

Rhif y Cais: FPL/2021/220

Ymgeisydd: Adran Eiddo

Bwriad: Cais llawn i gadw yr adeilad parod am gyfnod dros dro hyd at Mawrth 2022 i gartrefu dwy ystafell ddosbarth a tholedau i'w defnyddio gan ddisgyblion yn

Lleoliad: Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir yn eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer cadw'r adeilad parod ar y tir dros dro hyd hyd at fis Mawrth 2022 i gartrefu dwy ystafell ddosbarth a tholedau i'w defnyddio gan ddisgyblion Ysgol y Bont, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw pa un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal uniongyrchol neu ar yr eiddo preswyl cyfagos a pha un ai a ydi'r cynnig yn cyd-fynd â pholisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim sylw.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at bob eiddo preswyl cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 10fed o Fedi. Ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA121M/CC/ECON – Codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni – Cymeradwywyd 18/10/11

34LPA121K/CC/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni . Dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 5/7/11

34LPA121R/VAR/CC – Amrywio amod (05) o 34LPA121Q/CC i newid lliw y simnai o wyrdd i ddur gwrthstaen yn Ysgol y Bont – Cymeradwywyd 3/4/14

34LPA121N/CC – Amrywio amod (06) a (07) yn Ysgol y Bont, Llangefni - Cymeradwywyd 8/8/12

34LPA121Q/CC – Gosod uned bwyler biomas sy'n llosgi peledi coed yn gysylltiedig â'r ysgol newydd yn Ysgol y Bont, Llangefni – Cymeradwywyd 2/8/13

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais cynllunio llawn ar gyfer cadw'r adeilad parod ar y tir dros dro hyd at fis Mawrth 2022 i gartrefu dwy ystafell ddsbarth a thoiledau i'w defnyddio gan disgyblion Ysgol y Bont, Llangefni.

Mae'r caban yn angenrheidiol oherwydd y gwaith cynnal a chadw hanfodol ar do Ysgol y Bont. Fel mesur dros dro bydd y caban ar y tir hyd at fis Mawrth 2022, er mwyn galluogi i'r disgyblion barhau i dderbyn cymaint o addysg wyneb yn wyneb ag y bo modd. Mae'r caban eisoes ar y safle ac mae wedi galluogi i'r disgyblion ddychwelyd i'r ysgol ar 6 Medi ar ôl y gwyliau haf.

Dylunio a Thirweddu

Mae'r cynnig ar gyfer caban safonol sydd wedi'i leoli yn y maes parcio i'r De Orllewin o Ysgol y Bont. Mae'r adeilad yn mesur 18.080m o hyd x 9.880m o led gydag uchder o tua 4.453m o'r pwynt uchaf i'r lefel daear. Mae gan y caban ddecin/ramp coed er mwyn caniatáu mynediad i'r ystafell ddsbarth. Ni fydd angen gwaith cloddio gan fod y caban wedi'i leoli ar y tarmac ar y maes parcio. Ni ystyrir bod angen gwaith tirlunio pellach fel rhan o'r cynnig gan na fydd yr adeilad yno'n barhaol ac y bydd yn cael ei dynnu oddi ar y safle ym mis Mawrth 2022.

Effaith y cynnig ar yr ardal/eiddo preswyl cyfagos

Ni ystyrir bod yr adeilad dros dro yn mynd i gael unrhyw effaith ar yr ardal. Mae'r eiddo preswyl wedi'u lleoli ymhell o'r safle ac ni fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gan fod y lleoliad gryn bellter oddi wrthynt. Mae'r caban yn cyd-fynd â chyfaddailadau'r ysgol ac ni ellir ei weld oni bai'ch bod yn gyrru ar dir yr ysgol. Dyma adeilad dros dro a fydd yn cael ei dynnu oddi ar y safle ym mis Mawrth 2022.

Casgliad

Mae'r caban yn angenrheidiol dim ond hyd at fis Mawrth 2022 tra bydd y gwaith hanfodol yn cael ei gwblhau ar do'r ysgol yng Nghanolfan Addysg y Bont. Ni ystyrir bod y cynnig yn mynd i effeithio ar yr ardal na'r eiddo preswyl cyfagos. Mae'r caban yn ofynnol i sicrhau y gall y disgyblion barhau i dderbyn addysg wrth i'r gwaith fynd ragddo. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

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

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

(02) Byddir adeilad yn cael eu symud oddi ar y tir yn ei gyfanrwydd a bydd y tir yn cael ei adfer i'r cyflwr yr oedd ynddo ar neu cyn 01/04/2022.

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu

cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad/Cynllun Bloc - ED200-AL(20)02**
- **Cynllun Llawr a Drychiadau Arfaethedig - ED200 - AL(20) 03A**
- **Cynlluniau Draenio Arfaethedig - ED200-AL(20) 05**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3, PS19, AMG5, PS4, TRA2, TRA4, ISA3

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.

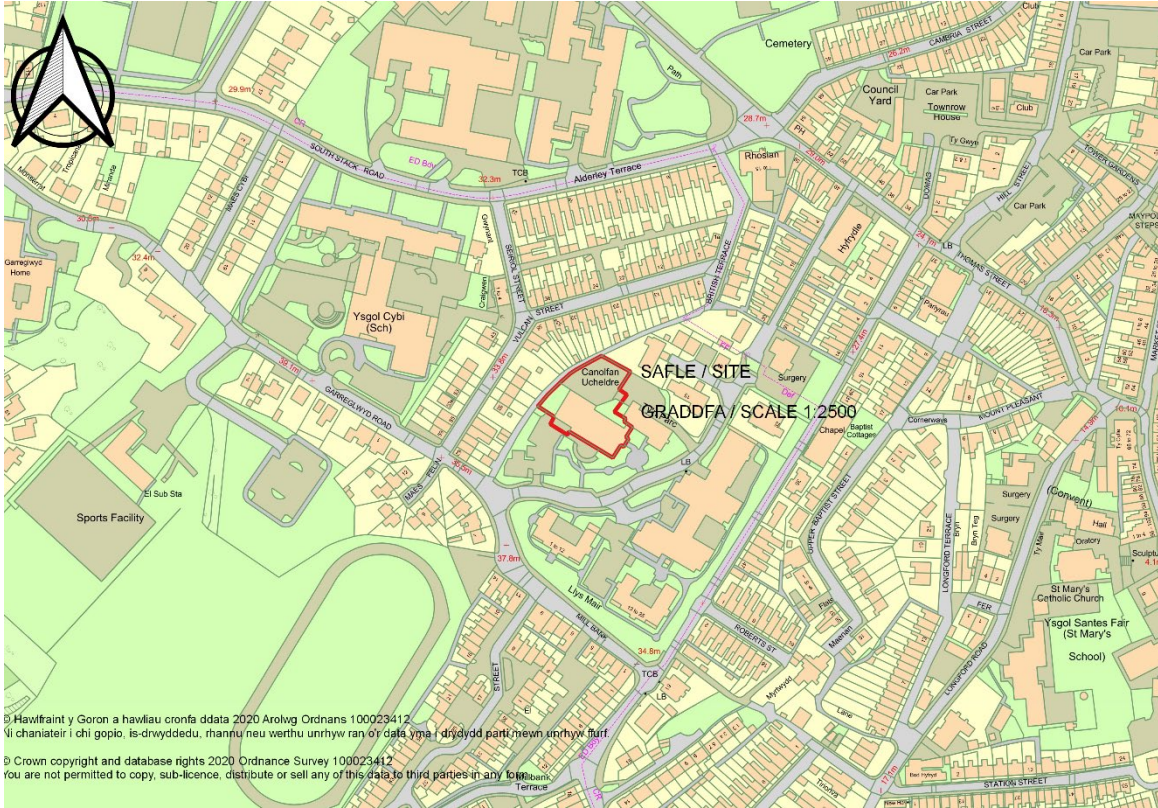
Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021

Rhif y Cais: FPL/2021/163

Ymgeisydd: Mike Gould

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwneud gwaith addasu ac ehangu i'r adeilad rhestredig ynghyd â gwaith thirlunio yn

Lleoliad: Canolfan Ucheldre, Caerdybi



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o'r safle ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer adeiladu estyniad ar ochr yr adeilad i greu siop/lobi, codi estyniad yng nghefn yr adeilad i greu gweithdy celf, stiwdio ddawns, storfa a chyfleusterau newid, newid y cynllun mewnol presennol yng Nghanolfan Ucheldre, sydd yn adeilad rhestredig, a dymchwel waliau allanol ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y cyfleuster cymunedol presennol, yr adeilad rhestredig a'r ardal gyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

ISA2 – Cyfleustrerau Cymunedol
TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PS5 – Datblygu Cynaliadwy
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio A Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio A Thirweddu
PS19 – Gwarchod A Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
AMG5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS20 – Diogelu A Lle Bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllawiau Cynllunio Atodol Mabwysiedig - Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadw Consultations	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Gwrthwynebu'r hyn a gynigwyd ac wedi gofyn am Ddatganiad Effaith Treftadaeth manylach.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cymeradwyaeth amodol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau / Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Cymeradwyaeth amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau / Cyngor i'r ymgeisydd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau / Cyngor i'r ymgeisydd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cymeradwyaeth amodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cymeradwyaeth amodol.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim sylwadau hyd yma.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau hyd yma.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cais yn rhesymol
---------------------------------------------	------------------

Anfonwyd llythyrau hysbysu at gymdogion cyfagos, cyhoeddwyd hysbyseb yn y papur newydd a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/08/2021. Darparwyd cynlluniau diwygiedig ar 17/09/2021 ac anfonwyd llythyrau newydd i hysbysu'r cymdogion cyfagos, cyhoeddwyd hysbyseb newydd yn y papur newydd a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 14/10/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr un llythyr wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/51 - Cais llawn ar gyfer gosod 4 antena a 3 cabinet ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Full application for the siting of 4 antennas and 3 cabinets together with associated development at - Canolfan Ucheldre Centre, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 29/06/2021

LBC/2021/8 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod 4 antena a 3 cabinet ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Listed Building Consent for the siting of 4 antennas and 3 cabinets together with associated development at - Canolfan Ucheldre Centre, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 17/05/2021

19C71R/LB - Listed Building Consent - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod antena ac offer trydanol cysylltiedig yn / Listed Building Consent for replacement antennas and associated electrical equipment at - Canolfan Ucheldre, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 01/05/2018

19C71Q/LB - Cais am ganiatad adeilad rhestredig ar gyfer cadw y 4 antena a cael gwared a 1 cabinet a gosod cabinet arall yn ei le a gosod 4 uned 'combiner' yn / Application for listed building consent for the retention of 4 antennas together with the removal of existing cabinet and the erection of another cabinet in its place and the siting of 4 combiner units at Canolfan Ucheldre Holyhead Caniatáu / Permit 14/04/2016

19C71P - Cais ôl weithredol ar gyfer cadw 4 antena, cael gwared a'r cabinet presennol a gosod cabinet arall yn ei le ynghyd a gosod 4 uned 'combiner' yn / Retrospective application for the retention of 4 antennas, removal of existing cabinet and the erection of another cabinet in its place together with the siting of 4 combiner units at Canolfan Ucheldre Holyhead Caniatáu / Permit 16/03/2016

19C71L - Codi annedd ar dir yn / Erection of a dwelling on land at Ty'n Parc, Caergybi / Holyhead Caniatáu / Permit 19/06/2006

19C71K/LB - Cais adeilad rhestredig i osod 4 antena ac 1 disgl trawsgludo tu ol i lwfer y clochdy yn / Listed Building Consent for the installation of 4 antennas and 1 transmission dish behind 'louvres' in Belfry at Canolfan Ucheldre Centre Holyhead – Caniatáu / Permit 01/02/06

19C71J - Gosod 4 antena ac 1 disgl trawsgludo tu ol i lwfer y clochdy yn / Installation of 4 antennas and 1 transmission dish behind 'louvres' in Belfry at Canolfan Ucheldre Holyhead – Caniatáu / Permit 15/09/2005

19C71H/LB - Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer codi 1 antena 'co linear' ynghyd a caban teclynnau cysylltiedig yn / Listed building consent for the erection of 1 co linear antennae together with an associated equipment cabin at the Caolfan Ucheldre Centre Holyhead – Gwrthod / Refused 05/02/04

19C71G - Codi 1 antena 'co linear' ynghyd a caban teclynnau cysylltiedig yn / Erection of 1 co linear antennae together with an associated equipment cabin at the Canolfan Ucheldre Holyhead – Gwrthod / Refused 05/02/04

19C71F - Gosod blwch danfon llythyrau eilaidd er mwyn y pwrpas o storio ar dir yn / Installation of a secondary delivery pouch box for the purpose of storage on land at The Convent Holyhead – Caniatáu / Permit 01/08/2001

19C71D/LB - Cais am ganiatad adeilad rhedredig i ddefnyddio 'asphalt' yn lle copar ar do / Listed building consent for the use of asphalt in lieu of copper on the roof of Canolfan Ucheldre Holyhead – Caniatáu / Permit 11/05/93

19C71C/LB - Caniatad adeilad rhestredig i greu 14 fflat un person ac un uned byw/cysgu ynghyd a golchdy yn / Listed building consent for the formation of 14 flats and one bedsit along with a wash house at Tyr Cwfaint Safle'r Cwfaint Holyhead – Caniatáu / Permit 13/03/90

19C71B - Creu 14 fflat un person ac un uned byw/cysgu ynghyd a golchdy yn / Formation of 14 flats and one bedsit along with a wash house at Tyr Cwfaint Safle'r Cwfaint Holyhead – Caniatáu / Permit 24/10/89

19C71 Newid defnydd rhan o'r adeilad presennol i'w ddefnyddio fel safle diwydiannol ysgafn gyda swyddfa a storfa, ynghyd â darpariaethau ar gyfer manau parcio a llwytho yn / Change of use of part of existing building for use as a light industrial premises with office and storage, together with provisions for parking and loading areas at the Convent of the Good Saviour, Holyhead – Caniatáu / Permit 29/01/85

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniadau arfaethedig yng nghefn yr adeilad yn darparu stiwdio ddawns, oriel gelf, cynteddau cysylltu, storfeydd, ardal lwytho ynghyd â chyfleusterau newid a thoiledau newydd. Bydd yr estyniad yn cynnwys dau do dyluniad onglog uwch ben y stiwdio ddawns a'r gweithdy celf a tho gwastad lliw gwyrdd uwch ben y gofodau eraill. Bydd yr estyniad arfaethedig ar ochr yr adeilad yn darparu prif fynedfa newydd a siop fach a chyntedd â tho dyluniad onglog yn debyg i'r estyniadau yng nghefn yr adeilad.

Mae **POLISI ISA2** yn datgan y cefnogir ceisiadau sydd yn gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Caergybi ac mae modd ei gyrraedd yn hawdd ar droed, ar feic, ar drafnidiaeth gyhoeddus ac mewn car. Mae maint, dyluniad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig yn rhesymol a bydd y gwaith yn gwella'r cyfleusterau cymunedol a ddefnyddir ar hyn o bryd fel oriel gelf a chanolfan celfyddydau perfformio. Bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar dir diffaith sydd heb gael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd.

Mae **POLISI TRA4** yn datgan ble'n briodol, dylid cynllunio a dylunio datblygiad mewn ffordd sydd yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i'r goeden o ddefnyddwyr. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer cyfleuster cymunedol presennol y mae modd ei gyrraedd yn hawdd ar droed, ar feic, ar drafnidiaeth gyhoeddus ac mewn car. Bydd y gwaith arfaethedig yn cadw'r holl ofodau mewnol ar lefel y ddaear er mwyn gwneud yr adeilad yn hygyrch i bawb. Cedwir y maes parcio presennol a chynigir adeiladu cyfleusterau cadw beics newydd fel rhan o'r cais.

Mae **POLISI PS5** yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Lleolir y datblygiad arfaethedig ar dir diffaith nad yw'n weledol wrth basio'r safle ar y cyfan. Bwriedir defnyddio'r estyniadau yn yr un modd â'r defnydd presennol a wneir o'r cyfleuster cymunedol ond byddant yn darparu gofodau gwell a mwy arbenigol ar gyfer celfyddydau perfformio. Bydd yr estyniadau a'r addasiadau hefyd yn gwneud defnydd mwy effeithiol o gynllun mewnol y safle gan wella cynllun y caffi presennol, darparu storfeydd mwy a chyfleusterau newid a thoiledau a fydd yn gwella'r adeiladau presennol a ddefnyddir fel cyfleuster cymunedol. Mae'r defnyddiau y bwriedir eu defnyddio yn fodern o'u cymharu â defnyddiau'r adeiladau rhestredig presennol ond fe'u hystyriwyd er mwyn peidio ag effeithio'n negyddol ar yr adeiladau rhestredig presennol neu eu lleoliadau. Ystyrir bod y deunyddiau'n gynaliadwy ac yn effeithlon o ran ynni. Mae cynigion tirlunio, sy'n cynnwys gwelliannau ecolegol, wedi'u cyflwyno a byddant yn cael eu amodi mewn unrhyw gymeradwyaeth er mwyn sicrhau eu cynnal a'u llwyddiant.

Mae **POLISI PCYFF2** yn nodi'r meini prawf blaenoriaeth, nad ydynt yn cael sylw mewn rhan arall o'r Cynllun, y bydd angen i ddatblygiadau newydd ei bodloni, er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth ag egwyddorion cynaliadwyedd ac wedi'i leoli'n briodol. Yn ogystal, mae'r polisi yn nodi na ddylai cynigion effeithio ar fwynderau'r ardal o'i gwmpas neu dir cyfagos. Yn yr achos hwn, ni fydd y datblygiad

arfaethedig yn cael llawer o effaith ar fwynderau'r ardal gyfagos. Darparwyd adroddiadau astudiaethau acwstig sydd wedi asesu'r sŵn posibl o'r stiwdio ddawns a'r gweithdy celf. Dywedodd yr adroddiad fod yr ymgeisydd/asiant yn cysylltu â'r awdurdod lleol i sicrhau y bydd meini prawf dylunio tybiedig ar gyfer sŵn offer a gweithgareddau yn bodloni cynllunio ac i ddarparu adroddiad cynllunio os a phan fo angen. Hefyd, datblygu gwaith ffasâd ar gyfer y Gweithdy Stiwdio a Chelf Dawns newydd, a sicrhau bod perfformiad acwstig yn bodloni'r gofyniad i gyfyngu ar sŵn o'r adeilad. Ni chododd yr ymateb i'r ymgynghoriad gan adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor bryder na gofyn am unrhyw wybodaeth bellach am sŵn posibl o'r Stiwdio Ddawns na'r Gweithdy Celf.

Mae **POLISI PCYFF3** yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mâs a'r driniaeth i'r drychiadau;

Yr estyniadau arfaethedig i'r stiwdio ddawns, gweithdy celf a chyfleusterau eraill yng nghefn yr adeilad

Mae'r estyniadau arfaethedig yng nghefn yr adeilad wedi'u lleoli ar dir diffaith sy'n weledol dim ond o ambell fan wrth fynd heibio'r safle. Ystyrir bod y defnydd hwn o dir yn dderbyniol ac ni fydd lleoli'r estyniad yma yn amharu ar y ffordd agosaf sy'n mynd heibio'r safle nac yn cael effaith negyddol arno. Nid ystyrir bod yr estyniadau arfaethedig yn dominyddu'r adeiladau rhestredig presennol, Canolfan Ucheldre a'r adeilad rhestredig cyfagos Tyn Parc gan fod y rhain yn llawer mwy o ran maint.

Ystyrir bod uchder a graddfa yr estyniadau arfaethedig yn dderbyniol gan fod digon o le ar y tir iddynt a'r ardd wedi'i thirweddu heb ddominyddu'r adeilad rhestredig presennol.

Mae'r estyniadau arfaethedig yn cynnwys adeiladau onglog modern sydd wedi eu hysbrydoli o waliau carreg sgist lleol y capel, gyda'r gwedd a'u lliw hefyd yn cyd-fynd â thôn a lliwiau llwyd, gwyrdd a glas y capel. Ystyrir bod dyluniad ac ymddangosiad arfaethedig yr estyniadau o ansawdd uchel gyda manylder mawr wedi ei roi i ddewisiadau'r deunyddiau tra'n cydymffurfio ag effeithlonrwydd ynni ac egwyddorion prawfesur cadarn. O'r herwydd, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn dominyddu cymeriad nac ymddangosiad yr adeiladau presennol.

Yr estyniad arfaethedig i'r brif fynedfa a'r siop ar ochr yr adeilad

Mae'r estyniad ochr arfaethedig yn debyg o ran ei ddyluniad i'r estyniad yng nghefn yr adeilad ond ei fod yn llai o lawer ac wrth edrych arno yn ymyl yr adeilad rhestredig mae'n eilaidd i'r adeilad hwnw ac nid yw'n cael effaith negyddol ar y safle presennol na'r ardal ehangach.

Yn yr un modd, mae dyluniad ac ymddangosiad arfaethedig yr estyniad ym mlaen yr adeilad yn elwa â'r un dyluniad a dewisiadau defnyddiau ansawdd uchel â'r estyniadau yng nghefn yr adeilad ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr adeiladau rhestredig presennol.

Mae **POLISI PCYFF4** yn datgan y dylai cynigion integreiddio â'r hyn sydd o'u cwmpas a dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu fel rhan o'r cynnig. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ystyried sut y bydd yn effeithio ar yr hyn sydd o'i gwmpas ac wedi darparu cynnig tirweddu. Bydd amodau ynghlwm â'r gwaith tirweddu er mwyn sicrhau bod yr ymgeisydd yn darparu rhagor o wybodaeth a manylion penodol ynglŷn â sut y bydd yn cynnal a chadw'r dirweddu.

Mae **POLISI PS19** yn datgan y bydd y Cynghorau'n rheoli datblygiadau er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir. Darparwyd adroddiad ecolegol a strategaethau lliniaru â'r cais arfaethedig a fydd yn amodol nid yn unig i sicrhau na fydd y gwaith yn niweidio'r ecoleg leol ond hefyd yn ei wella.

Mae **POLISI AMG5** yn datgan y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol trwy. Fel y nodwyd eisoes mae'r cynnig wedi ystyried bioamrywiaeth y safle a'r ardal drwy dirweddu/ecoleg ac maent yn rhan o'r amodau cynllunio er mwyn sicrhau bod y cynnig yn gwella ecoleg a bioamrywiaeth y safle.

Mae **POLISI PS20** yn datgan wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol, yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw. Caniateir cynigion a fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol gwella'r asedau treftadaeth a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad /ardal. Fel y nodwyd uchod ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar adeiladau rhestredig Canolfan Ucheldre a Thyn Parc. Mae'r ymateb gan ymgynghorydd treftadaeth y Cyngor i'r ymgynghoriad fel a ganlyn:

Mae'r gwaith dymchwel arfaethedig i'r estyniad a godwyd yn y 1990au yn bennaf. Bydd y gwaith dymchwel i'r adeiledd hanesyddol gwreiddiol wedi'i gyfyngu i drosi 4 ffenestr yn ddrysau er mwyn cysylltu'r adeilad presennol â'r estyniad arfaethedig. Mae ffurfiau onglog a modern yr estyniadau newydd, ynghyd â'r defnydd o wahanol liwiau a thôn ar y paneli cladin trionglog yn gwneud i'r estyniadau edrych fel petai ganddynt ffasâd gwastad, ac maent wedi'u dylanwadu gan siâp trionglog y cerrig sgist lleol sydd i'w gweld ar y capel. Er bod y ffurfiau onglog yn cynnig dull dylunio modern a diddorol ystyrir y byddai'r adeilad rhestredig yn gallu dal ei dir fel rhan o'r cyfansoddiad newydd.

Hefyd, er bod maint yr estyniadau arfaethedig yn eithaf mawr ni fyddant yn dominyddu'r safle na'r adeilad presennol gan fod eu maint a'u graddfa'n eilaidd. O ganlyniad, bernir na fydd y cynnig yn cystadlu'n ormodol â'r adeilad rhestredig arwyddocaol ac y bydd yr ased hanesyddol yn parhau i ddomyddu.

Mae'r datblygiad arfaethedig yng nghefn yr adeilad yn defnyddio darn o dir gwag ac eithaf diffaith ac ystyrir bod yr ystyriaethau tirweddu arfaethedig yn darparu cyfle i wella'r safle. Bernir na fydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr adeilad gerllaw, Tyn Parc, sydd ag estyniad a godwyd yng nghefn yr adeilad yn ddiweddarach o gwmpas y 1920au.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeiladau rhestredig, a'u nodweddion hanesyddol, ac mae'r dyluniad arfaethedig a gyflwynwyd yn diogelu a gwella'r adeilad rhestredig yn unol â'r amodau cynllunio penodol ar gyfer adeiladau rhestredig.

Cytunaf gydag ymgynghorydd treftadaeth y Cyngor na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeiladau rhestredig, a'i fod yn gyfle i wella'r ardal yng nghefn y safle sydd ddim yn cael ei ddefnyddio ac mae'r cynnig yn amddiffyn a gwella'r adeiladau rhestredig.

Nid oedd gan CADW unrhyw wrthwynebid i'r gwaith arfaethedig yn ei ymateb i'r ymgynghoriad. Yn ei ymateb i'r ymgynghoriad roedd Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn mynegi pryderon ynglŷn â'r gwaith. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau gydag ymgynghorydd treftadaeth y Cyngor ystyrir bod y cynnig wedi darparu digon o dystiolaeth drwy'r Asesiadau Effaith ar Dreftadaeth, cynlluniau manwl a delweddau 3D i sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr adeiladau rhestredig na'u gosodiad i'r fath raddau y dylid gwrthod y cynnig.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar 17/09/2021 sy'n diwygio llinell goch y cynllun safle, diwygio'r darluniau presennol i gywiro agosrwydd Canolfan Ucheldre at Tyn Parc ac sydd hefyd yn diwygio'r estyniadau arfaethedig i sicrhau nad ydi'r gwaith arfaethedig yn rhwystro mynediad i gefn Tyn Parc.

Casgliad

Bernir bod y datblygiad arfaethedig yn ddyluniad modern o safon uchel a'i fod wedi ystyried yr adeiladau rhestredig ynghlwm a gerllaw, yr ardal o'i amgylch a sut y bydd yr estyniadau'n gwella ansawdd profiad y cyfleuster cymunedol.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad 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 / 629_A_00_01 Rev P3
- Cynllun Safle Resennol / 629_A_00_002 Rev P2
- Cynllun Llawnr Gwaelod Presennol / 629_A_00_010 Rev P2
- Cynllun To Presennol / 629_A_00_011 Rev P2
- Cynllun Llawnr Gwaelod Presennol a Dymchweliadau Arfaethedig / 629_A_00_012 Rev P2
- Llawnr Gwaelod Presennol - Yr Effaith Treftadaeth y caiff y Dymchwel arfaethedig ar Ffabrig yr Adeilad Gwreiddiol / 629_A_00_013 Rev P2
- Cynllun Safle Arfaethedig / 629_A_10_002 Rev P2
- Cynllun Llawnr Gwaelod Arfaethedig / 629_A_10_010 Rev P2
- Cynllun To Arfaethedig / 629_A_10_011 Rev P2
- Adran Presennol ac Arfaethedig CC / 629_A_10_103 Rev P1
- Adran Presennol ac Arfaethedig DD / 629_A_10_104 Rev P1
- Adran Presennol ac Arfaethedig EE / 629_A_10_105 Rev P1
- Drychiadau De Presennol ac Arfaethedig / 629_A_10_201 Rev P1
- Drychiadau Dwyrain Presennol ac Arfaethedig / 629_A_10_202 Rev P1
- Drychiadau Gogledd Presennol ac Arfaethedig / 629_A_10_203 Rev P1
- Drychiadau Gorllewin Presennol ac Arfaethedig / 629_A_10_204 Rev P1
- Datganiad Dylunio a Mynediad / de matos ryan, Mehefin 2021
- Mynediad ac Adroddiad Dylunio Cynhwysol / Withernay Projects, Gorffennaf 2021
- Adroddiad Acwstig Cam 3 / Gillieron Scott, Mai 2021
- BREEAM 2018 Adroddiad Cyn Asesu / JAW, Gorffennaf 2021
- Asesiad Rhagarweiniol o'r Clwydi / Marches Ecology, Gorffennaf 2021
- Arfarniad Ecololegol Rhagarweiniol / Marches Ecology, Mehefin 2021
- Strategaeth Diogelwch Tân / The Fire Surgery, Gorffennaf 2020
- Adroddiad Cyfnod 3 / 785_01 (RP) 002 Rev B
- RIBA Cam 3 Gwasanaethau Mecanyddol a Thrydanol / P3R, Mai 2021 Rev 1
- Adroddiad Cam 3 – Peirianneg Strwythurol / Price & Myers, Mehefin 2021 Rev 1
- Datganiad o'r Effaith ar Dreftadaeth / Jeff St Paul
- Datganiad Iaith Gymraeg - Derbyn 14/09/2021

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

(03) Ni ddylid dechrau datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd cynllun tirweddu ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylid cynnal y gwaith plannu, hadu neu dywarchu sydd wedi'i gynnwys yn y cynllun tirweddu yn ystod y tymor

plannu a hadu cyntaf wedi i'r adeiladau gael eu meddiannu neu wedi i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa un bynnag a ddaw gyntaf; ac, os digwydd i goed neu blanhigion ar y safle farw, cael eu tynnu neu ddifrodi'n ddifrifol neu gael eu heintio â chlefyd, dylid plannu coed a phlanhigion o'r un maint a rhywogaeth yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Yn unol â gofynion PCYFF 4.

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r ychwanegiadau i do'r adeilad/neu o arwynebeddau yng nghwrtil yr adeilad ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system carthffosiaeth gyhoeddus

Rheswm: I atal gorlwythiad hydrolig i'r system carthffosiaeth gyhoeddus, i amddiffyn iechyd a diogelwch y trigolion presennol ac i sicrhau nad oes llygredd neu niwed yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

(05) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun gynnwys;

(i) Y llwybrau a ddefnyddir gan gerbydau, peiriannau a cherbydau nwyddau a fydd mynd a dod o'r safle.

(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amser ac amllder y cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i'r safle, yn cynnwys derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i liniaru a lleihau'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn benodol defnyddwyr di-fodur;

(vi) Y trefniadau parcio ar gyfer personél a fydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a defnyddiau;

(viii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwg a rwbel rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynllun cytunedig.

Rheswm: I sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er mwyn diogelu'r briffordd.

(06) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y caiff Cynllun Rheoli a Dileu Rhywogaethau Ymledol ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylid gweithredu'r cynllun yn unol ag argymhellion y Cynllun Rheoli a Dileu Rhywogaethau Ymledol a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn cynefinoedd ar y safle ac yn yr ardal o'i amgylch.

(07) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y caiff Mesurau Osgoi Rhesymol (RAM) ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog/ymlysgiaid eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Mae'r rhywogaethau a'r argymhellion y dylid eu cynnwys yn y cynllun ar gael yn adran 4.2.33 a 4.2.39 – 4.2.40 o'r Arfarniad Ecolegol/Gororau Cychwynol, Mehefin, 2021. Wedi hynny, dylid cyflawni'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth

(08) Dylid cynnal y gwaith a ganiateir yma rhwng mis Medi a chanol mis Chwefror. Os oes rhaid cychwyn ar y gwaith rhwng canol mis Chwefror a mis Awst yna bydd rhaid i Ecolegydd arbenigol gwblhau Arolwg Ecolegol i gadarnhau nad oes adar yn nythu yn yr adeilad neu oddi mewn i linell goch lleoliad y cynllun a bydd rhaid darparu adroddiad i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn datblygu'r safle.

Rheswm: I warchod nythod gweithredol dan y gyfraith.

(09) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad hyd nes y caiff manylion y 7 bocs nythu ar gyfer gwenoliaid, ynghyd â gweddlyn yn dangos lleoliad y bocsys ar y safle, ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(10) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad hyd nes y caiff manylion y 5 bocs nythu ar gyfer adar y to, ynghyd â gweddlyn yn dangos lleoliad y bocsys ar y safle, ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(11) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad hyd nes y caiff manylion y 3 bocs nythu ar gyfer ystumod, ynghyd â gweddlyn yn dangos lleoliad y bocsys ar y safle, ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(12) Ni chaniateir datblygu'r safle hyd nes y bydd cynllun tymor hir ar gyfer tirweddu a chynnal a chadw'r to gwyrdd wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r cynllun gadw at adrannau 4.2.9 a 4.3.2 yn y Gwerthusiad Ecolegol /Ecoleg Gororau Cychwynnol, Mehefin 2021. Wedi hynny dylid cyflawni'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(13) Ni ddylid cychwyn ar y gwaith datblygu hyd nes y caiff manylion llawn unrhyw oleuadau allanol ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r manylion gynnwys safle'r goleuadau allanol a chryfder watedd. Dylid cadw at adran 5.1.2 yn yr Aseiad Clwydo/Ecoleg Gororau Cychwynnol wrth nodi'r manylion. Wedyn gellir bwrw ymlaen â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth ac atal gollyngiad golau.

(14) Cyn adeiladu'r estyniadau a chychwyn ar yr addasiadau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno manylion, ystlysluniau arfaethedig ac enghreifftiau o'r defnyddiau a fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu arwyneb allanol yr adeiladau i'r awdurdod cynllunio lleol ac aros am gadarnhad ysgrifenedig ganddo. Dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

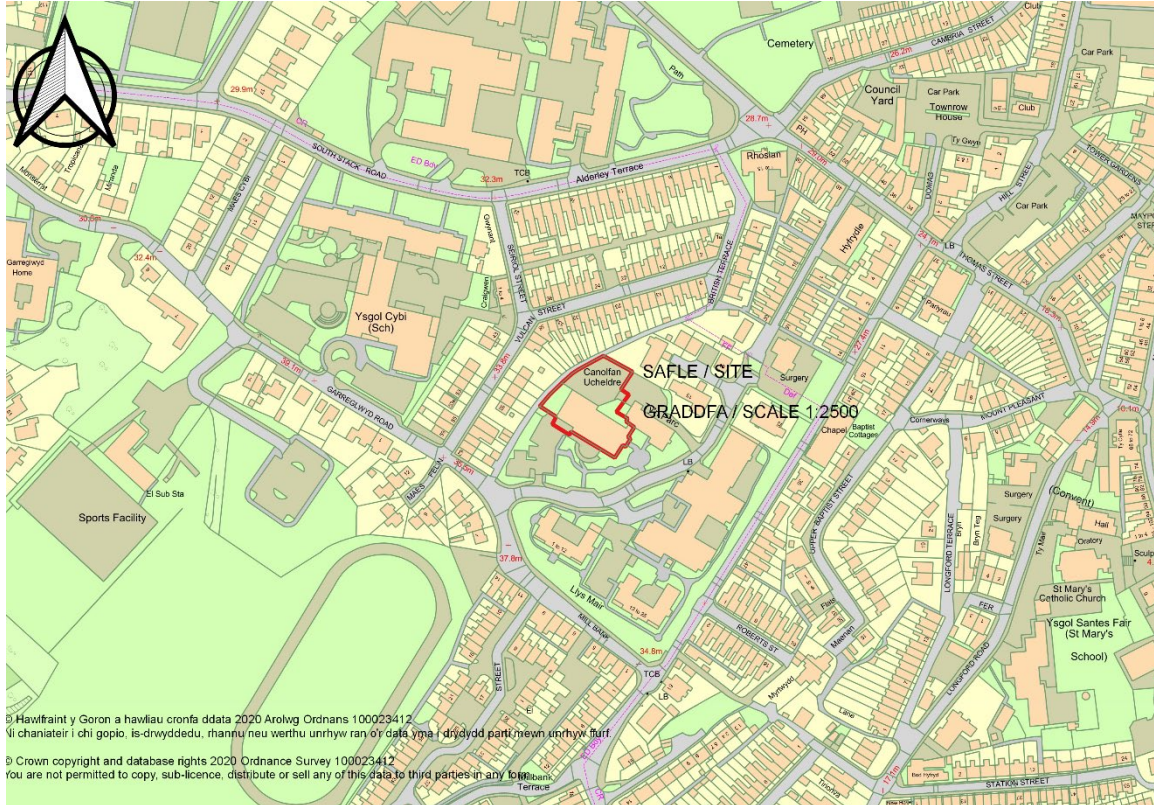
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: LBC/2021/24

Ymgeisydd: Mike Gould

Bwriad: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel rhannol ac estyniadau ynghyd ag addasiadau mewnol ac allanol i'r adeilad yn

Lleoliad: Canolfan Ucheldre, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â thir y mae'r Cyngor yn berchen ar ran ohono.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r adeilad arddull Romanésg (1934-37) wedi'i leoli yn Mill Bank, Caergybi ac mae wedi cael ei restru fel adeilad rhestredig gradd II o dan *Canolfan Ucheldre (hen Gapel Cwfaint Bon Sauveur)* (Rhif Cofnod Cadw 5741). Mae wedi cael ei restru oherwydd ei werth fel grŵp gyda'r eiddo cyfagos *Tŷ'n Parc* (14728).

Disgrifir yr adeilad fel un sydd â thu mewn heb ei rannu, yn cynnwys chwe chilfach gyda fowt twnnel concriad a lled-gromen i'r talcen crwm, pelydr hanner i'r asennau croes. Mae baeau bwaog uchder llawn

yn cyd-dreiddio'r prif fwa; ffenestri llofft olau sengl uwchben agoriadau eiliau segmentol. Galeri pren o flaen bwa'r tŵr.

Carreg lwydwyrdd gyda cherrig golau wedi eu naddu dros y craidd concriid mewnol, toeau llechi llwydwyrdd. Cynllun cromfannol Romanésg gydag eiliau isel, blociau festri ar yr ystlys, a thwr mynediad cyfrwy. Agoriadau bwaog crwm syml ar y chwe bae ochr. Tŵr cyfrwy gyda thalcenni parapet, ffenestri bwa dwbl gyda siafftau a mowldiau cwfl cysylltiedig, golau sengl tal gyda chilfachau paladr rhwng bwtresi cynhaliol, pendist heb agoriadau uwchben drws dull tair haen. I'r chwith o'r tŵr, 3 bwa i'r bloc gwasanaeth gyda chilfach hir mewn carreg lwyd; drws gyda grwpiau o dair ffenest pen crwn ar yr ystlys; tua'r cefn, dwy ffenestr gyda 7 agoriad bwaog cul; bloc modern gyda tho talcennog. I'r dde o'r tŵr, mae wal sgrin fwaog mewn carreg noeth yn cysylltu â Tŷ'n Parc.

Mae'r cynnig ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i ddymchwel ac ymestyn rhan o'r adeilad ynghyd â gwaith addasu allanol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- A yw'r Cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r Cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.
- A yw'r Cynnig yn cael effaith sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

NCT 12: Dylunio

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Orau.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 11) Chwefror 2021 Rhan 6.1.10-13

Gofynion Deddfwriaethol a Pholisï: Mae Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadw Consultations	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Sylwadau

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim Gwrthwynebiad
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy bostio hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol.

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/08/2021

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/51 - Cais llawn ar gyfer gosod 4 antena a 3 cabinet ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Full application for the siting of 4 antennas and 3 cabinets together with associated development at - Canolfan Ucheldre Centre, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 29/06/2021

LBC/2021/8 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod 4 antena a 3 cabinet ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Listed Building Consent for the siting of 4 antennas and 3 cabinets together with associated development at - Canolfan Ucheldre Centre, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 17/05/2021

19C71R/LB - Listed Building Consent - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod antena ac offer trydanol cysylltiedig yn / Listed Building Consent for replacement antennas and associated electrical equipment at - Canolfan Ucheldre, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 01/05/2018

19C71Q/LB - Cais am ganiatad adeilad rhestredig ar gyfer cadw y 4 antena a cael gwared a 1 cabinet a gosod cabinet arall yn ei le a gosod 4 uned 'combiner' yn / Application for listed building consent for the retention of 4 antennas together with the removal of existing cabinet and the erection of another cabinet in its place and the siting of 4 combiner units at Canolfan Ucheldre Holyhead Caniatáu / Permit 14/04/2016

19C71P - Cais ôl weithredol ar gyfer cadw 4 antena, cael gwared a'r cabinet presennol a gosod cabinet arall yn ei le ynghyd a gosod 4 uned 'combiner' yn / Retrospective application for the retention of 4 antennas, removal of existing cabinet and the erection of another cabinet in its place together with the siting of 4 combiner units at Canolfan Ucheldre Holyhead Caniatáu / Permit 16/03/2016

19C71L - Codi annedd ar dir yn / Erection of a dwelling on land at Ty'n Parc, Caergybi / Holyhead Caniatáu / Permit 19/06/2006

19C71K/LB - Cais adeilad rhestredig i osod 4 antena ac 1 disgl trawsgludo tu ol i lwfer y clochdy yn / Listed Building Consent for the installation of 4 antennas and 1 transmission dish behind 'louvres' in Belfry at Canolfan Ucheldre Centre Holyhead – Caniatáu / Permit 01/02/06

19C71J - Gosod 4 antena ac 1 disgl trawsgludo tu ol i lwfer y clochdy yn / Installation of 4 antennas and 1 transmission dish behind 'louvres' in Belfry at Canolfan Ucheldre Holyhead – Caniatáu / Permit 15/09/2005

19C71H/LB - Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer codi 1 antena 'co linear' ynghyd a caban teclynnau cysylltiedig yn / Listed building consent for the erection of 1 co linear antennae together with an associated equipment cabin at the Caolfan Ucheldre Centre Holyhead – Gwrthod / Refused 05/02/04

19C71G - Codi 1 antena 'co linear' ynghyd a caban teclynnau cysylltiedig yn / Erection of 1 co linear antennae together with an associated equipment cabin at the Canolfan Ucheldre Holyhead – Gwrthod / Refused 05/02/04

19C71F - Gosod blwch danfon llythyrau eilaidd er mwyn y pwrpas o storio ar dir yn / Installation of a secondary delivery pouch box for the purpose of storage on land at The Convent Holyhead – Caniatáu / Permit 01/08/2001

19C71D/LB - Cais am ganiatad adeilad rhestredig i ddefnyddio 'asphalt' yn lle copar ar do / Listed building consent for the use of asphalt in lieu of copper on the roof of Canolfan Ucheldre Holyhead – Caniatáu / Permit 11/05/93

19C71C/LB - Caniatad adeilad rhestredig i greu 14 fflat un person ac un uned byw/cysgu ynghyd a golchdy yn / Listed building consent for the formation of 14 flats and one bedsit along with a wash house at Tyr Cwfaint Safle'r Cwfaint Holyhead – Caniatáu / Permit 13/03/90

19C71B - Creu 14 fflat un person ac un uned byw/cysgu ynghyd a golchdy yn / Formation of 14 flats and one bedsit along with a wash house at Tyr Cwfaint Safle'r Cwfaint Holyhead – Caniatáu / Permit 24/10/89

19C71 Newid defnydd rhan o'r adeilad presennol i'w ddefnyddio fel safle diwydiannol ysgafn gyda swyddfa a storfa, ynghyd â darpariaethau ar gyfer manau parcio a llwytho yn / Change of use of part of existing building for use as a light industrial premises with office and storage, together with provisions for parking and loading areas at the Convent of the Good Saviour, Holyhead – Caniatáu / Permit 29/01/85

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel yr adeilad yn rhannol a'i ymestyn, ynghyd ag addasiadau mewnol ac allanol.

Derbyniwyd y cais am ganiatâd adeilad rhestredig yn dilyn cynnal trafodaethau cychwynnol cyn cyflwyno cais gyda'r Gwasanaeth Cynllunio ac wedi hynny, cyflwyno cais am gyngor cyn cyflwyno cais a derbyn cyngor ffurfiol (Cyfeirnod PAMI/2021/44).

Mae'r adeilad rhestredig presennol a thir i'r De yn cael ei osod ar brydles gan y Cyngor tra bod y tir i'r Gogledd o'r adeilad ble lleolir yr estyniad arfaethedig yn dir rhyddfrait preifat.

Mae Canolfan Ucheldre wedi'i leol yn hen gapel Cwfaint Bon Sauveur a chafodd y Cwfaint ei hun ei ddymchwel yn 1989. Sefydlwyd y capel sy'n dal i sefyll, sydd wedi'i leoli ar safle cymharol fawr, fel canolfan gelfyddydau yn 1991 ac ychwanegwyd estyniad mewn arddull traddodiadol gyda gwaith cerrig sy'n cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol yn 1992.

Bydd yr estyniadau a'r addasiadau arfaethedig yn caniatáu i'r cyfleuster gynnal rhaglen ehangach o ddigwyddiadau cymunedol.

Mae'r gwaith dymchwel arfaethedig yn ymwneud yn bennaf â'r estyniad diweddarach o'r 1990au. Bydd gwaith dymchwel ar yr adeilad hanesyddol gwreiddiol yn cael ei gyfyngu i agor 4 o'r agoriadau ffenestr presennol i ffurfio drysau er mwyn cysylltu'r adeilad sy'n bodoli'n barod â'r estyniad arfaethedig.

Mae ffurf onglog fodern yr estyniadau newydd arfaethedig, ynghyd â defnyddio gwahanol donau o liwiau ar y panelau cladio trionglog i roi argraff weledol o wyneb fflat, wedi cael eu dylanwadu gan y siapiau trionglog a geir ar garreg Sgist leol y capel. Er bod y ffurfiau onglog yn darparu dyluniad modern diddorol, ystyrir y byddai ffurf gadarn yr adeilad rhestredig yn gallu dal ei dir yn erbyn y dyluniad newydd.

Yn ogystal, er bod ôl-troed yr estyniadau arfaethedig yn gymharol fawr, ni fyddent yn dominyddu'r safle mawr na'r adeilad presennol oherwydd bod eu huchder a'u graddfa yn israddol. O'r herwydd, nid ystyrir y

byddai'r cynigion yn cystadlu'n ormodol ag arwyddocâd yr adeilad rhestredig ac ystyrir y byddai'n caniatáu i'r ased hanesyddol ddominyddu o hyd.

Mae'r datblygiad arfaethedig i'r cefn yn defnyddio darn o dir gwag sydd wedi cael ei esgeuluso i raddau helaeth ac ystyrir bod y gwaith tirlunio arfaethedig yn rhoi cyfle i wella'r tir.

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud dadansoddiad manwl o'r safle a'r ased hanesyddol sy'n bodoli'n barod ac, o ganlyniad, cyflwynwyd cynlluniau helaeth, delweddau 3D, a gwybodaeth ategol i atgyfnerthu'r cynigion.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig i'r cefn yn cael effaith niweidiol sylweddol ar osodiad Tŷ'n Parc gerllaw, sydd wedi ei restru ar wahân, ac mae gan yr adeilad hwnnw ei hun estyniad diweddarach yn y cefn, yn dyddio'n fras o'r 1920au.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyr yn gwrthwynebu'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'i nodweddion treftadaeth, ac maent wedi cyflwyno dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod ac yn gwella'r adeilad rhestredig, yn amodol ar osod amodau penodol yn ymwneud â chaniatâd adeilad rhestredig.

Casgliad

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud dadansoddiad manwl o'r safle a'r ased hanesyddol sy'n bodoli'n barod ac wedi cyflwyno cynlluniau helaeth, delweddau 3D a gwybodaeth ategol i atgyfnerthu'r cynigion.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n gwrthwynebu'r cynnig.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'i nodweddion treftadaeth, a'u bod wedi cyflwyno dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod ac yn gwella'r adeilad rhestredig a lleoliad yr adeilad rhestredig gerllaw, yn amodol ar osod amodau penodol yn ymwneud â chaniatâd adeilad rhestredig.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

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

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

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

Cynllun Lleoliad / 629_A_00_01 Adolygiad P3

Cynllun Safle Presennol / 629_A_00_002 Adolygiad P2

Cynllun Llawr Gwaelod Presennol / 629_A_00_010 Adolygiad P2

Cynllun To Presennol / 629_A_00_011 Adolygiad P2

Dymchweliadau Arfaethedig Llawr Gwaelod Presennol / 629_A_00_012 Adolygiad P2

Llawr Gwaelod Presennol - Effaith Treftadaeth Dymchweliadau Arfaethedig Ffabrig Adeilad

Gwreiddiol / 629_A_00_013 Adolygiad P2

Cynllun Safle Arfaethedig / 629_A_10_002 Adolygiad P2

Cynllun Llwr Gwaelod Arfaethedig / 629_A_10_010 Adolygiad P2
Cynllun To Arfaethedig / 629_A_10_011 Adolygiad P2
Croesdoriad Presennol a Arfaethedig CC / 629_A_10_103 Adolygiad P1
Croesdoriad Presennol a Arfaethedig DD / 629_A_10_104 Adolygiad P1
Croesdoriad Presennol a Arfaethedig EE / 629_A_10_105 Adolygiad P1
Edrychiadau Presennol a Arfaethedig y De / 629_A_10_201 Adolygiad P1
Edrychiadau Presennol a Arfaethedig y Dwyrain / 629_A_10_202 Adolygiad P1
Edrychiadau Presennol a Arfaethedig y Gogledd / 629_A_10_203 Adolygiad P1
Edrychiadau Presennol a Arfaethedig y Gorllewin / 629_A_10_204 Adolygiad P1
Datganiad Dylunio a Mynediad / de matos ryan Rhan 1 o 5, Mehefin 2021
Datganiad Dylunio a Mynediad / de matos ryan Rhan 2 o 5, Mehefin 2021
Datganiad Dylunio a Mynediad / de matos ryan Rhan 3 o 5, Mehefin 2021
Datganiad Dylunio a Mynediad / de matos ryan Rhan 4 o 5, Mehefin 2021
Datganiad Dylunio a Mynediad / de matos ryan Rhan 5 o 5, Mehefin 2021
Adroddiad Mynediad a Dylunio Cynhwysol / Withernay Projects, Gorffennaf 2021
Adroddiad Acwstig Cam 3 / Gillieron Scott, Mai 2021
Adroddiad Cyn-Asesu BREEAM 2018 / JAW, Gorffennaf 2021
Asesiad Rhagarweiniol o Glwydi / Marches Ecology, Gorffennaf 2021
Gwerthfawrogiad Ecolegol Rhagarweiniol / Marches Ecology, Mehefin 2021
Strategaeth Diogelwch Tân / The Fire Surgery, Gorffennaf 2020
Adroddiad Cam 3 / 785_01 (RP) 002 Adolygiad B
Gwasanaethau Mecanyddol a Thrydanol Cam 3 RIBA / P3R, Mai 2021 Adolygiad 1
Adroddiad Cam 3 - Peirianeg Strwythurol / Price & Myers, Mehefin 2021 Adolygiad 1
Datganiad Effaith Treftadaeth / Jeff St Paul

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

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

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

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

Rhif y Cais: FPL/2021/108

Ymgeisydd: Mr Antony Welsh

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i annedd fforddiadwy ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd adeilad allan yn annedd fforddiadwy ynghyd a'i addasu a'i ymestyn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae'r cais yn ymwneud ag adeilad allan nas defnyddir yn Fedw Uchaf ar gyrion anheddiad Brynrefail.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac a yw'r bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad ac edrychiad, gan roi ystyriaeth i'w leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorfennaf 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell amodau.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cais i gyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymhell amodau.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/06/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad dderbyniwyd un llythyr o gefnogaeth.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/6 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i annedd fforddiadwy ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Full application for conversion of the outbuilding into an affordable dwelling together with alterations and extensions thereto at - Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas -Gwrthod / Refused - 23.02.2021

SCR/2021/4 - Barn Sgrinio ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i annedd fforddiadwy ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening Opinion for the conversion of outbuilding into an affordable dwelling together with alterations and extensions thereto at - Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas - Dim Angen AEA / EIA Not Required 29.01.2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd adeilad allan yn annedd fforddiadwy ynghyd ag addasu ac ymestyn yr adeilad yn Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas.

Lleoli'r safle'r cais yng nghefn gwlad agored, tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a ddiffiniwyd neu glwstwr a nodwyd ac mae o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Mae Polisi PCYFF1 y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

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

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau penodol yn y cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig, a chyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Ystyrir bod y cynnig, gan gynnwys yr estyniadau arfaethedig, yn dderbyniol o ran dyluniad a'i fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Fodd bynnag, isod rhoddir ystyriaeth bellach i a yw'r estyniadau'n dderbyniol o ran eu maint, yng nghyd-destun polisi TAI 7 a chanllawiau cynllunio perthnasol.

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirweddu ac mae'n nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson

â natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut y rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Cedwir coed a gwrychoedd sydd eisoes ar y safle, a bydd lawnt o flaen yr adeilad. Mae'r manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol ac maent yn bodloni gofynion polisïau PCYFF 4 a PCYFF 3.

Mae'r safle yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dengys 'Google Images' nad yw'r adeiladau allan i'w gweld yn yr haf o olygfeydd o'r briffordd i'r dwyrain. Mae llwybr cyhoeddus yn mynd heibio i'r gogledd a'r gorllewin o'r safle ac efallai y bydd golygfeydd cyhoeddus o ran hon y safle rhwng neu uwchben llystyfiant ar y terfyn (mae'r llwybr troed yn uwch na'r safle).

Polisi AMG 1 y CDLIC: Cynlluniau Rheoli AHNE sy'n nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiad anaddas a allai ddifrodi rhinweddau a chymeriad arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd dynodedig Ewropeaidd

CCC 3.2 Dylai pob datblygiadau newydd neu ailddatblygiad oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion y mae eu graddfa a'u natur yn briodol, ac sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yng nghyd-destun adeiladau eraill a'r sgrinio sy'n bodoli'n barod ar y terfyn, ni fyddai'r cynnig i drosi'r adeilad yn effeithio ar harddwch naturiol yr AHNE nac ar ei rinweddau arbennig sy'n gysylltiedig â'r dirwedd.

Mae Adran 6, Rhan 1 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn datgan bod rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer ei swyddogaethau mewn perthynas â Chymru. Mae Polisi AMG5 y CDLIC hefyd yn datgan bod rhaid i gynigion warchod, a lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth.

Cyflwynwyd Arolwg o Ystumod ac Adar Nythu gyda'r cais cynllunio. Mae Adran 6 yr adroddiad yn amlinellu Mesur Osgoi Rhesymol ac Argymhellion. Yn ogystal, mae'r cynnig yn cynnwys darparu blychau ystumod ac adar.

Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', darparwyd Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r cais, gan y byddai'r datblygiad, yn gynyddol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai ddangosol gyffredinol ar gyfer cefn gwlad.

Derbyniwyd ac aseswyd Datganiad Iaith Gymraeg a ddaw i'r casgliad y byddai natur y datblygiad, sef un annedd 3 ystafell wely ychwanegol, yn cwrdd ag angen lleol a nodwyd ac yn cadw teulu lleol yn yr ardal. Dylai hyn yn ei dro gael effaith gadarnhaol ar hyfywedd yr iaith Gymraeg drwy gadw teuluoedd Cymraeg ifanc yn y gymuned. Felly, ystyrir bod y risg y byddai'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.

Mae Polisi TAI 7 yn ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl. Mae'r polisi'n datgan y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl yng nghefn gwlad ble gellir cydymffurfio â phob un o'r meini prawf canlynol:

1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;
2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol yn gysylltiedig â chynllun ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;
3. Bod y strwythur yn un cadarn;
4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad;
5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunyddiau traddodiadol yn cael eu cadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Dengys gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais iddo gael ei farchnata ar gyfer defnydd masnachol am £700 y mis calendr am gyfnod o 12 mis (mae'r pris hwn yn cyfateb i £8400 y flwyddyn neu £120/m2).

Mae Prif Swyddog Priso'r Awdurdod wedi adolygu'r wybodaeth farchnata gan ddod i'r casgliad, o ystyried lleoliad y safle, cyflwr yr adeilad a diffyg gwasanaethau (trydan, dŵr, draenio), bod y pris rhentu o £700 y mis yn ormodol ac nad yw'n realistig. Darperir cymariaethau ag unedau diwydiannol pwrpasol newydd a adeiladwyd yn ddiweddar a gellir gweld bod prisiad rhent yr eiddo hwn 3-4 gwaith yn fwy.

Gofynnwyd am eglurhad gan yr asiant mewn perthynas â'r pris rhent a roddwyd ar yr eiddo hwn. Fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw wybodaeth hyd yma i'w ddarbwylllo bod y pris rhent yn realistig yn yr achos hwn.

O ganlyniad, ni fodlonwyd yr Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw, yn groes i ofynion maen prawf 1 o bolisi TAI 7.

Mae Maen Prawf 2 polisi TAI 7 yn nodi y dylai'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol yn gysylltiedig â chynllun ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Mae'r diffiniad o angen lleol ar gyfer trosi adeilad traddodiadol yn nodi ei fod ar gyfer pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod parhaus o 5 mlynedd neu fwy. Mae paragraff 8.1.3 y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn diffinio ardal wledig gyfagos fel: "...ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli...".

Mae'r cais ar gyfer annedd fforddiadwy a darparwyd tystiolaeth i ddangos bod yr ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy. Mae dadansoddiad o'r wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â chysylltiad yr ymgeisydd â'r ardal leol yn dangos nad yw'n cwrdd â'r maen prawf a nodir uchod. Fodd bynnag, ystyrir bod ystyriaethau perthnasol eraill yn berthnasol i'r achos hwn, sef yr angen i'r ymgeisydd fyw'n agosach at berthnasau sy'n byw yn Fedw Uchaf ei hun, ac sydd angen gofal a chymorth.

At ei gilydd felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 polisi TAI 7.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi bod rhaid i'r strwythur fod yn gadarn. Mae rhagor o fanylion wedi'u cynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Medi 2019).

Mae paragraff 2.7 yn datgan y dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol fod yn gynhwysfawr ac yn drylwyr ac y dylai gynnwys gwybodaeth am gyflwr yr adeilad a'i addasrwydd ar gyfer y defnydd arfaethedig. Ni fydd adroddiad sy'n seiliedig ar archwiliad gweledol o'r adeilad yn unig yn dderbyniol.

Cyflwynwyd Arolwg o Gyflwr Strwythurol gyda'r cais a gwblhawyd gan Cadarn Consulting Engineers ym mis Awst 2020.

Daw'r Arolwg i'r casgliad bod strwythur waliau'r adeilad yn gadarn yn gyffredinol ac yn addas i'w cadw wrth adnewyddu a throsi'r adeilad yn y dyfodol os ydynt yn cael eu hatgyweirio a'u hadfer mewn modd priodol fel y manylir yn yr adroddiad.

Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod yr adeilad yn strwythurol gadarn yn unol â maen prawf 3 polisi TAI 7.

Mae maen prawf 4 yn nodi nad fydd angen addasiadau helaeth i alluogi'r datblygiad.

Mae paragraff 8.1 y CCA yn datgan, yng nghyd-destun Polisi TWR 2 a pholisi TAI 7 y dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Dylai'r adeilad ar ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas; ni ddylai fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad.

Mae paragraff 8.2 yn datgan, pan gyflwynir cyfiawnhad grymus efallai y bydd modd cyfiawnhau ychwanegiadau bychan i'r adeilad gwreiddiol cyn belled fod yr ychwanegiadau hyn wedi eu dylunio mewn modd sy'n sensitif ac yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniad ychwanegu gwerth i'r adeilad o ran ei ddyluniad pensaernïol ynghyd â chyfrannu'n ehangach tuag at yr amgylchedd lleol.

Mae paragraff 8.3 yn datgan y dylai unrhyw ychwanegiad fod yn addas i bwrpas ac ni ddylai'r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd (e.e. ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol). Mae'r math o estyniadau yr ystyrir eu bod yn addas yn cynnwys cyntedd bychan neu estyniad bychan i'r waliau i greu gofod mwy ymarferol o fewn yr ystafelloedd hanfodol (e.e. cegin ac ystafell ymolchi).

Mae'r gwaith trosi yn cynnwys ychwanegu dau estyniad i'r adeilad presennol. Mae'r estyniad ar yr ochr yn cynnwys oddeutu hanner y gegin/ystafell fwyta ac mae'r estyniad ar y cefn yn cynnwys dwy lofft, ystafell ymolchi a choridorau. Bwriedir darparu toiled, ystafell fyw, llofft ac ystafell foeler allanol yn yr adeilad presennol.

Mae arwynebedd llawr yr adeilad presennol oddeutu 46m² ac mae arwynebedd llawr yr estyniadau arfaethedig yn 34m², sydd yn gynydd o 74% yn arwynebedd llawr yr adeilad.

Felly, mae maint yr estyniadau arfaethedig yn amlwg yn helaeth ac yn annerbyniol o ystyried gofynion maen prawf 4 polisi TAI 7 a'r canllawiau yn yr CCA. Yn ogystal, mae'r angen am estyniadau helaeth yn arwydd o'r ffaith nad yw'r adeilad presennol felly, o ran ei faint, yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Felly, mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 7 y CDLIC.

Casgliad

O ystyried yr uchod, ystyrir felly bod y cynnig yn groes i bolisiau TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad.

Argymhelliad

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

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad yn groes i ddarpariaethau Polisi TAI 7 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd a Chanllawiau Cynllunio Atodol: Ailadeiladu Tai a throsi yng Nghefn Gwlad (Medi 2019).

Rhif y Cais: FPL/2021/106

Ymgeisydd: Gareth Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd a llain caled a man parcio, addasu'r fynedfa presennol i gerbydau a tirlunio cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Neuadd, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ar gyfer lleoli cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â ffurfio llawr caled a lle parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Neuadd, Cemaes.

Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig ar gyrion pentref Cemaes. Mae safle'r cais ar ran o gae amaethyddol oddi ar yr A5025, tua 0.4km o ffin ddatblygu'r anheddiad a rhyw 0.85km o ganol y pentref.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol, a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad a'i effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau/pryderon
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Gwrthwynebiad
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Cais i gyferio'r cais i Bwyllgor am benderfyniad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 01/07/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 252 llythyr o gefnogaeth.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais i gadw cwt pren sy'n dal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llawr caled a lle parcio, addasiadau i'r fynedfa i gerbydau bresennol a thirlunio cysylltiedig ar dir yn Neuadd, Cemaes.

Mae'r datblygiad wedi cael ei gwblhau'n barod heb ganiatâd cynllunio ac mae'n weithredol.

Mae'n amlwg hefyd nad yw'r gwaith sydd wedi ei gario allan ar y safle yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig ar gyrion pentref Cemaes. Mae safle'r cais ar ran o gae amaethyddol oddi ar yr A5025, tua 0.4km oddi wrth ffin ddatblygu'r anheddiad a thua 0.85km o ganol y pentref.

Cyflwynir y cais fel cynllun arallgyfeirio ar y fferm yn gysylltiedig â fferm odro Nant y Fran, a leolir tua 1.3km o safle'r cais. Fodd bynnag, nid yw safle'r cais yn rhan o fferm Nant y Fran ac nid yw'r ymgeisydd yn berchen arno.

Mae Polisi PCYFF1 y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mewn lleoliad amlwg yn lleol, gerllaw'r A5025 yn y gyffordd â'r isffordd i Lanbadrig. Mae gan y safle olygfeydd deniadol i'r arfordir a Chemaes, ond mae nodweddion sy'n amharu yn cael dylanwad ar y golygfeydd, megis yr A5025, tyrbinau gwynt a golygfeydd o Wylfa yn y pellter.

Mae LANDMAP yn disgrifio'r ardal *'i'r dwyrain a'r gorllewin o Amlwch, yn ymestyn o'r arfordir 2km i'r tir, mae hon yn dirwedd gywrain ar raddfa fach gyda lonydd troellog, cipolygon o'r arfordir, bryncynnau creigiog bach a dyffrynnoedd llaith... Mae tai ar wasgar a chaeau bach... O fewn yr ardal ceir anheddiad Porth Llechog sy'n cael ei ddominyddu gan fyngalos a llety gwyliau, a chwrs golff gerllaw... Maent yn amharu ar uniondeb y dirwedd gerllaw, fel y mae golygfeydd o orsaf bŵer Wylfa... Fel arall, mae hon yn dirwedd ddeniadol amrywiol...'* ac o werth **Uchel** fel *'tirwedd gywrain ddeniadol a nodweddiadol gydag ardaloedd creigiog, golygfeydd i'r arfordir, dyffrynnoedd cysgodol... Yn gyffredinol nid yw wedi cael ei difetha heblaw am o gwmpas Porth Llechog'*.

Er gwaethaf ei agosatrwydd at yr A5025, mae'r safle'n arddangos nodweddion sy'n nodweddiadol o ddisgrifiad y LANDMAP a chymeriad lleol yr AHNE.

Mae polisi strategol PS 19 yn ymwneud â gwarchod, a lle bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol ac mae'n datgan y bydd y Cynghorau'n rheoli datblygiad er mwyn gwarchod, a lle bo'n berthnasol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad, neu'r bendithion, yn y lleoliad

hwnnw yn amlwg yn gorbwysu gwerth y safle neu'r ardal a gwarchodaeth polisi cenedlaethol ar gyfer y safle hwnnw a'r ardal dan sylw.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n datgan, ble'n briodol, bydd angen i gynigion sydd o fewn, neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Mae Cynllun Rheoli AHNE 2015-2020 Ynys Môn yn nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiad anaddas a allai ddifrodi rhinweddau a chymeriad arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd dynodedig Ewropeaidd

CCC 3.2 Dylai pob datblygiad newydd neu ailddatblygiad oddi fewn a hyd at 2km i'r AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion y mae eu graddfa a'u natur yn briodol, ac sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais ar gyfer cwt pren a leolir ym mhen deheuol y safle, sy'n mesur 5m x 3m x 2.5m ac wedi'i baentio â staen pren lliw tywyll a chyda tho metel rhychiog arno.

Fodd bynnag mae'r cwt wedi'i godi mewn lleoliad gwahanol ac o ddyluniad a lliw gwahanol i'r cynlluniau a gyflwynwyd. Mae drychiad y cwt sy'n wynebu'r A55 yn gaeedig a byddai goleuadau mewnol yn gyson ar y drychiad sy'n wynebu'r maes parcio. Dangosir rhywfaint o waith plannu dangosol ar y cynllun a gyflwynwyd, ond ni ddarparwyd manyleb fanwl a pha un bynnag, ni fyddai'n darparu sgrin neu dirlunio addas ar gyfer y datblygiad.

Mae'r cwt ynghyd â lle parcio caled o raeon yn amlwg ac yn anghyson yn y dirwedd ddynodedig sensitif ac maent yn cael effaith andwyol ar nodweddion arbennig yr AHNE, yn enwedig o ganlyniad i weithgarwch cerbydau ar y safle a golau yn llifo o'r cwt agored yn yr ardal leol, sydd yn groes i bolisi AMG 1 y CDLIC.

Mae Polisi Strategol PS15 (Canol trefi a manwerthu) y CDLIC yn darparu canllawiau strategol ar gyfer manwerthu o fewn ardal y cynllun ac mae'n adlewyrchu nod y Cynllun o ddatblygu fframwaith cynllunio sy'n diogelu ac yn gwella sefyllfa canol trefi fel lleoliadau ar gyfer manwerthu a gwasanaethau masnachol. Er y cyhoeddwyd fersiwn mwy diweddar o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) ers i'r CDLIC gael ei fabwysiadu, ystyrir bod polisiâu'r Cynllun mewn perthynas â manwerthu yn parhau i fod yn gyson â chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mewn perthynas â'r cynnig dan sylw, tynnir sylw at bwyntiau bwled 4 a 6 ym Mholisi PS15, sy'n darllen fel a ganlyn:

- Gwrthsefyll datblygiadau sy'n tynnu oddi ar eu bywiogrwydd a'u hyfywedd a gwarchod rhag colli unedau manwerthu yn y Prif Ardaloedd Manwerthu, fel cânt eu dangos ar y Mapiau Cynigion (4).
- Gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan i ganol trefi (6).

Mae Polisi MAN 6 yn ymwneud â manwerthu yng nghefn gwlad ac mae'n datgan y bydd cynigion am siopau ar raddfa fechan neu estyniadau i siopau presennol sydd y tu allan i ffin ddatblygu yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

1. *Bod y siop yn elfen israddol i fusnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle;*
2. *Ni fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;*
3. *Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;*
4. *Ni fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;*
5. *Bod y datblygiad yn hygyrch trwy ddulliau cynaliadwy o deithio;*

6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch y briffordd.

Mae paragraff 3.7.1 Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn datgan, wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau arallgyfeirio ar y fferm, dylai awdurdodau cynllunio ystyried natur a graddfa'r gweithgarwch, a chymryd camau cymesur mewn perthynas ag argaeledd trafniadaeth gyhoeddus a'r angen i wella'r rhwydwaith briffyrdd lleol. Er y dylid ystyried yn gyntaf addasu adeiladau presennol at ddibenion cyflogaeth, bydd adeiladau newydd sydd wedi'u lleoli a'u dylunio'n sensitif hefyd yn briodol yn aml.

Mae paragraff 3.7.2 yn datgan ei bod yn bosib lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheccynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cynydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.

Mae paragraff 5.6.10 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) (PCC 11) yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd ragweithiol at brosiectau arallgyfeirio ar ffermydd mewn ardaloedd gwledig. Gall busnesau bach gynnal gweithgareddau ychwanegol yn gynaliadwy ar ffermydd gan ddarparu ffrydiau incwm ychwanegol. Mae arallgyfeirio'n gallu cryfhau'r economi wledig a chyflwyno cyflogaeth a ffyniant ychwanegol i gymunedau.

Mae paragraff 5.6.11 yn mynd ymlaen i ddatgan, er y dylid gwneud pob ymdrech i leoli cynigion arallgyfeirio fel eu bod yn cael eu gwasanaethu'n dda gan drafniadaeth gyhoeddus, cydnabyddir mai dim ond gyda char y bydd modd cyrraedd rhai cynigion arallgyfeirio. Er y dylid rhoi ystyriaeth gychwynnol i addasu adeiladau fferm presennol, efallai y bydd hi'n briodol darparu adeilad newydd wedi'i ddylunio mewn ffordd sensitif ar fferm o fewn canolfannau fferm presennol os nad oes cyfle i drosi adeilad presennol yn bodoli.

Mae paragraff 5.6.13 yn datgan y ceir sawl ffurf ar arallgyfeirio a gall gynnwys gweithgareddau amaethyddol ac anamaethyddol. Gallai'r gweithgareddau hynny gynnwys, er enghraifft, prosesu da byw a chnydau, ffermio da byw a chnydau anhraddodiadol, prosiectau twristiaeth, siopau fferm a gwneud a gwerthu cynnyrch anamaethyddol. Dylid cefnogi'r cynlluniau hyn pan na fyddant yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd ac amwynder lle.

Tra'n derbyn bod gan y datblygiad rywfaint o gysylltiad â fferm laeth bresennol Nant y Fran, nid yw wedi'i leoli ar y fferm nac ar dir sydd o fewn perchnogaeth neu reolaeth yr ymgeisydd, ac o ganlyniad mae'r cynnig yn methu â chydymffurfio â maen prawf 1 polisi MAN 6 a'r darpariaethau TAN 6 a PPW 1.

Mae paragraff 3.3 y Datganiad Cefnogi Cynllunio'n datgan y bwriedir i'r datblygiad gymryd lle ar safle'r cais, yn hytrach nac yn Nant y Fran, am nifer o resymau. Yn gyntaf, lleolir y safle arfaethedig yn agos i yr A5025 gan olygu ei fod yn fwy hygyrch i gwsmeriaid ei gyrraedd. Yn ail, lleoliad safle'r cais yn agos at ddulliau cludiant cynaliadwy o gymharu â Nant y Fran. Yn olaf, nid oes safleoedd addas ar gael ar gyfer y datblygiad yn Nant y Fran.

Ystyir nad yw'r dadleuon hyn yn berswadiol ac nad ydynt yn darparu cyfiawnhad cadarn dros y datblygiad yn y lleoliad sensitif hwn nac yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol a'r cyfan y mae'n ei wneud yw atgyfnerthu dadl yr Awdurdod Cynllunio Lleol mai'r lleoliad mwyaf addas ar gyfer y datblygiad hwn fyddai o fewn ffin datblygu.

Yn amlwg mae posib gweithredu a rheoli'r fenter oddi ar y fferm. Fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw resymau cadarn i gyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad penodol hwn yng nghefn gwlad agored ac mewn AHNE dynodedig. Felly, o ystyried nad yw pentref Cemaes ddim ond ychydig yn bellach i ffordd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'n well lleoli'r datblygiad ar safle priodol o fewn ffin ddatblygu'r pentref neu lleoliad priodol arall.

Er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gyffredinol gefnogol i gynigion arallgyfeirio ffermydd, yn sylfaenol, mae asesu'r cais yn ymwneud â'r defnydd tir, hynny yw, adwerthu ac nid oes mecanwaith boddhaol ar gael i'r ACLI reoli neu gyfyngu ar natur y nwyddau sy'n cael eu gwerthu. Yn wir mae'r datganiad cynllunio yn cadarnhau awydd yr ymgeisydd i werthu cynnyrch lleol arall trwy'r peiriannau gwerthu fel caws, jam, cacennau a choffi daear.

Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod sefydlu uned fanwerthu yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig yn annerbyniol ac yn groes i bolisiau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS15, MAN6, PS19, AMG1, darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Mae'r ymateb i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd gan YGC wedi amlygu bod y safle yn rhannol o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd) ac fel arfer ystyrir nad oes fawr o berygl o lifogydd, neu ddim perygl o gwbl. Fodd bynnag, mae'r map llifogydd diweddaraf ar gyfer dŵr wyneb yn dangos bod perygl o lifogydd ar ran o'r safle. O'r herwydd, ystyrir bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 TAN15.

O'r herwydd maent wedi codi gwrthwynebiad i'r datblygiad ac wedi cynghori y dylai'r datblygwr lunio Asesiad o Effeithiau Llifogydd sydd yn ystyried a ellir datblygu'r safle'n ddiogel yn unol â TAN15, a'r risg cynyddol o lifogydd i eiddo gerllaw.

Anfonwyd yr ymgynghoriad ymlaen at yr asiant er mwyn iddynt ymateb. Fodd bynnag, ni dderbyniwyd ymateb hyd yma.

Casgliad

Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod sefydlu uned fanwerthu yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig yn annerbyniol a'i fod yn groes i bolisiau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS15, MAN6, PS19, AMG1, a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad yn groes i ddarpariaethau polisi MAN 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, oherwydd nad yw'n elfen israddol i fusnes presennol ar y safle.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygu uned fanwerthu A1 ar ei phen ei hun yng nghefn gwlad agored nad yw'n dderbyniol ac nad oes cyfiawnhad iddi, yn groes i ddarpariaethau polisiâu PCYFF1 a PS 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11).

(03) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad yw'r datblygiad yn gwarchod nac yn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig a bod hynny'n niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal, yn groes i bolisiau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

(04) Mae'r safle o fewn parth A yn rhannol (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygiad a Risg Llifogydd) a ystyrir fel arfer yn ardal lle mae ychydig iawn neu ddim risg llifogydd. Fodd bynnag, gwelir fod risg llifogydd i ran o'r safle yn y map llifogydd diweddaraf ar gyfer dŵr wyneb. Mae manylion annigonol wedi eu cyflwyno o ran Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi eu cyflwyno er mwyn dangos sut y bydd y datblygiad yn lliniaru yn erbyn y risg o lifogydd. Ystyrir felly bod y cais yn groes i bolisiau PCYFF2

a PS6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor sydd wedi'i chynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2004).