn yr ardal.

Efallai na fydd y ffens arfaethedig yn atal peli rhag mynd i'r lôn gan achosi perygl i ddefnyddwyr y ffordd

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd: -

- Mater i'r heddlu yw ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae'r Cyngor Cymuned wedi cadarnhau bod teledu cylch cyfyng ar y safle ac y bydd yn cael ei fonitro.
- Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r datblygiad.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA379 / DC - Codi wal a ffens ar gyfer Lawnt Fowlio ym Mharc Caergybi, Caergybi - Cymeradwywyd 17/12/79

19C538 - Codi begwn ym Mharc Caergybi, Caergybi - Cymeradwywyd 9/10/92

19C538A - Codi adeilad at ddibenion diogelwch gwell yng Nghlwb Bowlio Caergybi - Cymeradwywyd 18/3/02

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Cefndir.**

Ar hyn o bryd mae safle'r cais yn cynnwys bloc o dri chwrt tennis tarmacadam ac ardal y cwrt ei hun sy'n dod i gyfanswm o oddeutu 1714 metr sgwâr. Mae wedi ei amgylchynu gan ffens 3.0m o uchder o amgylch y perimedr i stopio peli ac mae'n cael ei wasanaethu gan 4 colofn ar gyfer llifoleuadau gyda 2 o lifoleuadau metel ar bob un - sy'n gwneud cyfanswm o 8 o lifoleuadau.

### **Y Cynnig**

Cynnig yw hwn i droi'r cyrtiau tarmac yn gyfleuster tyweirch synthetig 3G o ansawdd uchel, gyda system arwyneb sy'n cwrdd â safonau perfformiad chwaraeon cydnabyddedig. Bydd ffens ddur rhwyll agored 4.5m o uchder yn cymryd lle'r ffens.

bresennol, sef yr uchder a argymhellir ar gyfer cae 3G. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys newid yr 8 o lifoleuadau am 4 o lifoleuadau LED a fydd yn cael eu gosod ar y colofnau sydd yno ar hyn o bryd.

Bydd y lampau LED yn lleihau costau rhedeg ac yn ddatrysiad mwy amgylcheddol a bydd y system llifoleuadau a fydd wedi'i huwchraddio yn gwella rheolaeth o'r golau gan y bydd y lampau'n cael eu cyfeirio i dafu'r golau tuag at wyneb y llain ac felly'n sicrhau y bydd llai o olau'n gollwng i'r ardal gyfagos. Bydd switshis rheoli a chlociau amser yn cael eu gosod ar y llifoleuadau i sicrhau nad ydynt yn aros ymlaen yn hwyrach na'r oriau a ganiateir. Nid yw'r lefelau LUX a ddarperir gyda'r cais cynllunio yn dangos unrhyw olau'n gollwng tuag at eiddo preswyl cyfagos a byddant yn gwella'r sefyllfa bresennol.

Bydd y cae 3G yn cael ei ddefnyddio yn lle cae Millbank yn Ysgol Uwchradd Caergybi, sydd wedi ei ddifrodi gan lifogydd ac y bu pryderon am ei wyneb gwael yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster tyweirch synthetig 3G a fydd ar gael i ysgolion lleol yn ystod y dydd a grwpiau chwaraeon gyda'r nos ac ar benwythnosau. Mae dwy ysgol o fewn pellter cerdded i'r cyfleuster, Ysgol Uwchradd Caergybi ac Ysgol Gynradd Cybi. Bydd y ddwy ysgol hyn yn defnyddio'r cyfleuster 3G arfaethedig gan nad oes ganddyn nhw gyfleuster o'r natur hon.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster y gellir ei ddefnyddio ar gyfer ymarfer rygbi corfforol llawn. Ni all y ddau gyfleuster 3G arall ar yr ynys, sef Plas Arthur yn Llangedfni ac yng Nghanolfan David Hughes ym Mhorthaethwy gynnig y ddarpariaeth hon gan nad ydynt yn cynnwys yr haen rwyber fel pad siocleddfu angenrheidiol i bwrpas amsugno ergydion. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster diogel a modern i hyrwyddo chwaraeon awyr agored trwy gydol y flwyddyn.

### **Ystyriaethau Polisi**

Y brif ystyriaeth polisi yw Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol a nod y polisi yw diogelu cyfleusterau cymunedol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle bo hynny'n briodol.

Mae Polisi ISA2 yn nodi yr anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd newydd neu well

Mae paragraff 4.5.6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio annog defnydd lluosog o fannau agored a chyfleusterau lle bo hynny'n briodol, i gynyddu'r defnydd effeithiol a wneir ohonynt.

Mae Cymru Iachach yn nod yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Gellir cyflawni hyn trwy ostyngiad mewn allyriadau a llygredd aer a lleihau'r angen i deithio a chynyddu'r ddarpariaeth o drafnidiaeth gynaliadwy. Gellir ei gyflawni hefyd trwy wella mynediad at wasanaethau, cyfleoedd

diwylliannol, manau gwyrdd a chyfleusterau hamdden i gefnogi pobl i fabwysiadu ffyrdd iach o fyw. Gyda'i gilydd maent yn cyfrannu at greu'r amodau cywir ar gyfer gwell iechyd a lles a mwy o weithgaredd corfforol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored yn nodi bod anghenion hamdden pobl ifanc yn flaenoriaeth, gan gynyddu lefelau gweithgaredd corfforol a gwella mynediad at gyfleusterau awyr agored mewn ysgolion. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod pwysigrwydd hanfodol chwarae ar gyfer datblygu sgiliau corfforol, cymdeithasol, meddyliol, emosiynol a chreadigol plant.

Mae paragraff 3.11 o TAN 16 yn nodi bod caeau pob tywydd yn gallu bod yn welliant sylweddol o ran oriau chwarae a defnyddioldeb fel rhan o strategaeth gydgyssylltiedig.

Mae paragraff 4.7 o TAN 16 yn nodi y gall darparu lifoleuadau ar gyfer chwaraeon a chyfleusterau hamdden awyr agored olygu y gellir defnyddio cyfleusterau o'r fath yn fwy effeithlon trwy ymestyn yr oriau agor ar yr amod nad yw'r datblygiad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos.

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad i'r cynnig.

### **Effaith ar eiddo preswyl cyfagos**

Mae yna anheddau i'r Gogledd a'r Dwyrain o safle'r cais. Mae'r aelod lleol wedi mynegi pryder ynghylch a fydd y goleuadau'n effeithio ar eiddo preswyl ac ynghylch y sŵn a fyddai'n dod o safle'r cais.

Mae'r cynllun lefelau Lux a ddarparwyd gyda'r cais yn dangos y bydd y golau a deflir yn aros o fewn safle'r cais ac na fydd yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos. Ar hyn o bryd mae 8 o lifoleuadau ar y safle; fodd bynnag, bydd y 4 o lifoleuadau LED arfaethedig yn gwella'r sefyllfa ac yn golygu y bydd y golau wedi ei gyfyngu i'r safle ei hun. Yn wahanol i lawer o ffitiadau golau, mae gan y lampau 4000K arfaethedig gymhareb o sero o ran 'ULR' neu olau sy'n cael ei daflu tuag at i fyny.

Bydd y cae 3G arfaethedig yn cymryd lle'r cwrt tennis ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael mwy o effaith na'r hyn sydd ar safle'r cais ar hyn o bryd. Mae'r dogfennau ategol a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn cadarnhau y bydd y Cyngor Cymuned yn sicrhau y bydd yn monitro sŵn o'r safle yn rheolaidd ac y bydd ganddo gynllun ar waith i sicrhau bod sŵn yn cael ei gadw i'r lefelau isaf posib.

Bydd y paneli ffens newydd yn cael eu hinswleiddio o'r pyst gan ddefnyddio gasgedi rwber neoprene a osodir ar bob postyn / rhwyll, a phrofwyd bod y rhain yn cynorthwyo i ostwng lefelau sŵn trwy leihau sŵn a dirgryniad pan fydd peli'n taro a bydd y ffens yn welliant o gymharu â'r ffens gyfredol.

Bydd safle'r cais yn cael ei fonitro gan y Cyngor Cymuned gyda sicrwydd ychwanegol o'r system teledu cylch cyfyng sydd ar y safle ar hyn o bryd.

### **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau a restrir uchod.

Bydd y cynnig yn darparu cae 3G a fydd o fudd i'r gymuned a disgyblion Ysgol Uwchradd Caergybi ac Ysgol Gynradd Cybi

### **Argymhelliad**

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

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

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

**Lleoliad y Safle - 01**

**Cynllun Safle Arfaethedig - 02**

**Drychiadau arfaethedig yr AGP - 03**

**Goleuadau Arfaethedig - 04**

**Datganiad Dylunio a Mynediad**

**Manylion goleuadau OptiVision LED Gen 3 a dderbyniwyd ar 13/1/21**

**Atodiad A - Dyluniad y llifoleuadau a gynhyrchwyd gan Nick McLaren dyddiedig 14/12/20 ac a dderbyniwyd ar 13/1/21**

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

**(03) Dim ond rhwng 08.30 a 21.15 o ddydd Llun i ddydd Gwener y bydd y cae 3G yn cael ei ddefnyddio, rhwng 09.00 a 17.15 ar ddydd Sadwrn a rhwng 09.00 a 17.15 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.**

Rheswm: - Diogelu mwynderau preswyl

**(04) Dim ond rhwng 08.30 a 21.15 o ddydd Llun i ddydd Gwener y bydd y llifoleuadau a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu defnyddio, rhwng 09.00 a 17.15 ar ddydd Sadwrn a rhwng 09.00 a 17.15 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.**

Rheswm: Diogelu mwynderau eiddo preswyl 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: VAR/2020/66

Ymgeisydd: Mrs Jennifer Jarvis

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (Sgrin gwydr aneglur) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/134 (Codi 8 apartment) yn

Lleoliad: Yr Hen Ysgol Gynradd, Lon Pentraeth, Porthaethwy



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelodau Lleol, Robin Williams a Meirion Jones wedi galw'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad yn floc tri llawr yn cynnwys wyth rhandy ynghyd â llefydd parcio ar y safle.

Mae Amod 10 caniatâd cynllunio FPL/2019/134 yn datgan:

(10) Bydd y panelau gwydr aneglur, fel y dangosir ar ddarlun rhif 17.5803-5 Rev F, a ddarperir ar y balconïau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr ar y drychiad sy'n wynebu'r gorllewin yn cael eu gosod cyn i

**neb ddechrau byw yn rhandai 6 ac 8. Bydd y panelau'n cael eu cadw wedi hynny, a bydd unrhyw banelau newydd a osodir union yr un maint ac yn aneglur fel yr hyn a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

Mae'r cais yn ceisio cael gwared â'r gofyniad i ddarparu panelau gwydr aneglur fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r panelau dan sylw wedi eu lleoli ar lawr cyntaf ac ail lawr drychiad gorllewinol y bloc o randai sy'n ffurfio rhandy 6 ac 8.

### **Mater(ion) Allweddol**

A fydd cael gwared â'r panelau gwydr aneglur yn cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

### **Polisiâu**

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

PS 4: Cludiant, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

TAI 1: Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Is-ranbarthol a Gwasanaethau Trefol

TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol

TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth

YN 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)  
 “Canllaw Dylunio CCA”  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)  
 Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 “Cynllun Rheoli AHNE”

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

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Pryderon ynghylch iechyd a diogelwch
Cynghorydd Meirion Jones	Pryderon ynglŷn â'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Pryderon ynglŷn â'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

Hysbysebwyd y bwriad drwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 10/12/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn dau lythyr. Mae'r ohebiaeth yn codi pryderon ynghylch goredrych ac effaith ar amwynder a bydd hyn yn cael ei drafod ym mhrif gorff yr adroddiad.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

38C355B - Cais ôl-weithredol i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn / Retrospective application for the erection of 8 apartments together with car parking and associated works on land at – Gwrthodwyd ar Apêl / Dismissed at Appeal - 07/20/2019

FPL/2019/314 - Cais llawn i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn / Full application for the erection of 8 apartments together with car parking and associated works on land at – Cymeradwywyd / Approved 17/07/2019

MAO/2020/11 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/134 er mwyn diwygio cynllun y safle (lle parcio ychwanegol) a diwygio edrychiad yr ochr ogleddol yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission FPL/2019/134 so as to amend site layout plan (additional parking space) and amend the north side elevations at - Cymeradwywyd / Approved 13/07/2020

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae gwaith adeiladu helaeth wedi'i wneud ar y rhandai ond nid oes neb yn byw ynddynt eto. Gan ei bod yn amlwg fod y caniatâd wedi cael ei ddiogelu, ni fydd egwyddor y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais presennol.

Mae balconïau a llawer iawn o ffenestr yn cael eu lleoli yn bennaf ar ddrychiad deheuol y bloc o randai fydd yn caniatáu i breswylwyr yn y dyfodol fanteisio ar olygfeydd eang o'r Fenai a thu hwnt.

Mae'r darluniau a gymeradwywyd ac amod 10 caniatâd cynllunio FPL/2019/134 yn ei gwneud yn ofynnol bod panelau gwydr aneglur yn cael eu darparu fel rhan o'r balconïau ar y drychiadau gorllewinol cyn i neb ddechrau byw ynddynt. Er mai ar y drychiad deheuol yn unig y lleolir balconi rhandy rhif 6, mae'r balconi

ar gyfer rhandy rhif 8 wedi ei leoli ar y drychiadau deheuol a gorllewinol. Gosodwyd yr amod er budd amwynder preswyl, felly mae'n hanfodol fod amwynderau preswyl cyfagos yn cael eu hystyried.

Mae nifer o ddefnyddiau a mathau o anheddau yn yr ardal gyfagos, gan gynnwys tai deulawr mewn blociau o bedwar gyferbyn ar Ffordd Pentraeth; mwy o dai teras i'r de o Ffordd Caergybi; defnydd busnes a meithrinfa yn yr hen ysgol; a'r orsaf betrol ar y gylchfan gerllaw. Mae anheddau eraill i'r gorllewin a'r gogledd ar blotiau mwy helaeth. Hefyd, mae annedd tri llawr wedi cael ei gymeradwyo eisoes yng nghwrtil Cornelyn, sydd wedi ei leoli i'r gogledd o safle'r cais.

Fel y nodir uchod, mae meithrinfa union i'r de o safle'r cais. Cynigir gosod paneli gwydr aneglur ar y drychiad gorllewinol sy'n lliniaru yn erbyn goredrych tuag at dai annedd sydd wedi'u lleoli ar hyd y ffin hon.

Mae ardal o faint da i'r gorllewin o'r bloc arfaethedig sydd â phedwar lle parcio, lle cadw beiciau ac ardal ar gyfer tirlunio. Mae'r annedd yn union i'r gorllewin, a'r un agosaf at y bloc o randai, yn cael ei adnabod fel Brynafon. Mae'r balconïau wedi eu lleoli tua 11 metr oddi wrth ffin yr eiddo hwn a thua 20 metr oddi wrth yr annedd ei hun. Mae gan Brynafon gwrtil cymharol fawr, gydag ardal amwynder i'r blaen, cefn a'r ochr. Lleolir modurdy rhwng y ffin ddwyreiniol a'r prif annedd. Mae dwy ffenestr llawr gwaelod ac un ffenestr llawr cyntaf wedi eu lleoli ar y drychiad dwyreiniol. Mae'r ffenestri ar y llawr gwaelod wedi eu lleoli tu ôl i'r modurdy, sy'n creu rhwystr naturiol, tra bod y ffenestr ar y llawr cyntaf yn gymharol fach ac yn ffenestr ystafell wisgo.

Mae tai annedd eraill wedi eu lleoli i'r gorllewin sydd ymhellach i ffwrdd o safle'r cais. Lleolir Bryn Haul Bach i'r gogledd o Brynafon tra bod Trem y Fenai wedi ei leoli tua'r de.

Gan fod y balconi ar yr ail lawr wedi cael ei adeiladu yn barod, mae'n caniatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'r effaith gwirioneddol yn hytrach na llunio barn am effaith posib ar sail darlun. O sefyll ar y balconi, mae'n amlwg fod golygfeydd uniongyrchol ar gael i ddrychiad dwyreiniol Brynafon ac i'r blaen a'r cefn o'r annedd hwnnw. Tra bod yr ardal o flaen yr annedd yn cael ei ddefnyddio fel ardal parcio mwy hygyrch, sy'n caniatáu mynediad ar gyfer danfoniadau ac ymwelwyr ac ati, mae'r ardal tua'r cefn yn cael ei ddefnyddio'n bennaf fel teras uchel sydd wedi cael ei dirlunio ac nid ymddengys bod ardal eistedd yno. Mae golygfeydd o'r ardal yn union wrth gefn yr annedd yn cael eu cuddio gan y modurdy presennol.

Tra gellid dadlau y byddai unrhyw ddatblygiad yn cael effaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal, y cwestiwn sydd angen ei ofyn yw a fyddai'r effaith mor andwyol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Oherwydd y pellter rhwng y balconïau a Brynafon, y defnydd a wneir o'r ardd gefn y gellir ei weld o'r balconi a'r ardal breswyl cymharol ddwys y lleolir safle'r cais ynddo (lle mae rhywfaint o oredrych yn bodoli'n barod), at ei gilydd nid ystyrir y byddai cael gwared â'r panel gwydr aneglur yn cael effaith niweidiol andwyol fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais yn yr achos penodol hwn. Wedi asesu'r sylwadau a'r gwrthwynebiadau a godwyd, yn yr achos penodol hwn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac nid yw'n cael effaith sylweddol fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

## **Casgliad**

Cymeradwyo'r cais ynghyd â chael gwared â'r amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i osod panelau gwydr aneglur cyn i neb ddechrau byw yn y rhandai.

## **Argymhelliad**

**(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 - 17.5803-6 Adolygiad A
- Gosodiad y Safle - 17.5803-1 Adolygiad G
- Drychiadau Arfaethedig - 17.5803-5 Adolygiad J
- Drychiadau Croestoriadol - De - 17.5803-8 Adolygiad D
- Cynlluniau Gosodiad y Llawr Gwaelod - 17.5803-2 Adolygiad C
- Cynlluniau Gosodiad y Llawr Cyntaf - 17.5803-3 Adolygiad E
- Cynlluniau Gosodiad yr Ail Lawr - 17.5803-4 Adolygiad C
- Manylion y Stofa Finiau - 17.5803-7 Adolygiad A
- Cynllun Plannu - 001 E

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

**(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd i breswyllo ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

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

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

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

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

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

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

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

**(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

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

**(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtill y safle arllwys i'r briffordd.**

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

**(09) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08:00 i 13:00 ar dydd Sadwrn a 08:00 i 13:00 ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

**(10) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu gyda'r deunyddiau y manylir arnynt yn yr e-bost dyddiedig 01/07/2019.**

Rheswm: Er budd mwynderau preswy

**(11) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn Ymchwiliad Safle Partneriaeth Evans Wolfenden.**

Rheswm: Osgoi llygru'r dŵr.

**(12) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â Chynllun Rheoli Traffig Anvis.**

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd

**(13) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniad 001 E yn ystod y tymor plannu cyntaf fydd ar gael yn dilyn dyddiad y penderfyniad hwn. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal am gyfnod o ddeng mlynedd ac os bydd unrhyw goed neu llwyni yn marw neu'n dioddef difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd coed a llwyni eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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