Dogfen ir Cyhoedd

Mrs Annwen Morgan
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 2 RHAGFYR 2020 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 2 DECEMBER,2020 at 1.00 p.m.
CYFARFOD RHITHIOL (AR HYN O BRYD NID OES MODD I'R CYHOEDD FYNYCHU'R CYFARFOD)	VIRTUAL MEETING (AT PRESENT MEMBERS OF THE PUBLIC ARE UNABLE TO ATTEND)
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

1 Sedd Wag/Vacant Seat

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

AELODAU'R PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

1 Sedd Wag/Vacant Seat

Mynegai - Mae LINC i'r Rhestr Gyhoeddus yn cael ei ddangos ar gyfer pob cais unigol.

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2020

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim ymweliadau safle wedi eu cynnal.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 11 - 36)

7.1 – FPL/2019/217 – Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000JsykpUAB/fpl2019217?language=cy

7.2 – 19C1231 - Stâd Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G5800000HzFxcEAF/19c1231?language=cy

7.3 – FPL/2020/92 – 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgBp6UAF/fpl202092?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU A DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 37 - 50)

12.1 – FPL/2020/166 – Cymunod, Bryngwran
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiVHYUA3/fpl2020166?language=cy

12.2 – FPL/2019/322 – Christ Church, Rhosybol
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Ixw9OUAR/fpl2019322?language=cy

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 51 - 58)

13.1 – Adroddiad ar Siarad Cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd,

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) (Yn y Gadair) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer cais 7.1), Llinos Medi (ar gyfer cais 7.2), Alun Mummery ac R.Meirion Jones (ar gyfer cais 7.4), Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer cais 7.5)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Swyddog Cynllunio (CR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAPR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), y Cynghorydd Aled M.Jones, y Cynghorydd Bryan Owen, y Cynghorydd R.G.Parry, OBE, FRAgS, Mr Gareth Wyn Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol).

---

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb gan Gadeirydd y Pwyllgor. Estynnodd y Cynghorydd R.O.Jones, a oedd yn gwasanaethu fel Cadeirydd y cyfarfod hwn, ei ddymuniadau gorau ef a'r Pwyllgor i'r Cynghorydd Nicola Roberts am wellhad buan.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni wnaed yr un datganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad rhithwir â safle a gynhaliwyd ar 21 Hydref, 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Darllenwyd sylwadau a wnaed gan wrthwynebydd a chefnogwr mewn perthynas â chais 7.4 yn llawn yn y cyfarfod.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd unrhyw geisiadau o’r fath eu hystyried gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. CEISIADAU YN CODI

7.1 FPL/2019/217 – Cais cynllunio llawn ar gyfer codi 17 annedd fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd i gerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir ger Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod dau o'r Aelodau Lleol wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Hydref, 2020 ar ôl derbyn llythyr gan Lywodraeth Cymru yn gwahardd y Pwyllgor rhag cymeradwyo'r cais hyd nes y byddai penderfyniad wedi ei wneud gan y Gweinidog ynghylch a ddylid ei alw i mewn ai peidio yn dilyn cais a gyflwynwyd i'r perwyl. Cadarnhaodd y Swyddog mai dyna'r sefyllfa o hyd a bod yr argymhelliad felly'n parhau i fod yn un o ohirio.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7.2 47C151B - Cais llawn i godi chwech o lifoleuadau 5 metr o uchder ar gyfer y manège yn Ty'n Ffordd, Elim

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i Aelod Lleol ei alw i mewn oherwydd pryderon am y goleuadau arfaethedig mewn cysylltiad ag anheddau preswyl cyfagos. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2020, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar sail effaith y cynnig ar yr eiddo cyfagos, ar yr ardal o’i gwmpas ac ar yr Awyr Dywyll.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod adroddiad y Swyddog yn mynd i’r afael â’r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor. O ran yr effaith ar eiddo cyfagos ac ar y mwynderau cyfagos, dywedodd y bydd y manège yn cael ei ddefnyddio fel cyfleuster preifat bob amser ac mai diben y llifoleuadau yw sicrhau y gellir defnyddio'r cyfleuster yn ystod misoedd y gaeaf. Byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn amodol ar gyfyngu'r defnydd o'r llifoleuadau i'r oriau rhwng 17.00 a 20.00 yn ystod y misoedd o fis Tachwedd hyd at ddiwedd mis Chwefror; ar ben hynny, byddai'n ofynnol i'r llifoleuadau bob amser bwyntio tuag at y manège i leihau unrhyw ollyngiadau golau ymwthiol a thrwy hynny liniaru unrhyw effaith ar fwynderau a'r Awyr Dywyll. Mae amod arall yn nodi bod rhaid codi ffens er budd mwynderau. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan ymgyngoreion ac maent yn cynghori y dylid rhoi caniatâd gydag amodau. Mae’r argymhelliad felly’n parhau i fod yn un o gymeradwyo.

Sylwodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y bydd y cynnig, gan ei fod wedi'i leoli yng nghanol y pentrefan, yn cael effaith ar fwynderau preswylwyr a’i fod yn ystyried bod hynny’n annerbyniol, ac ar y sail honno cynigiodd y dylid ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y

Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

Atgoffodd y Cynghorydd John Griffith y Pwyllgor o gymeriad arbennig Elim fel pentrefan gwledig bach, deniadol gyda ffyrdd cul yn darparu lle delfrydol i fyw ynddo. Gwneir y cais mewn lleoliad cwbl wledig ac er gwaethaf ffaith bod cais blaenorol am manège yn cynnwys amod penodol na ddylid defnyddio unrhyw oleuadau allanol ar gyfer y cyfleuster. Mae adroddiad y Swyddog yn cyfeirio at sylwadau'r Swyddog Awyr Dywyll sy'n cadarnhau dymunoldeb Elim fel ardal i weld a gwerthfawrogi Awyr Dywyll gan nodi hefyd y bydd unrhyw olau nos ymwthiol yn cael effaith andwyol ar yr awyr dywyll. Roedd y Cynghorydd Griffiths o'r farn y bydd gosod y llifoleuadau fel eu bod yn taflu'r golau tuag i lawr yn gadael llecyn tywyll yng nghanol y cyfleuster gan olygu y gallai fod temtasiwn i godi'r goleuadau a byddai hynny wedyn yn cael effaith ar gymdogion. Cyfeiriodd at y sylwadau a wnaed gan Ms Paula Bond yn gwrthwynebu'r cynnig ac a ddarllenwyd yn y cyfarfod blaenorol a oedd yn ddisgrifio'r pryder y byddai'r llifoleuadau yn debygol o achosi i'w mam yng nghyfraith yr oedd ei hiechyd gwael yn ei gwneud yn fregus. Mae Polisi CYFF 2 yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau trigolion lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal oherwydd ymhlith ystyriaethau eraill - llygredd golau. Dywedodd y Cynghorydd Griffiths fod llifoleuadau o'r fath yn anghydnaws ag ardal wledig a chadarnhaodd ei fod yn parhau i fod yn erbyn y cynnig.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd wedi cymryd rhan mewn trafodaethau helaeth er mwyn llunio cynllun y gellir ei amodi'n briodol. Mae'r canllawiau'n nodi y dylid cefnogi datblygiadau gydag amodau, lle bo modd, a dyna'r rheswm pam yr argymhellir cymeradwyo ond derbynnir bod gwahaniaeth barn yn yr achos hwn.

Cytunodd y Cynghorydd Eric Jones gyda'r Swyddog bod y cynnig yn dderbyniol gan dynnu sylw at y ffaith y bydd amodau'n rheoleiddio'r defnydd a wneir o'r goleuadau gan leihau unrhyw effaith ar drigolion ac ar yr Awyr Dywyll. 'Roedd o'r farn bod angen y llifoleuadau ac yn derbyn bod angen y cyfleusterau gorau yn y maes marchogaeth, sy'n faes cystadleuol, ac ar y sail honno cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cariwyd y cynnig i ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.

Penderfynwyd ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

7.3 FPL / 2020/45 - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithiol (23 ychwanegol) o 15 i 38 ar y safle yn Talli Ho, Prys Iorwerth Uchaf, Bethel, Bodorgan

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2020, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod o'r farn nad oedd y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac oherwydd gorddarpariaeth o ddatblygiadau o'r fath yn yr ardal

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn cynnwys cynyddu nifer y lleiniau tymhorol o 15 i 38 a dywedodd nad yw safle'r cais yn cael ei gynyddu a bod yr ardal o dir lle bydd y 38 o garafanau teithiol yn cyfateb i'r tir a gafodd ganiatâd cynllunio o dan y caniatâd cynllunio blaenorol. Gellir cael mynediad i'r safle trwy'r B4422 ac mae hynny'n bodloni Maen Prawf 5 Polisi TWR5 sy'n nodi y dylai safleoedd fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd. Mae safle bws 0.69m i ffwrdd o safle'r cais gydag amrywiaeth dda o hawliau tramwy

cyhoeddus yn yr ardal gyfagos. Felly, ystyrir bod safle'r ais mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod yn cwrdd â Pholisi Strategol PS4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Derbyniwyd Cynllun Teithio i reoli cerbydau sy'n cyrraedd ac yn gadael y safle a bydd amod (03) yn cael ei ddiwygio i adlewyrchu darparu'r Cynllun. O ran gorddarparu'r math hwn o ddatblygiad, dywedodd y Swyddog ymhellach, er bod Polisi TWR3 yn cydnabod bod llawer o ardaloedd arfordirol dan bwysau, gan gynnwys rhannau o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, nid yw safle'r cais yn agos at ardal arfordirol nac o fewn AHNE. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig y mae wedi'i leoli ynddi ac ymgymerir â chynigion tirlunio pellach fel rhan o'r cais. Ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol a'i fod yn dderbyniol; mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o ganiatau.

Er gwaethaf rhai amheuon ynghylch y datblygiad, roedd mwyafrif aelodau'r Pwyllgor yn cydnabod y cyfiawnhad polisi dros y cynnig ac felly roeddent yn bwriadu cymeradwyo'r cais gan gydnabod hefyd bwysigrwydd twristiaeth a'r economi ymwelwyr i'r Ynys. Nododd y Cynghorydd Eric Jones, gan gyfeirio at y CDLlC, fod twristiaeth yn dod â £238m i mewn i economi leol Ynys Môn a derbyniodd fod y cynnig yn unol â Pholisïau TWR3 a TWR5.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Eric Jones.

Eglurodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn poeni am gynaliadwyedd yn yr ystyr ehangach gan y byddai cynnydd yn nifer y carafanau teithiol ar safle'r cais yn arwain at fwy o ddefnydd o geir yn yr ardal gyffiniol a'r tu draw iddi wrth i'r carafanwyr fynd ar deithiau i'r arfordir ac y gallai hynny arwain at dagfeydd ar y ffyrdd ac nid yw hynny'n ffafriol i dwristiaeth. Yn ei dro, gallai hynny effeithio ar fwynderau. Cynigiodd y dylid gwrthod y cais; ni chafodd y cynnig ei eilio.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Polisi TWR 5 yn cefnogi'r math hwn o ddatblygiad a bod yr ystyriaethau y mae'r Cynghorydd Roberts yn cyfeirio atynt wedi'u hasesu wrth lunio polisi sy'n cydnabod pwysigrwydd twristiaeth.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir ynddo a diwygio amod (03) i adlewyrchu darparu Cynllun Teithio.

7.4 FPL / 2020/92 - Cais llawn i greu 2 le parcio yn 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2020 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd yr ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Hydref, 2020.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Jaques Sisson yn gwrthwynebu'r cais fel a ganlyn –

I had hoped to be able to talk to the planning committee about my concerns regarding the removal of the pavement in front of Bronallt Terrace, Cambria Rd Menai Bridge Ll59 5HL. I have been requested to put these concerns in writing. I have lived in 1 Bronallt Terrace for 29 years and can attest that the pavement is heavily used every day. The proposal to remove it will mean local residents will have to walk in the road. Vehicles parked outside 2&3 Bronallt Terrace do not block the road. I understand from the Land Registry that if the pavement is unadopted then the stretch outside 1 Bronallt Terrace reverts to my ownership. Please don't put the financial interests of a property developer above those of local residents.

Yna darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y datganiad canlynol gan Mr Gerwyn Jones, Asiant yr ymgeisydd, yn cefnogi'r cais –

The statement is written in support of the planning application FPL/2020/92 to form 2nr parking spaces in front of 2 & 3 Bronallt, Cambria Road, Menai Bridge.

The proposal is to form 2 parking spaces to the front of the properties known as 2 & 3 Bronallt (1 parking space per property), this will be achieved by removing the small garden/boundary wall and a section of the footpath in front of both properties. Currently vehicles are parked on the public highway due to no designated parking available in the area.

The proposal will see the removal of a section of the footpath to the front of 2 & 3 Bronallt with a small section remaining to the front of nr 1 Bronallt. This stretch of footpath cannot be extended in any direction due to the existing restrictions in the area which currently forces any pedestrians to walk on the public highway, in fact, this stretch of footpath to the front of 1-3 Bronallt (approx. 17.5m long) is the only stretch of footpath along the entire length of Cambria Road which measures approx. 197m in its entire length. There is also no continuous length of footpath from the start of New Street, which leads from the roundabout next to Tafarn y Bont all the way to the boundary of the property known as Trem Gilan which is approx. 178m long, there is however a small section of footpath in front of the properties known as Trem y Don, Isgraig and Dwylan which measures approx. 19m and is located near the junction of Cambria Road and New Street.

Although the proposal would see the loss of approx. 11.5m of footpath in front of nr 2 & 3 Bronallt, the fact of the matter is that pedestrians would have to walk on approx. 338.5m of public highway before reaching the footpath in front of 1-3 Bronallt or indeed the section of footpath on New Street in the first instance.

Cambria Road is a single lane public highway as it reaches the top of Cambria Road and the junction with New Street which is located directly in front of 1-3 Bronallt. Vehicles currently park on the public highway in front of nr 1, 2 & 3 Bronallt, which forces any vehicle approaching the top of Cambria Road and junction with New Street to manoeuvre around parked vehicles which causes potential hazards and reduced visibility at the narrow junction at the summit of Cambria Road. By creating the off road parking spaces to the front of 2 & 3 Bronallt will result in the parked vehicles being moved off the public highway thus removing any obstacles and improving the visibility which greatly reduces any potential hazards at the junction of Cambria Road and New Street and ultimately improves the highway safety at the junction.

The Conservation Officer has been consulted as the site lies within the Menai Bridge Conservation Area; however the Conservation Officer has no objections to the proposal and according to the Planning Officer's case report the Conservation Officer has gone as far as to state the removal of the garden/boundary wall "may provide an opportunity to enhance the Conservation Area".

As you will read in the Planning Officer's case report, the Conservation Officer has no objections and possibly the most important consultation is the Highways Officer who also has no objections to the proposal and states that the proposal will "create an overall safer space for vehicles to pass with greater forward visibility."

It is noted that there have been several comments made by the public where concerns are raised about setting a precedent for the removal of public footpaths; however as stated in the Planning Officer's case report, "applications must be assessed and determined on their own

merits" and we believe that there is sufficient justification provided in this case to remove the footpath and form the off road parking spaces.

It should be noted that the Planning Officer's case report recommends that the application be approved subject to the conditions noted in the report. As part of the planning application, the relevant notices have been issued, the proposal meets with the relevant local and national policies and the Conservation Officer and Highways Officer have no objections to the proposal.

We therefore ask you to consider what is presented in the Planning Officer's case report and approve the application in accordance with the Officer's recommendation.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, wrth siarad fel Aelod Lleol, nad oedd wedi dod ar draws cais fel hwn o'r blaen lle gwneir cais i dynnu darn o droedffordd i greu lleoedd parcio ar gyfer 2 uned wyliau ac mai fel arfer ceisiadau am gyrbin isel yw'r fath geisiadau er mwyn caniatáu mynediad i fynedfa breifat. Mae parcio yn ardal y cais yn broblem ddyddiol ond nid yw'n rheswm i ganiatáu i ddatblygwr dynnu rhan o'r droedffordd i greu lle parcio preifat. Byddai cymeradwyo'n creu cynsail ar gyfer ceisiadau tebyg mewn ardaloedd ledled yr Ynys lle mae parcio ar y stryd yn broblem. Dywedodd y Cynghorydd Williams fod preswylydd heb fod ymhell o safle'r cais wedi cysylltu ag ef i edrych i mewn i gynllun trwyddedau parcio ond na chafodd y cynllun hwnnw ei gefnogi gan yr Awdurdod Priffyrdd ar y sail na fyddai'n helpu mewn ardal lle nad oes digon o le parcio a lle mae'r galw am barcio ar y stryd yn rhy uchel ac yn uwch na'r capasiti. Cafwyd ymateb tebyg ryw ddwy flynedd yn ôl pan wnaed ymholiadau ar ran aelod o Capel Mawr ynghylch lleoedd parcio i bobl anabl y tu allan i'r capel pan ddywedwyd nad oedd digon o gapasiti i greu'r lleoedd. Rhaid hefyd ystyried mwynderau preswylwyr - mae'r wal ar gornel y llwybr troed lle mae 3 Bronallt yn dod i ben yn wal gynnal a allai fod yn destun pwysau ychwanegol gan lif dŵr. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at Bolisi PS20 sy'n nodi y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, yn cadw ei asedau treftadaeth unigryw a'u gwella lle bo hynny'n briodol. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oedd yn ystyried bod y cynnig yn cwrdd â gofyniad Polisi PS20 yn hyn o beth ac ar y sail honno cynigiodd y dylid ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Roedd y Cynghorwyr Alun Mummery ac R. Meirion Jones, a oedd hefyd yn Aelodau Lleol ar gyfer yr ardal, yn cytuno ag asesiad y Cynghorydd Robin Williams.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod llythyr ychwanegol yn tynnu sylw at bryderon mewn perthynas â draenio a'r wal gynnal wedi'i dderbyn a'i fod wedi'i gynnwys yn y pecyn llythyrau. Eglurodd fod amod (03) yn mynd i'r afael â materion draenio. Amlygodd hefyd, er bod y droedffordd wedi'i mabwysiadu gan yr Awdurdod Priffyrdd, nid yw o fewn perchnogaeth yr Awdurdod Lleol ac nid yw'n cysylltu ag unrhyw droedffyrdd eraill yn yr ardal. Mae cerbydau wedi'u parcio ar ochr y ffordd sy'n cyfyngu ar led y ffordd. Mae'r cynnig yn dderbyniol gan yr Awdurdod Priffyrdd oherwydd ystyrir y bydd yn creu lle mwy diogel i gerbydau basio; yn yr un modd, nid yw'r Swyddog Cadwraeth yn gwrthwynebu dymchwel y waliau terfyn gan ei fod o'r farn nad ydynt yn gwneud cyfraniad sylweddol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cariwyd y cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd nad oedd yn cydymffurfio â Pholisi PS20.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rheswm a roddwyd dros wrthod y cais)

7.5 19C1231 – Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a llecynnau agored ynghyd â manylion llawn mynediad a chynllun ar dir ger Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelodau Lleol wedi ei alw i mewn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2020 yn dilyn cadarnhad gan yr Awdurdod Priffyrdd ei fod wedi tynnu ei wrthwynebiadau i'r cais yn ôl yn amodol ar Orchymyn Rheoleiddio Traffig (GRhT) ar gyfer system unffordd i gyfeiriad y gogledd ar hyd Ffordd Porthdafarch o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â'r B4545 Ffordd Kingsland, a hynny er mwyn mynd i'r afael â'r materion traffig yn yr ardal, gyda'r broses Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i'w hariannu gan yr ymgeisydd. Ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno'r atodiad i'r Asesiad Trafnidiaeth yn cynnig stryd unffordd fel newid ffurfiol i'r cais ac o ganlyniad, aethpwyd ati i ailymgynghori. Gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Hydref er mwyn rhoi cyfle i'r Awdurdod Priffyrdd ystyried y sylwadau a dderbyniwyd o ganlyniad i'r broses gyhoeddusrwydd a ddaeth i ben ar 8 Hydref, 2020. Ar ôl ystyried y sylwadau mae'r Awdurdod Priffyrdd yn parhau i fod o'r farn bod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar Orchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer stryd unffordd. Gan fod yr holl faterion eraill sy'n ymwneud â'r cynnig wedi'u datrys beth amser yn ôl, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, wrth siarad fel Aelod Lleol, at y cynnig blaenorol gan yr ymgeisydd i drosglwyddo tir y tu cefn i Ffordd Porthdafarch yn Mountain View i'r Cyngor i'w ddefnyddio fel maes parcio i drigolion gan ddweud ei fod yn deall, a'i fod yn siomedig, na fyddai hyn bellach yn digwydd gan olygu y bydd y problemau parcio yn Ffordd Porthdafarch a Stryd Arthur Street yn parhau i fod heb eu datrys. Ailadroddodd ei bryderon ynghylch effaith bosib y cynnig ar faterion traffig a phriffyrdd yn yr ardal, yn benodol yr anawsterau y byddai cerbydau nwyddau mawr yn eu cael wrth droi yng nghyffordd Stryd Arthur a Ffordd Porthdafarch oherwydd y ceir wedi'u parcio o amgylch y gyffordd ac roedd o'r farn na fyddai'r anawsterau hynny'n cael eu datrys gan y system un ffordd arfaethedig. Teimlai fod diffygion yn yr arolwg traffig a pharcio a gynhaliwyd ym mis Chwefror, 2020 oherwydd bod y camera wedi'i osod ar golofn oleuo ger hen Westy'r Angel ac nad oedd yn yn y lle iawn i ddangos y problemau ger cyffordd Stryd Arthur ym Mhorthdafarch lle'r oedd garej trin cerbydau wedi'i lleoli gerllaw. Gan ddyfynnu un o'r llythyrau gwrthwynebu, dywedodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes fod y llythyr hwnnw'n crynhoi'r sefyllfa, sef y byddai fan yn cael anawsterau wrth droi i'r chwith pan fo ceir wedi eu parcio ar Ffordd Porthdafarch heb sôn am gerbyd mwy.

Eglurodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) fod aelodau lleol wedi mynegi pryder wrth drafod yr ardal barcio bosib a gynigiwyd yn wreiddiol gan yr ymgeisydd fel opsiwn ac yn teimlo na fyddai'r darn o dir yn ddefnyddiol; wedi hynny tynnodd yr ymgeisydd y cynnig yn ôl unwaith y derbyniwyd y system unffordd ac nid oedd yn rhan o'r cais a gymeradwywyd ym mis Medi. O ran digonolrwydd y lle i droi o Arthur Street mae'r dyluniad arfaethedig a'r cynllun amlinellol yn dangos bod digon o le i fws deithio ar hyd Stryd Arthur gyda cheir wedi'u parcio ar y ddwy ochr ac y byddai'n gallu troi'r ddwy ffordd ar ddiwedd y stryd. Byddai'n rhaid gosod cyfyngiadau parcio ar ffurf llinellau melyn o amgylch y gyffordd i sicrhau nad yw llwybr cerbydau yn cael ei rwystro yn y fan hon; er y byddai hyn yn arwain at golli ychydig o leoedd parcio mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn bod y system un ffordd yn welliant a bod y cais felly'n dderbyniol.

Mewn ymateb i bryderon pellach gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE ynghylch y diffyg lle i droi i'r chwith ac i'r dde allan o Stryd Albert a'r angen am leoedd parcio ychwanegol yn yr ardal na fyddai'r tir yn Mountain View bellach yn ei ddiwallu, dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) y byddai'r GRhT arfaethedig yn destun ymgynghoriad gyda'r aelodau lleol, Cyngor Tref Caergybi a thrigolion lleol, a hynny fel rhan o broses statudol ar wahân cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor i'w gymeradwyo. Fel rhan o'r broses hon byddai'n rhaid dangos bod y system unffordd yn ymarferol ac yn effeithiol o ran llif traffig a gallu'r cerbydau i droi ac y byddai’r caniatâd yn amodol ar sicrhau'r GRhT ac os na chaiff y GRhT ei gymeradwyo, yna ni fydd y datblygiad cael ei weithredu.

Roedd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol, wrth nodi ei gefnogaeth i'r cynnig, o'r farn bod angen ystyried y system unffordd yn ofalus yn enwedig mewn perthynas â charafanau a cherbydau mawr.

Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch ymarferoldeb gohirio gwneud penderfyniad ar y cais hyd nes sicrhawyd y GRhT, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi bod yn destun trafodaeth dros gyfnod o fisoedd a bod yr ymgeisydd wedi gweithio'n agos gyda'r Awdurdod Priffyrdd er mwyn symud ymlaen â'r datblygiad arfaethedig. Hefyd, mae safle'r cais wedi ei neilltuo at ddibenion preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae risg y gall yr ymgeisydd, os bydd oedi pellach, yn mynd â'r mater i apêl ar sail diffyg penderfyniad ac atgoffodd y Pwyllgor mai'r cais cynllunio sy'n cael sylw yn y cyfarfod hwn a bod cymeradwyo'r GRhT yn broses ar wahân.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ymhellach ei fod yn amheus a fyddai'r ymgeisydd eisiau ariannu'r broses GRhT a'r gwaith heb sicrwydd ynghylch caniatâd cynllunio a bod y caniatâd yn amodol ar sicrhau'r GRhT beth bynnag, gan olygu na all unrhyw ddatblygiad ddigwydd nes bod y GRhT wedi'i gymeradwyo a'i weithredu.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd pryderon ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar draffig a'r rhwydwaith priffyrdd lleol, sef pryderon yr oedd yn teimlo na fyddai'r GRhT arfaethedig ar gyfer system unffordd yn eu datrys. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cariwyd y cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd pryderon ynghylch effaith y cynnig ar draffig a'r rhwydwaith priffyrdd lleol.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i’r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â’r rheswm a roddwyd dros wrthod y cais)

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 VAR/2020/49 - Cais o dan Adran 73A i amrywio amod (01) cyfeirnod caniatâd cynllunio 17C278A (codi annedd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd yn Bron Heili, Lôn Ganol, Llandegfan

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo**.**

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod egwyddor codi annedd eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan ganiatadau cynllunio blaenorol. Diogelir y caniatâd cynllunio yn rhinwedd y ffaith bod y datblygiad wedi cychwyn ac felly'n bodoli. Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llandegfan wedi'i nodi fel Pentref Lleol gyda ffin ddatblygu ddiffiniedig o dan Bolisi TAI 4 y CDLlC. Mae'r safle datblygu y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly mae yn y cefn gwlad agored lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd gydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6 sy'n golygu bod rhaid dangos bod gwir angen annedd menter wledig. Fodd bynnag, o ystyried y sefyllfa wrth gefn, sef bod y caniatâd cynllunio a roddwyd eisoes wedi ei weithredu, ac o gofio bod y dyluniad diwygiedig yn dderbyniol ac yr ystyrir ei fod yn welliant ar y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac na fydd yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad na golwg yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd John Griffith, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid ystyriwyd yr un cynnig o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2020/154 – Cais llawn i godi grisiau dur a llwyfan gwylio ar y tŵr gogledd-ddwyreiniol yn Eglwys Sant Cybi, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn oedd yn ei gyflwyno.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn golygu gosod grisiau a phlatfform dur cor-ten annibynnol er mwyn caniatáu i ymwelwyr weld y gaer Rufeinig a'r ardal ehangach. Er bod y cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad hanesyddol bwysig, fe'i dyluniwyd fel ei fod yn cael yr effaith leiaf bosib ar adeiladwaith strwythur y tŵr ei hun. Wrth gyflwyno'u sylwadau ar y cais, nid yw'r ymgyngoreion wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad ac ni chyflwynwyd unrhyw wrthwynebiadau trwy'r broses ymgynghori cyhoeddus a chyhoeddusrwydd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad pellach ynghylch perthynas y cynnig â'r ardal o'i amgylch, yn benodol o ran y posibilrwydd o edrych dros eiddo y tu ôl i 3 a 4 Land's End. Yn ogystal, amlygodd y Cynghorydd Glyn Haynes, wrth gefnogi'r cynnig, y gwyddys fod defnydd gwrthgymdeithasol yn cael ei wneud o'r fynwent a'r eglwys gerllaw'r tŵr a'i fod yn teimlo y byddai angen cadw llygad ar hynny.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i fwynderau preswyl deiliaid eiddo preswyl cyfagos wrth ddatblygu'r cynnig. Mae'r ardal fwynderau sydd y tu cefn i 4 Land's End yn gyfyngedig iawn gan ddarparu mynediad i gefn yr eiddo yn hytrach na gwasanaethu fel gardd neu ardal fwynderau. Mae agosrwydd, gwahaniaeth uchder sylweddol ac ongl unrhyw olygfeydd sydd ar gael o'r llwyfan tuag at yr anheddau yn 3 a 4 Land's End yn golygu y byddai edrych dros gefn yr eiddo yn gyfyngedig. O ran gweithgaredd gwrthgymdeithasol yn yr ardal, dywedodd y Swyddog fod y Gwasanaeth Cynllunio yn ymwybodol o bryderon o'r fath yn lleol; y gobaith yw y bydd hyrwyddo defnydd o'r Tŵr gan ymwelwyr yn lliniaru ymddygiad gwrthgymdeithasol ac yn arwain at ddefnydd mwy priodol o amgylch yr eglwys a'r fynwent.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo.

13. MATERION ERAILL

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

Y Cynghorydd Richard Owain Jones
Cadeirydd

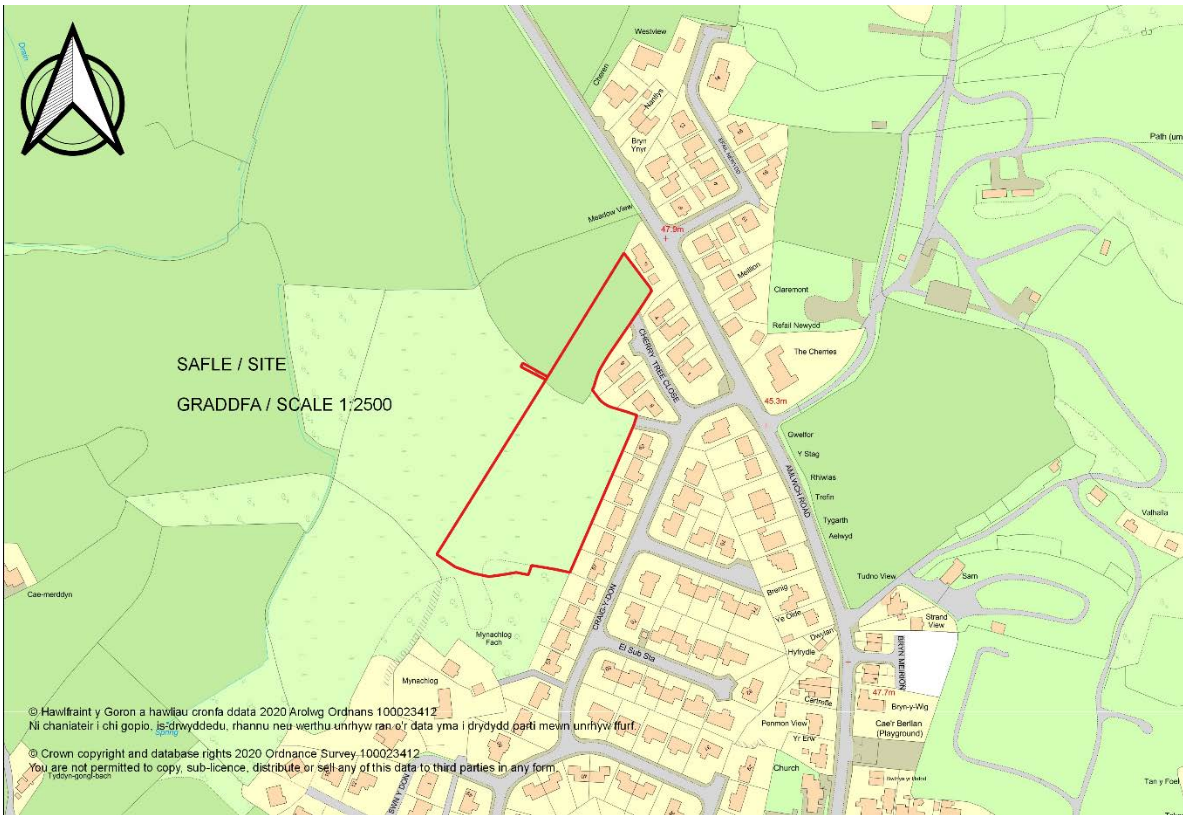
Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2020 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/217

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Craig y Don Estate & Cherry Tree Close, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais am benderfyniad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelodau Lleol Ieuan Williams a Margaret Roberts.

Nodwyd fod Gweinidogion Cymru wedi derbyn cais i alw'r penderfyniad i mewn ar gyfer ei benderfynu ac fe ohiriwyd y cais tra byddant yn gwneud penderfyniad

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 17 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig. Bydd mynediad i safle'r cais trwy ddwy fynedfa newydd ar wahân ar gyfer cerbydau o Ystadau Cherry Tree

Close a Chraig y Don. Mae'r cais hefyd yn cynnwys 3 mynedfa amaethyddol ac adeiladu gorsaf bwmpio. Mae'r cais wedi'i ddiwygio ar sawl achlysur. Y prif newid oedd lleihau nifer yr unedau o 29 i 17 o anheddau. Mae'r newidiadau diweddaraf yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd y ffin a lleihau'r mynedfeydd amaethyddol.

Mae safle'r cais tua 1.08 hectar gyda Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Mae'r tir tu fewn i'r Adral o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac yn union gerllaw ffin anheddiad Benllech fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Bydd y fynedfa o ystâd Craig y Don ar gyfer 16 o anheddau tra bydd y fynedfa o Cherry Tree Close ar gyfer yr anheddau sy'n weddill. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffyrdd ystâd newydd ar gyfer yr anheddau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar draws y safle gan amrywio o unedau sengl a deulawr gyda 2, 3 a 4 ystafell wely. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau'n eiddo pâr tra bod rhai yn unedau sengl. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr. Darperir mannau parcio ac amwynder preifat dynodedig i bob annedd. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd tir amwynder yn cael ei ddynodi ar draws dwy ardal ar wahân. Mae'r orsaf bwmpio wedi'i lleoli yn rhan orllewinol y safle.

Amgylchynir safle'r cais gan eiddo preswyl i'r gogledd, y dwyrain a'r de. Mae glaswelltir wedi'i leoli i'r gorllewin a'r de. Yn gyffredinol, mae topograffeg y tir yn wastad gydag ychydig o bant yng nghanol y safle. Amgylchynir safle'r cais yn bennaf gan wrychoedd.

Mater(ion) Allweddol

P'un ai a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a cenedlaethol a ph'un ai a fydd y cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), safle Bywyd Gwyllt Dynodedig a diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cymeradwyo gydag amodau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Gwnaed sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cymeradwyo gydag amodau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Roedd yr Aelod Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol na lleol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhoi mwy o bwysau ar ysgolion lleol a'r rhwydwaith priffyrdd presennol. Mae'r Aelod Lleol hefyd o'r farn y dylai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac felly mae'n codi pryderon y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr AHNE a'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon bod safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac y byddai mwy o bwysau ar ysgolion, parcio ac ati
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Pryderon ynghylch gorddatblygu, nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig a mynediad annigonol a thraffig sylweddol yn yr ardal.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cymeradwyo gydag amodau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Angen Cytundeb Cyfreithiol ar gyfer y mesurau lliniaru a gwella a gynigir i'r Safle Bywyd Gwyllt dynodedig.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cynnig gosod amodau i liniaru'r effaith ar yr AHNE
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhellir cymeradwyo gydag amodau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyo gydag amodau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae galw am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig, ac mae hynny wedi'i gadarnhau mewn arolwg o anghenion tai.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dylid ystyried y cais yn unol â Chynllun Rheoli AHNE a Pholisi AMG 1 y JLDP. Holwyd a yw safleoedd eraill wedi'u hystyried ar gyfer y

	datblygiad arfaethedig. Pryder y bydd yn ymledu i'r AHNE os caiff y cais ei gymeradwyo.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi'i chynnal ar dri achlysur. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 23 o sylwadau wedi'u derbyn gan yn yr adran. Ceir crynodeb o'r pwyntiau isod:

- Pryderon ynghylch polisi cynllunio a bod y tir wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Pryderon ynghylch capasiti ysgolion a seilwaith lleol.
- Pryderon ynghylch diogelwch priffyrdd, mynediad, mannau parcio a mwy o draffig
- Pryderon ynghylch tarfu yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Pryderon ynghylch llifogydd.
- Pryderon ynghylch ecoleg.
- Pryderon ynghylch Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)
- Pryderon ynghylch yr effaith ar amwynder trigolion cyfagos presennol.
- Pryderon ynghylch y Gymraeg.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- Amlinellir asesiad mewn perthynas â lleoliad y safle a pholisi cynllunio o fewn prif ran yr adroddiad.
- Mae'r effaith ar y seilwaith presennol, gan gynnwys yr ysgol leol, wedi'i hasesu fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Bydd amodau ynghlwm fel rhan o'r cais i liniaru a lleihau niwsans i eiddo a defnyddwyr ffyrdd cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Hyd nes y bydd cais yn cael ei wneud i'r SAB, erys rhywfaint o ansicrwydd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn cydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SUDS cenedlaethol. Mae Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.
- Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol fel rhan o'r cais. Mae ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a sicrhau cytundeb cyfreithiol.
- Asesir yr effaith ar yr AHNE o fewn prif ran yr adroddiad
- Aseswyd yr effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cais. Ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/46 - Barn sgrinio ar gyfer codi 29 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 4 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â thirlunio meddal a chaled – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 23/08/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Benllech. O ran egwyddor datblygu tai, ystyrir y ffin ddatblygu o dan bolisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Yn unol â'r Polisi hwn, byddai'n rhaid i bob uned fod yn dai fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol diffiniedig. Mae'r polisi'n datgan:

"Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae'n

rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy’n gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae’n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.”

Mae safle'r cais wedi'i leoli tuag at ran ogleddol Benllech. Mae rhan ogledd-orllewinol y ffin ddatblygu yn amrywio heb unrhyw batrwm pendant i'r ffin. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymol i'r anheddiad gan na fyddai'r safle ond yn ymestyn y ffurflen adeiledig tuag at derfyn presennol y ffin ddatblygu o amgylch eiddo Mynachlog Bach sydd i Dde-orllewin safle'r cais. Ystyrir na fydd y safle'n ymwthio’n annerbyniol nac yn ymledu ymhellach i gefn gwlad na ffurf bresennol y datblygiad. Ystyrir bod safle’r cais yn gymesur â maint anheddiad Benllech, sy'n cael ei ystyried yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol yn ôl y JLDP, anheddiad yn yr ail haen uchaf o ran categorïau anheddiad Ynys Môn.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, os profwyd bod angen lleol, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, y gallai cynlluniau ar gyfer 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r fath ar yr amod y gellir darparu'r unedau'n rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Benllech (gan gynnwys lwfans llithriant o 10%) oedd ar gyfer 90 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2020 mae cyfanswm o 109 o unedau wedi'u cwblhau o fewn Benllech gyda 36 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2020 mae'r holl unedau hyn ar safleoedd ar hap (mae'r 36 uned yma’n cynnwys y cais a gymeradwywyd yn ddiweddar (FPL/2019/204) i adeiladu 27 o anheddau fforddiadwy ym Mhonc y Rhedyn yn Benllech). Golyga hyn fod Benllech wedi cyflawni ei ddarpariaeth ar hap.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Trwy fonitro blynyddol bydd modd hefyd i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. safleoedd wedi’u dynodi neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun wedi'i leoli yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Y lefel twf ddangosol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 665 o unedau rhwng 2011 a 2019 ym mhob Canolfan Gwasanaethau Lleol ac roedd 518 yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg presennol o 571 o unedau. Ar hyn o bryd, felly, gellir cefnogi a chymeradwyo’r safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol.

O ran diwallu 'angen lleol', mae'r un diffiniad yn berthnasol i'r hyn a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig sydd wedi'i lleoli o fewn y ffin. Felly, mae'r diffiniad o bwy all fyw yn yr unedau hyn yn benodol iawn. Tra nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau'n cael eu rheoli gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun, cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai fod angen am yr unedau sy’n cael eu cynnig. Mae'r asesiad yn cynnwys Arolwg o Anghenion Tai ac yn ystyried ceisiadau cynllunio eraill, gan gynnwys y cynnig i godi 27 o dai fforddiadwy ym Mhonc Y Rhedyn, Benllech. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen am yr unedau fforddiadwy sy’n cael eu cynnig yn y ddau safle. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau, y tu allan i Benllech, fod galw mawr am dai cymdeithasol a fforddiadwy yn Ward Etholiadol Lligwy.

Felly, mae'r cynnig yn briodol o ran y ffaith bod yr holl unedau a gynigir ar ran y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd angen sefydlu bod gwir angen am yr unedau hyn ac na ellir bodloni hyn o fewn ffin Benllech fel y nodir ym Mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad addas dros yr angen am yr unedau hyn, byddai'r cynnig, o ran yr unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu, yn groes i'r JLDP gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb y cyfiawnhad perthnasol.

Yn hynny o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi’r gofyniad i ddangos bod angen lleol wedi’i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i’r ffin ddatblygu sy’n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd, ynghyd â'r adran polisi, tai ac eiddo, wedi rhoi sylwadau ynghylch a ellir darparu tai fforddiadwy yn rhesymol ai peidio o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Byddai'r safle tai a ddyrannwyd (T32) o fewn Benllech yn darparu 12 uned breswyl a byddai'n darparu 4 o unedau fforddiadwy. Mae'r safle'n eiddo i'r Awdurdod Lleol ac nid oes unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i ddatblygu'r safle yn y dyfodol agos. Ystyrir felly na fydd y safle tai a ddyrennir yn cael ei gyflawni o fewn amserlen resymol. Hefyd, ystyriwyd nad yw Papur Pwnc 6: Astudiaeth o Gapasiti Trefol (Chwefror 2015) wedi nodi cyfleoedd datblygu sylweddol o safbwynt ffin anheddiad Benllech. Mae'r asiant hefyd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau nad oes anheddau o fewn Benllech y gellid ystyried bod eu pris yn fforddiadwy. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau'r pwynt hwn.

Ystyrir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd yna i ddiwallu unrhyw angen a nodwyd yn yr anheddiad o fewn amserlen resymol. Gwrthodwyd cais am 6 fflat preswyl yn ddiweddar a fyddai wedi darparu 2 uned fforddiadwy. Yng ngoleuni'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy blaenorol sy'n cael eu darparu o fewn yr anheddiad, mae'r adran polisi a thai o'r farn y bydd y safle eithriedig yn helpu i ddiwallu angen a nodwyd.

O ran hyfywedd a gallu'r safle i gyflawni, ystyrir bod y safle ar restr 'Wrth Gefn a Photensial' Cynllun Cyflawni Rhaglenni'r Cyngor. Cynigiodd y Gwasanaeth Tai hefyd ariannu'r datblygiad arfaethedig drwy Grant Tai Cymdeithasol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Felly ystyrir bod elfen uchel o sicrwydd y caiff y safle hwn ei gyflwyno o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i'w ei hyfywedd.

Safle Posibl

Cynigiwyd safle'r cais fel safle posibl o dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ar gyfer datblygiad preswyl (cyfeirnod SP146). Diben y safleoedd posibl oedd nodi safleoedd addas fel dyraniadau tai o fewn y Cynllun. Cododd y sylwadau a wnaed gan yr uned polisi cynllunio mewn perthynas â'r safle (a gynhwysir ym Mhapur Pwnc 1B: Asesu Safleoedd Posibl (Mawrth 2016)) faterion yn ymwneud â diogelwch priffyrdd, materion dŵr wyneb, bod y safle wedi'i leoli o fewn yr AHNE a'i fod wedi'i leoli ar Dir Amaethyddol Gradd 3. Caiff yr holl faterion hyn eu hasesu'n ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae'r papur pwnc hefyd yn awgrymu, gan fod y tir wedi'i leoli yn yr AHNE, fod safleoedd eraill ar gael fel dyraniad tai. Nid yw Polisi TAI 16 yn gofyn am ystyried safleoedd eithriedig posibl eraill ar leoliadau sy'n union gerllaw ffin yr anheddiad, dim ond ar gyfer safleoedd eraill posibl o fewn y ffin. Fel y nodwyd eisoes, nid ystyrir y bydd y safle a ddyrannwyd yn cael ei gyflwyno o fewn amserlen resymol.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Tai Priodol

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr gyda gwahanol nifer o ystafelloedd gwely a deiliaid. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion penodol y gymuned gyfan.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd tai sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol.

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

O gofio bod y cais yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (a ddiffinnir fel 5 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy) ar safle ar hap annisgwyl, yna mae angen cynnal Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg yn unol â pholisi PS1 o'r JLDP. Nodir bod asesiad o'r fath wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Polisi ISA 5 – Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 17 o anheddau, mae'n golygu bod angen ystyried Polisi ISA 5, sy'n nodi bod: "Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FiT) o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth"

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn nodi bod y safon feincnodi a gynigir gan y FiT yn cynnwys isafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Nododd yr Asesiad o'r Mannau Agored a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd ddiffyg mannau agored ym mhob un o'r categorïau uchod. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd yn darparu 645m2 o fan agored cyhoeddus sy'n bodloni mwy na'r gofyn o ran lle chwarae anffurfiol y categorïau FiT ond nid yw'n bwriadu gosod unrhyw offer chwarae ar y safle.

Mae Polisi ISA5 yn cydnabod efallai na fydd yn ymarferol darparu safleoedd mewn rhai amgylchiadau. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn ceisio negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r ymrwymiad hwn yn galluogi datblygwyr i gyfrannu at ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu lle ceir cyfleoedd penodol a phriodol ar gyfer darparu lle chwarae newydd.

Cyfrifir y costau'n seiliedig ar (i) Safonau FiT (sy'n nodi lefel o ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu mannau agored.

Darpariaeth newydd o'r datblygiad newydd:
- Chwaraeon Awyr Agored = 564.16m2
- Lle Chwarae Anffurfiol i Blant = nid oes angen unrhyw gyfraniad ariannol gan fod hyn yn cael ei ddarparu ar y safle
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = 88.16m2

Felly, yn seiliedig ar gostau darpariaeth tanlinellir y swm cymudo sydd ei angen:

- Chwaraeon Awyr Agored = £6595.03
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = £3349.20
- Cyfanswm y Cyfraniad = £9944.23

Polisi Seilwaith

Mae Polisi ISA 1 yn nodi bod angen capasiti seilwaith digonol ac os na chaiff hyn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer o blant a ragwelir ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Ystyrir effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae'r safle arfaethedig ar Dir Amaethyddol Gradd 3b sy'n cael ei ddosbarthu fel ansawdd cymedrol'. Mae maen prawf 6 Polisi Strategol PS6 (Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd) yn nodi bod yn rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Diffinnir tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV) ym Mholisi Cynllunio Cymru fel Graddau 1, 2 a 3a, tir o ansawdd ardderchog i dda yw hwn, sef y tir gorau ar gyfer tyfu cnydau bwyd a di-fwyd. Gan fod y safle hwn ar dir Gradd 3b nid yw maen prawf 6 o Bolisi PS 6 yn berthnasol i'r cais hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun, p’un ai y gall gydymffurfio â darpariaethau'r JLDP a ph’un ai a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o’r cynnig.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gerllaw anheddiad Benllech. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi'u lleoli o fewn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o annedd sengl a deulawr gyda dyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol â'r ardal o gwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o eiddo sengl a phâr yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys o fewn yr ardal gerllaw.

Yr effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r JLDP. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd sylw o ran goredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl gerllaw. Fel y nodwyd eisoes, bydd mynediad i safle’r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Lleolir anheddau presennol ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol. Mae anheddau hefyd wedi'u lleoli i'r de, ond mae tir amaethyddol wedi'i leoli rhwng yr unedau presennol hyn a safle'r cais. Ni chynigir unrhyw wahaniaeth sylweddol mewn lefel fel rhan o'r datblygiad.

Mae plotiau 11, 12 , 13, 14, 15, 16 a 17 i gyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yng Nghraig y Don.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn gofyn am bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r holl anheddau hyn yn fwy na'r pellter hwn, y pellter byrraf rhwng plot 17 a'r annedd presennol agosaf yw tua 11 metr.

Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn gofyn am bellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r pellter rhwng y ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf a ffenestr eilaidd bresennol tua 22 metr. Mae hyn yn fwy na’r pellter a nodir yn y canllawiau. Hefyd, cynigir codi ffens uchel o 1.8 ar hyd y ffin ddwyreiniol a fydd yn helpu ymhellach i leihau’r effaith ar amwynder eiddo gerllaw.

Mae Plot 1 hefyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yn Ystâd Cherry Tree Close. Mae pellter o tua 19 metr rhwng yr annedd presennol agosaf yn Cherry Tree Close a'r annedd ym Mhlot 1.

Mae ffenestr ystafell wely wedi'i lleoli ar ddrychiad dwyreiniol Plot 1 sydd tua 23 metr o’r annedd agosaf. Mae angen pellter uchaf o 15 metr yn ôl y CCA rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r annedd yn cydymffurfio â’r pellteroedd a nodir o fewn y CCA. Hefyd, bydd ffens sgrinio werdd 1.8 medr uchel yn cael ei lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol.

Lleolir anheddau hefyd tua gogledd a de'r cais. Fodd bynnag, o ystyried y pellter digonol rhwng yr unedau arfaethedig a'r anheddau presennol ynghyd â safle man agored a thir amaethyddol rhwng yr unedau, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r eiddo hynny.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar anheddau gerllaw neu ddeiliaid yr unedau fforddiadwy arfaethedig yn y dyfodol. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i gynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynediad i safle’r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Bydd ffyrdd ystadau yn cael eu hadeiladu ar y safle ymgeisio i wasanaethu'r anheddau arfaethedig.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a gynigir fel rhan o'i argymhelliad.

Draenio:

Cyflwynwyd cynlluniau draenio dangosol a strategaeth ddraenio fel rhan o'r cais.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gofyn am systemau draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu cynllunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.
Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Er gwaethaf cymeradwyaeth y SAB, bydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud yn foddhaol o ran draenio a'i effaith ar y Safle Bywyd Gwyllt.

Ecoleg:

Mae safle’r cais wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Lleol dynodedig, Cors Efail Newydd. Cafodd Safle Bywyd Gwyllt Cors Efail Newydd ei gofnodi gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru ac yn ddiweddarach fe'i dynodwyd yn ffurfiol fel dynodiad lleol fel rhan o'r JLDP a'i ddosbarthu fel safle 'naturioldeb'. Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais.

Mae Polisi AMG 6 o'r JLDP yn sicrhau y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi niwed sylweddol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Safleoedd Bywyd Gwyllt, oni bai y gellir profi bod angen cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd hollbwysig am y datblygiad, ac nad oes safle addas arall a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol neu bwysigrwydd daearegol lleol. Os caniateir y datblygiad, bydd angen sicrhau bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu yma.

Mae'r Safle Bywyd Gwyllt tua 57,959 metr sgwâr. Mae’r rhan o safle'r cais sydd wedi'i lleoli yn y Safle Bywyd Gwyllt yn mesur 7,847 metr sgwâr, tua 13.5%.

Nid yw'r safle bywyd gwyllt yn cael ei reoli ar hyn o bryd, ac felly mae'n colli ansawdd. Ar ôl cynnal arolygon o'r tir, canfuwyd bod llai o ddiddordeb ecolegol yn perthyn i rhai rhannau o'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol a fydd yn cael eu colli i'r datblygiad arfaethedig ac mae'r tebygolrwydd o unrhyw rywogaethau prin yn yr ardal hon yn sicr yn isel. Mae gweddill y Safle Bywyd Gwyllt yn fwy o laswelltir corsiog gyda mwy o botensial na'r tir dan sylw yn y cais.

Nid oes gan yr Awdurdod Lleol bŵer i orfodi unrhyw gam i gadw neu reoli'r safle ac felly mae’n bosibl y bydd y Safle Bywyd Gwyllt yn parhau i ddirywio heb unrhyw ymyrraeth. Er y collir cyfran gymharol fach o'r Safle bywyd gwyllt fel rhan o'r datblygiad preswyl, cynigir mesurau lliniaru a gwella sylweddol o ran camau rheoli a chyfarwyddiadau ar gyfer oes y datblygiad sy'n addas i fod yn sail i'r Cynllun Cadwraeth hirdymor. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli helyg, pori cadwraeth a monitro effeithiol drwy arolygon ac adroddiadau llystyfiant.

Fel y dywedwyd eisoes, nodwyd bod angen am anheddau fforddiadwy yn Benllech ac nad oes unrhyw safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu y gellir eu darparu o fewn amserlen resymol i fynd i'r afael â'r angen. O ystyried yn ofalus y ffaith hon ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig a fydd yn

gwella'r Safle Bywyd Gwyllt nas rheolir, ystyrir ar y cyfan bod angen cymdeithasol hollbwysig am y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal â hyn, bydd dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gyfeirio ar gyflymder a reolir i gwrs dŵr sy'n bodoli eisoes o fewn y Safle Bywyd Gwyllt. Bydd hyn yn gwneud y Safle Bywyd Gwyllt yn wlypach a byddai hynny'n ffafriol i statws ecolegol y safle. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gyfer datblygiad tebyg felly ystyrir nad oes safle addas arall ar gael a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol na phwysigrwydd daearegol lleol.

Er bod mesurau rheoli amlinellol wedi'u cyflwyno, bydd cynllun rheoli llawn a chynhwysfawr i sicrhau mesurau lliniaru a gwella priodol yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud drwy gydol oes y datblygiad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn yr AHNE dynodedig. Mae Polisi AMG 1 o'r JLDP yn sicrhau bod yn rhaid i gynnig o fewn y lleoliad neu sy'n effeithio arno / neu ar olygfeydd o bwys tuag at yr AHNE ac ohono, boed yn briodol, roi sylw i Gynllun Rheoli'r AHNE.

Y prif amcan ar gyfer dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynlluniau datblygu sy'n effeithio ar yr AHNE neu ei leoliad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol ardal.

Mae Polisi PS 19 yn nodi y bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir unigryw ardal y Cynllun. Gwrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw a manteision y datblygiad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a mesurau diogelu polisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal honno dan sylw.

Gan fod y safle gerllaw'r anheddiad gyda golygfa gyfyngedig o fannau cyhoeddus a lle gellir ei weld, byddai'r datblygiad arfaethedig i'w weld yng nghyd-destun anheddau presennol. O ganlyniad, ystyrir y byddai effaith niwtral ar harddwch naturiol fel y'i gwelir o'r briffordd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus (PRoW), gan warchod y nodwedd hon o'r AHNE mewn perthynas â'r golygfeydd hyn. Bydd rhan fer o wrych isel yn cael ei symud ac er ei bod yn darparu lefel gyfyngedig o sgrinio, bydd cynllun tirlunio addas yn ei lle.

Ystyrir y byddai effeithiau niwtral ar harddwch naturiol yn sgil y cynnig oherwydd sensitifrwydd is y golygfeydd tuag at y safle - ni fyddai sgrinio oddi ar y safle yn cael ei effeithio. Ystyrir y byddai manylion priodol am y drychiadau gweladwy allanol a'r tirlunio ar y ffin (a sicrhawyd drwy amodau) yn sicrhau ei fod yn cyydmfufrifo'n well â gofynion AHNE.

Mae'r AHNE yn cael ei ffinio gan gwrtilau preswyl ar hyn o bryd. Mae'r anheddau presennol yn wyn eu lliw yn bennaf, tra bod yr anheddau arfaethedig yn lliw tywyllach. Ystyrir y gallai'r brics, y ffenestri a'r drysau tywyllach sydd wedi'u cynnwys yn yr anheddau arfaethedig newydd ffurfio terfyn gwell a mwy cydnaws â'r anheddiad o'i gymharu â'r ffurf ddatblygu bresennol. Ystyrir hefyd y bydd tirlunio digonol ar y ffin yn helpu i liniaru'r datblygiad arfaethedig ac yn darparu ffin ddiffiniedig newydd well a diffiniedig rhwng ffurf adeiledig y datblygiad a chefn gwlad agored. Ystyrir y bydd y ffin newydd yn creu terfyn diffiniedig clir o amgylch y datblygiad newydd a fydd yn ei gwneud yn anos ymledu ymhellach i'r AHNE.

Materion eraill:

Mae ymgyngoreion gan gynnwys Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd, Draenio/ Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Iechyd yr Amgylchedd, oll wedi rhoi sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy o fewn Benllech. Er bod y cais wedi'i leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ar y cyfan ac ar ôl ystyried yn ofalus y mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a bydd yn darparu angen a nodwyd am anheddau fforddiadwy yn Benllech na ellir eu darparu ar safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl ystyried yn ofalus y pellteroedd rhwng eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn unol ag amodau ac ni fydd yn niweidio'r amwynderau y mae deiliaid yr eiddo gerllaw neu ddeiliaid y dyfodol yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol ag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y tai fforddiadwy, y mesurau gwella ecolegol a'r cyfraniad tuag at le agored.

(01) Rhaid i'r gwaith datblygu ddechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

•Cynllun Lleoliad 18-226-SP-01 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 4B6P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen - 4B6P-403 Diwygiad B.
• Drychiad Cefn - 4B6P-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 4B6P-401 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-202 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 4b6c-201 Diwygiad B.
• Cynllun To - 4B6P-203 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 4B6P-101 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen 2 - 3B5P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen 3B5P-403 Diwygiad C.
• Drychiad Cefn - 3B5P-402 Diwygiad C.
• Drychiad Blaen - 3B5P-401 Diwygiad C.
• Llawr Cyntaf - 3B5P-202 Diwygiad C.
•Llawr Gwaelod - 3B5P-201 Diwygiad C.
• Cynllun To - 3B5P-203 Diwygiad C
• Llawr Cyntaf - 3B5P-102 Diwygiad C
• Llawr Gwaelod - 3b5p-101 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen 2 - 3B5PDC-404 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 3B5PDC-403 Diwygiad A.
• Drychiad Cefn - 3B5PDC-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 3B5PDC-401 Diwygiad A.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-202 - Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PDC-201 - Diwygiad B.
• Cynllun To - 3B5DC-103 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-102 Diwygiad B.

• Cynllun Llawr Gwaelod 3B5PDC-101 Diwygiad B.
• Drychiad Ochr - 3B5PB-404 Diwygiad B.
• Drychiad Cefn - 3B5PB-403 - Diwygiad B.
• Drychiad Ochr - 3B5PB-402 Diwygiad A.
• Drychiad Blaen - 3B5PB-401 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-201 Diwygiad A.
• Cynllun To - 3B5PB-102 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-101 Diwygiad B.
• Drychiad Talcen - 2B4P-404 Diwygiad C.
• Drychiad Talcen - 2B4P-403 Diwygiad C.
• Drychiad Cefn - 2B4P-402 Diwygiad B.
• Drychiad Blaen - 2B4P-401 Diwygiad B.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-202 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-201 Diwygiad C.
• Cynllun To - 2B4P-103 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-102 Diwygiad C.
• Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-101 Diwygiad C.
• Prif Gynllun Cyffredinol y Cynllun Arfaethedig - 18C226-SP03-1 Diwygiad F.
• Cynllun Arfaethedig y Safle - 18-226-SP03-2 Diwygiad F.
• Cynllun Safle Arfaethedig (Taflen 2) - 18-226-SP03-3 - Diwygiad F.
• Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 1 - 18-226-SP04-1 Diwygiad E.
• Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 2 - 18-226-SP03-3 Diwygiad E.

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

(03) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar y Sadwrn y bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(04) Os canfyddir, yn ystod y datblygiad, fod llygredd annisgwyl ar y safle, ni chaniateir datblygu ymhellach nes bod y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth adfer i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig i’r cyfryw strategaeth, sy'n manylu ar sut yr ymdrinnir â'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(05) Cyn adeiladu'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno manylion y deunyddiau ar gyfer adeiladu wynebau allanol yr anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y cynnig yn integreiddio'n well ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1

(06) Rhaid i'r holl waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (a gynhwysir yng nghynlluniau Tirwedd a Gwaith Allanol 18-226-SP03-3 Diwygiad E ac 18-226-SP04-1 Diwygiad E) gael ei wneud yn y tymhorau plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu’n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg.

Rheswm: sicrhau bod y planhigion a gynigir ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 4 ac AMG 1 yn sefydlu'n iawn

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn nes bod manylion llawn mesurau osgoi rhesymol ar gyfer amrywiol rywogaethau gwarchodedig fel yr amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Etive Ecology Ltd) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd rhywogaethau gwarchodedig.

(08) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cynlgor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(09) Rhaid codi'r ffens arfaethedig 1.8 metr o uchder fel y dangosir ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod - Cynllun Safle Arfaethedig 18-226-SP03-2 Diwygiad F & 18-226-SP03-3 - Diwygiad F) cyn defnyddio'r unedau a gymeradwyir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen ailosod / newid y ffens am ba reswm bynnag, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(10) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn bydd neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig wedi hynny.

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

(11) Rhaid cynllunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r ffordd fynediad yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(12) Rhaid bod cwrb ar ffordd / ffyrdd y stad a rhaid gosod goleuadau a gosod wyneb ar gyfer y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

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

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod mesurau ar waith i sicrhau y bydd y ffyrdd y stad a'r ffyrdd mynediad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo sy'n dangos manylion y canlynol:

o lluniadau hydredol a thrawsluniau trwy'r ffyrdd stad yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig o gymharu â'r lefelau daear presennol a lefelau a gynigir ar gyfer llawr y garej .

o draeniad dŵr wyneb a'r dull o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, diamedrau pibellau, data dylunio ac arllwysiad.

o lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r brifforrdd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(17) Ni chaniateir cychwyn datblygu nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i mewn ac allan o'r safle.
(ii) Math a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gyda golwg ar leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr di-fodur;
vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i bobl sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos
Rhaid cwblhau'r gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, gan gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy,ynghyd â chynllun cynnal a rheoli ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy a'i effaith ar Gors Efail Newydd, Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Wedi hynny, gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw

yn y datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir ychwanegol gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(19) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F Rhan 1 o Atodlen 2 trwy hyn wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau

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.

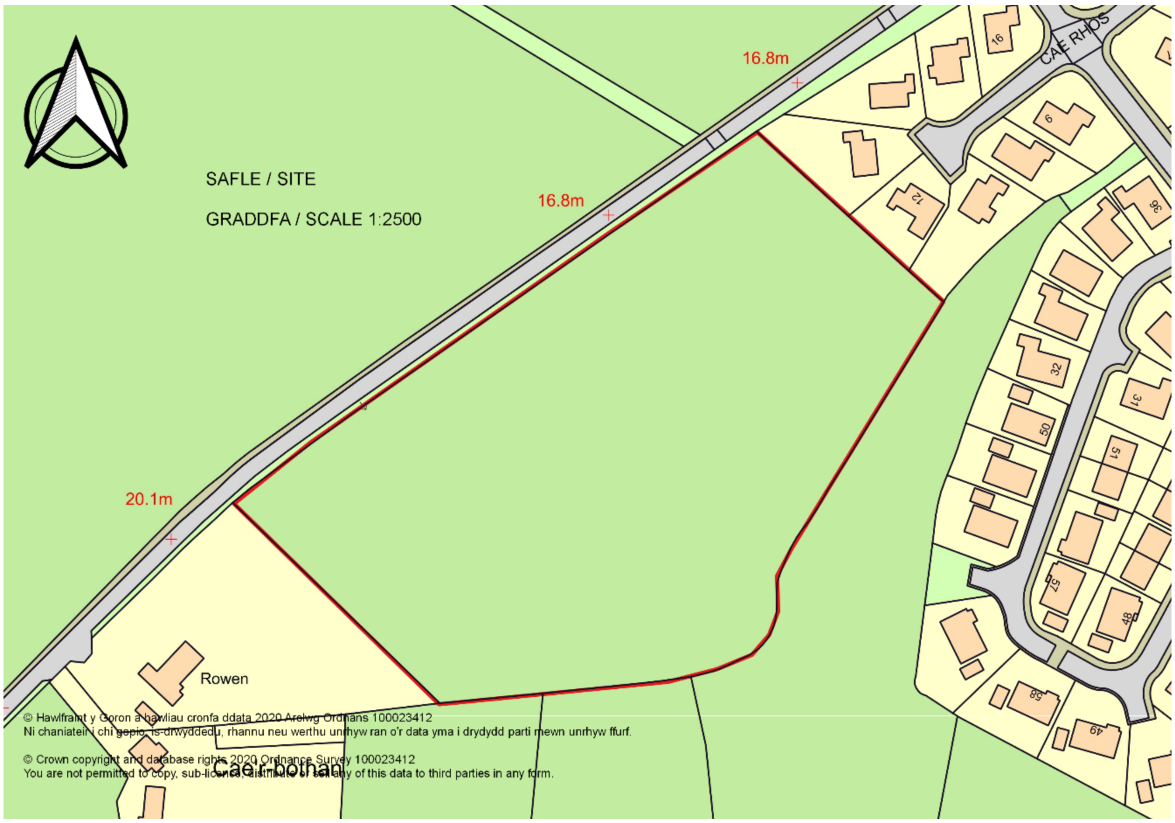
Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2020 **7.2**

Rhif y Cais: 19C1231

Ymgeisydd: Mr David & Mr Tom Nevin & Mrs Barbara Earnshaw

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger

Lleoliad: Cae Rhos Estate, Ffordd Porthdafach Road, Caergybi/Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei ailgyflwyno i'r pwyllgor cynllunio oherwydd iddo gael ei wrthod gan aelodau yn groes i argymhelliad y swyddog. Yn unol â'r protocol, mae'r cais yn cael ei gyflwyno eto i'r pwyllgor gydag adroddiad sy'n canolbwyntio ar resymau'r aelodau dros ei wrthod.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhesymau Aelodau dros Wrthod y Cais

Roedd aelodau o’r farn y dylid gwrthod y cais cynllunio oherwydd pryderon am effaith y datblygiad arfaethedig ar draffig ar y rhwydwaith priffyrdd lleol ac ystyriwyd yn ogystal na fyddai’r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn ei ddatrys.

Asesiad y Swyddog o Resymau’r Aelodau dros Wrthod

Mae’r cais cynllunio wedi’i alw i mewn i’r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol sy’n ystyried y byddai graddfa’r datblygiad yn arwain at broblemau sylweddol o ran y briffordd. Fel y manylir yn adran ymgynghori’r adroddiad hwn, mae’r prif wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud ag addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar waelod Ffordd Porthdafarch yn Nheras Hendy a Mountain View. Y pryder pennaf yw byddai’r traffig ychwanegol yn sgil y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu’r tagfeydd presennol ac na fyddai modd gweld cerbydau’n dod tuag atoch oherwydd ei bod yn ffordd unffrwd ar hyd y strydoedd hyn gan fod ceir sy’n eiddo i ddeiliaid y tai teras yn cael eu parcio ar un ochr i’r briffordd.

Mae o bwys bod safle’r cais yn cael ei ddyrannu i ddibenion preswyl yn y CDLl ar y Cyd ac fel rhan o’r broses hon byddai addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar gyfer y datblygiad wedi’i asesu wrth baratoi’r cynllun. Mae hefyd o bwys bod nifer yr anheddau arfaethedig, sef 36 yn 17 uned (tua 30%) yn llai na’r hyn a ragwelir yn y CDLl ar y Cyd.

Er bod gan Adran Briffyrdd y Cyngor bryderon am y briffordd gyhoeddus sy’n arwain at safle’r cais ar hyd Teras Henddu a Mountain View, a’u bod wedi comisiynu Asesiad Trafnidiaeth, tynnwyd eu gwrthwynebiad yn ôl yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi. Roedd hyn yn amodol ar ofyniad i gael Gorchymyn Rheoleiddio Traffig “GRhT” ar gyfer stryd un ffordd fyddai’n ei gwneud yn ofynnol i gerbydau deithio i gyfeiriad y gogledd yn unig ar hyd Ffordd Porthdafarch, o’r gyffordd â Stryd Arthur i’r gyffordd â’r B4545, Ffordd Kingsland. O Ffordd Kingsland, ni fydd mynediad i gerbydau i’r de ar hyd Ffordd Porthdafarch ond yn cael ei ganiatáu o Stryd Arthur, sydd eisoes yn ffordd unffordd i gyfeiriad y de tuag at Ffordd Porthdafarch. Mae GRhT yn ddogfen gyfreithiol y gellir ei pharatoi gan yr Awdurdod Priffyrdd yn unig, sy’n cyfyngu ar y defnydd o’r rhwydwaith briffyrdd, neu’n gwahardd ei defnyddio, gyda’r nod o wella diogelwch ffyrdd a mynediad. Fel rhan o’r broses GRhT statudol, cynhelir ymgynghoriad GRhT ar wahân gydag aelodau lleol, Cyngor Tref Caergybi a phreswylwyr lleol. Argymhellwyd cytundeb cyfreithiol yn ei gwneud yn ofynnol i’r datblygwr ariannu costau’r broses GRhT a gwaith yn gysylltiedig ag o, fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Mewn perthynas â phryderon aelodau ynghylch y GRhT arfaethedig, esboniodd y Swyddog Priffyrdd yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Tachwedd:

- O ran addasrwydd y lle troi o Stryd Arthur, dengys y dyluniad amlinellol a’r cynllun arfaethedig fod digon o le i fws deithio ar hyd Stryd Arthur os oes ceir wedi parcio ar y ddwy ochr ac y byddai’n gallu troi i’r ddau gyfeiriad ar waelod y stryd. Byddai’n rhaid cyflwyno cyfyngiadau parcio, drwy baentio llinellau melyn, o gwmpas y gyffordd hon i sicrhau nad yw llwybr cerbydau’n cael ei rwystro yn y lleoliad hwn; er y byddai hynny’n golygu colli ychydig o lefydd parcio mae’r Awdurdod Priffyrdd yn credu fod y system un ffordd yn welliant a bod y cais yn dderbyniol o ganlyniad i hynny.

- Fel rhan o broses statudol ar wahân, ymgynghorir ar y GRhT arfaethedig gydag aelodau lleol, Cyngor Tref Caergybi a phreswylwyr lleol cyn ei gyflwyno wedyn i’r Pwyllgor ei gymeradwyo. Fel rhan o’r broses hon, byddai’n rhaid dangos fod y system un ffordd yn ymarferol ac yn effeithiol mewn perthynas â llif cerbydau a’u gallu i symud yn rhwydd ac, yn ogystal, byddai caniatâd cynllunio’n amodol ar sicrhau GRhT gan olygu na fyddai’r datblygiad yn cael ei weithredu os na chaiff y GRhT ei gymeradwyo.

Mae’r ymgeiswyr wedi gweithio gyda swyddogion i ddatrys y pryderon ynghylch materion priffyrdd ac wedi cynnig datrysiadau amrywiol ac maent yn cynnig y broses GRhT uchod yn awr. Mae’r ymgeiswyr wedi hysbysu’r Awdurdod Cynllunio Lleol eu bod yn bwriadu apelio yn erbyn methiant i wneud penderfyniad ac, o ystyried y trafodaethau helaeth ynghylch materion diogelwch priffyrdd, eu bwriad yw gofyn am ymchwiliad cyhoeddus i ddelio â’r apêl. Mae’r ymgeiswyr wedi dweud hefyd eu bod yn bwriadu gwneud cais am eu costau mewn perthynas â’r broses apêl ac, fel rhan o’r broses apêl, byddant yn gofyn am gael adolygu’r cyfraniadau ariannol sy’n ofynnol fel rhan o’r datblygiad.

Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i ddynodi ar gyfer dibenion preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac fel rhan o'r broses hon byddai ystyriaeth wedi'i roi i'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd. Mae pryderon yr Awdurdod Priffyrdd wedi cael eu lleddfu, yn amodol ar y gofyniad am Orchymyn Rheoleiddio Priffyrdd a fyddai'n cael ei ariannu gan yr ymgeisydd fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a gaiff ei roi. Oherwydd yr ystyriaethau uchod, gofynnir yn barchus i aelodau ailystyried eu penderfyniad i wrthod ac i gymeradwyo'r cais cynllunio yn unol â'r argymhelliad isod.

Mae'r penderfyniad yn rhoi ystyriaeth i'r ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn rhoi ystyriaeth i'r pum ffordd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru fwy ffyniannus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad. Yn ogystal, o ystyried y bydd tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru fwy cyfartal a chydlynol.

Argymhelliad

Yn ddarostyngedig i ddiwedd y cyfnod hysbysu ar 08.10.20 ac ni dderbynnir sylwadau sy'n codi ystyriaethau perthnasol newydd bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys y rhwymedigaethau canlynol:

Tai Fforddiadwy - Darparu 4 uned tai fforddiadwy dwy ystafell wely i'w gwerthu felly ar y farchnad agored neu i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (Plotiau 29, 30, 31 a 32)
Llecyn Agored - Darparu 972m2 o le chwarae gyda chyfarpar (gan gynnwys manylion llawn yr offer sydd i'w ddarparu) a 1450m2 o le agored. Bydd raid cyflwyno manylion cynnal a chadw a rheolaeth hirdymor yr ardaloedd hyn, gan gynnwys ffiniau cysylltiedig, i'r ACLL i'w cymeradwyo cyn y caniateir eu defnyddio.
Addysg - Cyfraniad ariannol o £73, 542 tuag at ddarpariaeth addysgol yn Ysgol Kingsland.
Gorchymyn Rheoleiddio Traffig - Mae'r datblygwr yn gyfrifol am gynnal ymgynghoriad cyn archeb a chyflwyno'r wybodaeth hon ynghyd â manylion dylunio llawn y TRO sy'n ofynnol o dan amod cynllunio (24) i'r Awdurdod Priffyrdd. Yna bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn cyflwyno'r gorchymyn a byddwn yn trefnu iddo gael ei roi ar waith, os caiff ei gymeradwyo. Bydd y datblygwr yn atebol i dalu costau'r TRO ac mae hwn yn swm i'w gytuno pan fydd dyluniad terfynol wedi'i gyflwyno a'i gytuno.

Wedi hynny rhoddir caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio canlynol:

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.

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

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

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:
Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1461-A3-01
Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1461-A3-02

Drychiadau Arfaethedig Math o Dŷ A (Gogarth) 1461-A3-03
Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig Math A (Gogarth) 1461-A3-03
Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig Math A (Gogarth) 1461-A3-05
Drychiadau Arfaethedig Math o B (Piscar) 1461-A3-06
Cynllun Llawr Arfaethedig Math B (Piscar) 1461-A3-07
Drychiadau Arfaethedig Math o D Tŷ 1461-A3-08
Cynllun Tir a Llawr Cyntaf Math D Tŷ 1461-A3-13
Trawsdoriad nodweddiadol trwy'r Ffordd / wal derfyn 1461-A3-13
Lleoliad / Cynllun Bloc Arfaethedig 1461-A3-14
Cynllun Strategaeth Tirwedd Arfaethedig 2019048 / LSP / 01
Arolwg Ymlusgiaid ac Adar Bridio (Ionawr 2020) Egniol.
Nodyn Technegol (14 Mehefin 2019) SCP
Nodyn Technegol (14 Medi 2019) SCP
Datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllunio (Tachwedd 2019) Cynllunio Cadnant
Asesiad Cynefinoedd pedair Chough (Medi 2018) Egniol.

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

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

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

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

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu’n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a’r ardal o’i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda’r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal
ac i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(07) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3 a 4.

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

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

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

(09) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwywyd drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion canlynol wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

a. a) Cynllun Tirlunio ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn sy'n darparu ar gyfer cadw coed, gwrychoedd a chadw / darparu ardaloedd / nodweddion tirwedd i ddibenion lliniaru, digolledu a gwella fel y nodir yn yr Arolwg Ymlusgiaid ac Adar Bridio (Ionawr 2020) gan Egniol. Rhaid i'r Cynllun Tirlunio sydd i'w gyflwyno ddangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd a rhaid iddo ddangos y coed, gwrychoedd ac ardaloedd / nodweddion tirwedd eraill sydd i'w cadw, gan ddangos, lle bo hynny'n berthnasol, eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau ar gyfer eu gwarchod yng nghwrs y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

b. Cynllun Rheoli sy'n cynnwys datganiad dull a mesurau manwl ar gyfer cynnal a monitro'r Cynllun Tirlunio a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau 10 (a).

Bydd y Cynllun Tirlunio a'r Cynllun Rheoli sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn yn cael eu gweithredu heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu neu gwblhau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, pa un bynnag yw'r cynharaf. Rhaid i ddarpariaethau'r Cynllun Rheoli, lle bo hynny'n berthnasol o dan ddarpariaethau'r cynllun sydd i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig o dan 10 (b) uchod, gael eu cynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(10) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(11) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, “RAMS” ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.

Mesurau i warchod y gwrychoedd a’r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw’r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu’r datblygiad a ganiateir yma.

Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny’n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei gwblhau’n unol â’r CEMP a gymeradwywyd.

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

(12)

Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys pyllau arbrofi, tynnu wchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r datblygiad a ganiateir trwy hyn a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion fel y cymeradwywyd nhw'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen deuddeng mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(13) Ni fydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cychwyn nes bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig gynllun o waith a fydd yn seiliedig ar arolwg topograffig mewn perthynas â'r canlynol:

I. i. Ailalinio ac adfer waliau cerrig ar hyd ffryntiad safle'r cais i ddarparu lleiniau gwelededd 2.4 metr x 70 metr bob ochr i'r mynediad arfaethedig i gerbydau i'r datblygiad o'r briffordd gyhoeddus.

II. Darparu troedffordd i gerddwyr sydd o leiaf 2 fetr o led ar hyd ffryntiad cyfan safle'r cais ac wedi hynny o'r fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn hyd at y palmant sydd wrth y fynedfa i gerbydau i stad Cae Rhos.

Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cychwyn nes bod y gwaith hwnnw sydd i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau (i) a (ii) o'r amod cynllunio hwn wedi'i weithredu a'i gwblhau.

Rheswm: Sicrhau rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad a'r briffordd gyhoeddus bresennol ac i leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad. Hefyd i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(14) Rhaid i'r fynedfa i gerbydau i'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn gael ei hadeiladu gyda lleiniau 2.4 metr wrth 70 metr ar y naill ochr a'r llall. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel cerbydlon y briffordd gyhoeddus gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Darparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(16) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbytffordd gyfagos.

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

(17) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(18) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod yr manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn wedi'i gwblhau.

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

(19) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n dangos manylebau llawn o'r canlynol

- lluniad hydredol a chroestoriad trwy'r ffordd wasanaeth yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig mewn perthynas â'r lefelau daear presennol ac arfaethedig.
- dull o ddraenio a chael gwared ar ddŵr wyneb, gan gynnwys lleoliad gwlïau , lled pibellau, data dylunio ac arllwysiad.
- lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd ar y briffordd.

Rhaid cwblhau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â manylion i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(20) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(21) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad.

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

(22) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu "CTMP". Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o’r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a’r cerbydau danfon sydd i’w defnyddio mewn cysylltiad â’r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau’r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a’r llwybrau adeiladu i’r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.
(v) Camau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn enwedig y rheini nad ydynt yn defnyddio modur;
(vi) Y trefniadau parcio i’w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy’n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a’r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i’w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi’r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu’r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â’r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.

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

(23) Ni fydd yr annedd (au) a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu nes bod y lle (oedd) parcio ar gyfer yr annedd (au) hynny wedi'u cwblhau. Rhaid cadw'r lleoedd (oedd) parcio ceir at y dibenion hyn yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(24) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod Gorchymyn Rheoleiddio Traffig wedi ei sicrhau gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol ar gyfer stryd unffordd fel nad yw cerbydau ond yn cael teithio i gyfeiriad y gogledd ar hyd Ffordd Porthdafarch o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â B4545 Ffordd Kingsland

Rheswm: I liniaru'r traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig a fyddai'n niweidiol i lif rhydd traffig a diogelwch ar y ffyrdd.

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: PS 1, ISA 1, ISA 5, PS 4, TRA 2, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, AMG 1, AMG 3, AMG 5, PS 19, PS 20, AT 4.

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: 02/12/2020 **7.3**

Rhif y Cais: FPL/2020/92

Ymgeisydd: Mr M Altab

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu 2 lle parcio yn

Lleoliad: 3 Bronallt, Ffordd Cambria Road, Porthaethwy / Menai Bridge

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2020 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r cynnig yn groes i bolisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn datgan, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu ac yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu: "Pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod canlynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd

ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Gwneir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor a rhoddir copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 o'r Cyfansoddiad. "

Dywed Paragraff 4.5.12.2
“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o’r fath, yn eu barn hwy, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi sylw i’r materion hyn:

- Polisi PS20: Diogelu a Lle bo’n berthnasol wella Asedau Treftadaeth

Mae safle’r cais wedi’i leoli yn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig, ac o’r herwydd ymgynghorwyd â’r Swyddog Cadwraeth ynghylch y cynigion.

Roedd ymateb y Swyddog Cadwraeth yn nodi fod y waliau terfyn presennol mewn cyflwr gwael ac nad oes fawr o ddiddordeb archeolegol neu hanesyddol iddynt ac nad ydynt yn cyfrannu’n sylweddol at gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth. Ychwanegodd y gallai eu tynnu roi cyfle i wella’r Ardal Gadwraeth.

O ystyried sylwadau’r Swyddog Cadwraeth mewn perthynas â’r datblygiad arfaethedig, nid ystyrir felly bod y cynnig yn gwrthdaro â gofynion polisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch cerddwyr na diogelwch y briffordd nac ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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 y lle parcio’n cael ei gwblhau mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr â’r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad Rhif. OBS-2018-057-PD001 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i’r dibenion hynny’n unig.

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio dŵr wyneb ar gyfer y safle wedi’i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â’r manylion sydd wedi’u cymeradwyo cyn y bydd rhywun yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio’n ddigonol.

(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 Parcio Arfaethedig: OBS-2018-057-PD001**

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: PCYFF1, PCYFF2, PS20, AT1.

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: 02/12/2020 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2020/166

Ymgeisydd: Mr and Mrs Jones

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

Lleoliad: Cymunod, Bryngwran, Caergybi/Holyhead

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

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

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

1. Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu
2. Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu
3. Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli,

yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

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

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

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

Mae graddfa'r cynnig yn briodol.

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

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

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

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

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

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

Dyluniad

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

Cynaladwyedd

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

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

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

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

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

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

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

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

- Mae Llanfihangel yn Nhowyn wedi'i leoli tua 2.12km oddi wrth safle, a dim ond siop tecawê sydd ar gael yno.

- Mae Bodedern tua 2.86km oddi wrth y safle ac mae 1 siop cyfleustra yn y pentref.

- Mae Caergeiliog 3.38km oddi wrth y safle a dim ond swyddfa bost a siop tecawê sydd yn y pentref.

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

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

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

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

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

Cynllun Busnes

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

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

Arolwg Strwythurol

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

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

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

Priffyrdd

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

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2020 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/322

Ymgeisydd: Mr. William Morris

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

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Ystyriaethau Polisi:

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

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

Cyfleusterau Cymunedol:

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

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

Yr Iaith Gymraeg:

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

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

Cymeriad yr adeilad:

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

Cerrig Beddi Presennol:

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

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

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:

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

Materion Eraill:

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

Caniatau y datblygiad gyda amodau

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

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.
- **Cynllun Lleoliad**
- **Croestoriad - fccrioa/002**
- **Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001**
- **Cynllun Mynediad**
- **Cynllun Parcio Ceir**
- **Cynllun Draenio Arfaethedig**
- **Cynllun Ardal Allanol**
- **Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir**

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

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

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

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

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

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

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

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

This page is intentionally left blank

13.1

Cefndir

Mae'r Cyngor yn caniatáu i'r cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn unol â'r protocol a gyhoeddwyd ganddo. Cafodd y protocol hwn ei atal ar gychwyn y pandemig Covid-19 wrth i arferion gwaith gael eu haddasu mewn ymateb i newid mewn amgylchiadau, gan gynnwys cynnal cyfarfodydd rhithwir yn hytrach na chyfarfodydd yn Siambr y Cyngor. Penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu i siarad cyhoeddus barhau mewn cyfarfodydd rhithwir, drwy gyflwyno sylwadau ysgrifenedig yn unig.
Mae'r Cyngor wedi penderfynu caniatáu i gyfranwyr siarad yn y Pwyllgor Craffu drwy ymuno â'r cyfarfod rhithiol a chyhoeddwyd protocol i reoli'r broses hon.

Siarad Cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Er mwyn darparu proses gyson a theg i bob un sydd â diddordeb, cyflwynir yr adroddiad hwn i ofyn i Aelodau'r Pwyllgor ystyried yr opsiynau a phenderfynu ar y dull a ffafrir ganddynt i ganiatáu i'r cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Trefniadau Presennol

Mae'n rhaid i unigolion sy'n dymuno siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, naill ai o blaid neu yn erbyn cynnig penodol, gofrestru i siarad yn unol â'r protocol a gyhoeddwyd. Gwahoddir siaradwyr i gyflwyno eu sylwadau ysgrifenedig yn unol â'r protocol a chânt eu darllen ar eu rhan yn y Pwyllgor perthnasol. Mae'r broses yn caniatáu i safbwyntiau ynghylch y cynnig gael eu lleisio ond nid yw Aelodau'n cael cyfle i ofyn cwestiynau i'r 'siaradwyr', i dderbyn eglurhad neu sylwadau ychwanegol er enghraifft. Mae parhau â'r trefniant hwn yn dal i fod yn opsiwn.

Trefniadau Amgen Posib Eraill

1. Cyflwyniad Fideo

Gallai siaradwyr sydd wedi cofrestru baratoi cyflwyniad fideo o'u safbwyntiau ar gynnig penodol fyddai'n cael ei ddangos yn ystod cyfarfod perthnasol o'r Pwyllgor.
Mae cyfyngiadau'r opsiwn hwn yn cynnwys

- ni fyddai cyfle i aelodau ofyn cwestiynau i'r siaradwr;
- byddai'n rhaid i'r fideo a gyflwynwyd gan y siaradwr lynu at brotocol cytunedig e.e. cefndir niwtral, peidio defnyddio deunyddiau esboniadol ychwanegol, felly byddai'n rhaid i swyddogion edrych arno cyn ei ddarlledu (goblygiadau amser ac adnoddau);
- methiant yn y broses a goblygiadau o ran yr amserlen ar gyfer gwneud penderfyniadau a thegwch wrth benderfynu ar gais e.e. pe byddai modd i'r Pwyllgor weld un fideo o blaid / yn erbyn cais ond na fyddai modd darlledu'r fideo sy'n lleisio'r farn groes gyfatebol e.e. oherwydd problem TG, byddai'n rhaid i'r Pwyllgor ystyried a yw'n gallu delio gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd mewn modd deg a gwybodus neu a ddylid gohirio'r cais, gan beryglu'r broses apêl. Mae'n debygol y byddai angen datganiad ysgrifenedig hefyd, i swyddog ei ddarllen ar ran y siaradwr, pe ceid problemau technegol.

2. Parhau â'r Trefniadau Presennol tra'n aros am adolygiad o drefniadau'r Pwyllgor Craffu

Gellir adolygu cyfraniad siaradwyr yng nghyfarfodydd y Pwyllgor Craffu er mwyn asesu ei effeithiolrwydd a'i gyfyngiadau cyn ymestyn y broses i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Yn y cyfamser, byddai'r trefniadau presennol o gyflwyno sylwadau ysgrifenedig yn parhau ar gyfer y Pwyllgor Cynllunio a

Gorchmynion. Dan yr opsiwn hwn, gofynnir i'r Pwyllgor ddirprwyo pwerau i'r Prif Swyddog Cynllunio, mewn ymgynghoriad â Chadeirydd y Pwyllgor, weithredu'r protocol unwaith y gwelir bod y trefniadau'n foddhaol yn y Pwyllgor Craffu.
Mae cyfyngiadau'r opsiwn hwn, yn ychwanegol at y materion a nodir yn opsiwn 3 isod, yn cynnwys

- dim ond am gyfnod byr y mae'r protocol siarad cyhoeddus ar gyfer y Pwyllgor Craffu wedi bod ar waith ac nid yw wedi cael ei ddefnyddio hyd yma. Mae hyn yn creu risg y bydd oedi cyn ei gyflwyno yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion tra bod arolwg ddigonol yn cael ei chynnal.

3. Treialu Siarad Cyhoeddus a chaniatáu i siaradwyr fod yn bresennol yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Byddai modd treialu trefn lle mae siaradwyr yn cymryd rhan yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am gyfnod cyfyngedig er mwyn asesu ei effeithiolrwydd a'i gyfyngiadau. Dan yr opsiwn hwn, gofynnir i'r Pwyllgor ddirprwyo pwerau i'r Prif Swyddog Cynllunio, mewn ymgynghoriad â Chadeirydd y Pwyllgor, weithredu'r protocol unwaith y gwelir bod y trefniadau'n foddhaol.
Mae cyfyngiadau'r opsiwn hwn yn cynnwys

- methiant yn y broses a'r goblygiadau i'r amserlen ar gyfer gwneud penderfyniadau a thegwch wrth benderfynu ar gais e.e. pe byddai un siaradwr o blaid / yn erbyn y cais yn gallu bod yn bresennol a siarad yn y Pwyllgor perthnasol ond nad oes modd clywed y farn groes gyfatebol e.e. oherwydd problem TG, byddai'n rhaid i'r Pwyllgor ystyried a yw'n gallu delio â'r cais fel y'i cyflwynwyd mewn modd teg a gwybodus, gyda'r posibilrwydd o her, neu a ddylid gohirio'r cais gan ymestyn yr amserlen ar gyfer delio â cheisiadau (perfformiad) a pheryglu'r broses apêl statudol;
- tegwch y broses drwy ganiadau i'r rhai hynny nad ydynt yn gallu ymuno â chyfarfod rhithwir i gyflwyno datganiad ysgrifenedig fyddai'n cael ei ddarllen ar eu rhan, yn debyg i'r trefniadau presennol, ond datrys annhegwch delio gyda chwestiynau atodol pe byddai un siaradwr yn bresennol yn y cyfarfod ac yn gallu cyfrannu tra bod siaradwr arall yn cael ei gynrychioli gan ddatganiad ysgrifenedig yn unig;
- y sefyllfa 'wrth gefn' fod pob siaradwr yn paratoi datganiad ysgrifenedig fyddai'n cael ei ddarllen ar eu rhan pe ceid problem TG a pheidio â rhoi cyfle i ofyn cwestiynau atodol;
- sefydlu protocol clir ar gyfer cyfranogwyr e.e. dim cymhorthion gweledol na chlywedol; cefndir niwtral; pryd i droi'r camera a'r microffon ymlaen ac i ffwrdd; pryd y byddai angen iddynt ymuno â'r cyfarfod a'i adael.

Mae protocol siarad cyhoeddus diwygiedig ynghlwm i'r adroddiad hwn sy'n rhoi sylw i'r materion hyn ac a all ddarparu fframwaith ar gyfer y broses yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Argymhelliad

Cynnal y trefniadau presennol (cyflwyniadau ysgrifenedig) tra'n aros am adolygiad o'r broses yn y Pwyllgor Craffu, gyda'r bwriad o gyflwyno cyfraniad siaradwyr yn y Pwyllgor Cynllunio o dan Opsiwn 2 o fis Chwefror 2021 ond dirprwyo pwerau i'r Prif Swyddog Cynllunio mewn ymgynghoriad â Chadeirydd y Pwyllgor i weithredu'r protocol unwaith y bydd TG a threfniadau eraill yn foddhaol.

PROTOCOL Y CYHOEDD YN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION: Cyfarfodydd Rhithwir

1. CYFLWYNIAD

1.1 Fel rhan o'n hymrwymiad i fod yn agored ac yn dryloyw, mae gan yr Awdurdod hwn bolisi o adael i aelodau'r cyhoedd siarad gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion pan fydd ceisiadau cynllunio'n cael eu penderfynu.

1.2 Mae'r ddogfen hon yn egluro'r drefn lle gall y cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ystod cyfarfodydd rhithwir. Nid oes gan y cyhoedd hawl i siarad yn y Pwyllgor, ond mae modd iddynt ofyn am ganiatâd i wneud hynny yn ôl disgresiwn Cadeirydd y Pwyllgor ac yn unol â Rheolau Gweithdrefn Materion Cynllunio'r Cyngor a'r drefn a welir isod.

1.3 Mae cyfarfodydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael eu cynnal ar lwyfannau digidol (Microsoft Teams a Zoom) yn ystod y pandemig Covid presennol.

1.4 Ni chaniateir i'r cyhoedd siarad ar eitemau ar y rhaglen megis ymddiheuriadau am absenoldeb, datganiadau o ddiddordeb a chofnodion.

1.5 Nid yw'r hawl i siarad yn cynnwys yr hawl i ofyn unrhyw gwestiynau i unrhyw Aelod o'r Cyngor Sir, swyddog y Cyngor, unrhyw un a wahoddwyd i'r cyfarfod neu unrhyw siaradwr arall.

2. GWEDDARLLEDU

2.1 Nodwch os gwelwch yn dda fod gweddarlledu cyfarfodydd yn fyw wedi cael ei atal ar hyn o bryd ond mae cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffilmio hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod - https://www.anglesey.gov.uk/en/Council/Data-protection-and-FOI/Data-Protection-Policy-and-privacy-notice.aspx

2.2 Rhaid i unrhyw siaradwr **nad ydynt yn dymuno cael eu ffilmio** sicrhau eu bod yn diffodd eu camera cyn i'r Pwyllgor gychwyn. Bydd recordiadau sain **yn cael eu gwneud** a byddant yn cael eu darlledu wedyn.

3. Y WEITHDREFN

Rhoi rhybudd i'r Cyhoedd

3.1 Mae'r Cyngor yn rhoi cyhoeddusrwydd i geisiadau perthnasol yn unol â gofynion statudol a gallai gynnwys gosod rhybudd ar neu gerllaw safle'r cais, anfon llythyrau unigol, rhoi hysbyseb yn y wasg neu unrhyw gyfuniad o'r dulliau hyn. Mae gwefan y Cyngor yn rhoi manylion ynghylch sut i gyflwyno sylwadau ysgrifenedig ar y ceisiadau - https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Planning-building-control-and-conservation/Planning/Comment-and-object-on-a-current-planning-application.aspx

Cofrestru i Siarad

3.2 Gall unrhyw un sy'n dymuno cyflwyno eu sylwadau am gais cynllunio penodol yn uniongyrchol i'r Pwyllgor Cynllunio gofrestru i siarad. I wneud hynny, rhaid iddynt anfon e-bost at y Gwasanaeth Cynllunio ar **cynllunio@ynysmon.gov.uk** i gofrestru cais i siarad. Dylid marcio'r e-bost er sylw Siarad Cyhoeddus a rhaid iddo gynnwys cyfeirnod y cais; manylion cyswllt llawn y person a enwir sydd yn gwneud cais i siarad, ynghyd â chadarnhad a ydynt yn siarad o blaid neu yn erbyn y cais. Anfonir neges i gadarnhau derbyn yr e-bost a fydd yn cynnwys linc i'r cais ar system gynllunio'r Cyngor ar y we.

3.3 Rhaid gwneud ceisiadau i siarad yn unol â pharagraff 3.2 uchod a dim hwyrach na **12.00yp ar y dydd Gwener cyn cyfarfod y Pwyllgor**. Cyhoeddir calendr cyfarfodydd ar wefan y Cyngor - http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/mgCalendarMonthView.aspx?GL=1&bcr=1&LLL=1
Fel arfer, mae rhaglenni Pwyllgor yn cael eu cyhoeddi tri diwrnod gwaith cyn cyfarfod y Pwyllgor a byddant yn cynnwys manylion pob cais fydd yn cael eu trafod yn y cyfarfod arbennig hwnnw. Efallai y bydd eitemau hwyr yn cael eu derbyn fel atodiad i'r rhaglen a gyhoeddwyd, yn ôl disgresiwn y Cadeirydd, ond eithriad yw hynny.

3.4 Er y ffafrir ceisiadau drwy e-bost, gellir gwneud cais drwy lythyr, yn cynnwys y manylion perthnasol, gan gynnwys cyfeiriad e-bost dilys ar gyfer y siaradwr, a'i anfon at y Gwasanaeth Cynllunio (Siarad Cyhoeddus), Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, Ynys Môn, LL77 7TW. Ni fyddwn yn cydnabod derbyn llythyrau ac o ganlyniad ni fydd modd darparu linc i'r cais.

3.5 Bydd ceisiadau i siarad mewn Pwyllgor yn cael eu cofrestru yn unol â'r canllawiau ym mharagraff 3.2, 3.3 a 3.4 uchod yn unig. Ni fydd unrhyw geisiadau a gyflwynir mewn unrhyw ffordd arall yn cael eu hystyried fel cais ffurfiol i siarad o dan y weithdrefn hon, er enghraifft, mewn e-bost neu lythyr yn cyflwyno sylwadau ynghylch cais neu yn cefnogi neu wrthwynebu cais. Yn yr un modd, ni fydd gohebiaeth a gyfeiriwyd at swyddogion unigol neu Aelodau Etholedig neu geisiadau a gyflwynir i'r unigolion hyn yn cael eu hystyried fel cais i siarad dan y weithdrefn hon. Ni fydd ceisiadau i siarad a gyflwynir ar lafar yn cael eu cofrestru.

Defnyddio'r Weithdrefn

3.6 Nid yw pob mater a benderfynir gan yr Awdurdod Cynllunio yn 'geisiadau' at ddibenion y weithdrefn hon – dylid cyfeirio at Gyfansoddiad y Cyngor a'r Cynllun Swyddogaethau Dirprwyedig am ddiffiniad o ba faterion y mae'n rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion eu penderfynu neu y gall y Pwyllgor eu penderfynu https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Cyngor/Y-Cyfansoddiad/Cyfansoddiad-Cyngor-Sir-Ynys-Môn.aspx

3.7 Ni fydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn penderfynu ar bob cais ac nid yw cofrestru i siarad o blaid neu yn erbyn cais arbennig yn sicrhau y bydd y cais hwnnw yn cael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

3.8 Os yw'r cais yn cael ei benderfynu gan y Pennaeth Gwasanaeth o dan bwerau dirprwyedig, bydd manylion y penderfyniad yn cael eu cyhoeddi ar wefan y Cyngor ond ni fydd cydnabyddiaeth o'r penderfyniad hwnnw'n cael ei anfon at y sawl sydd wedi cofrestru i siarad. Felly, mae'n bwysig fod unrhyw un sydd â diddordeb yn dilyn taith y ceisiadau ar system gynllunio'r Cyngor ar y we drwy'r linc a ddarparwyd i'r cais (paragraff 3.2 uchod).

3.9 Nid yw ceisiadau i siarad yn cael eu cyfyngu i unigolion. Er enghraifft, Gall cynrychiolydd o grŵp neu sefydliad gofrestru i siarad ar eu rhan, fel y gall cynrychiolydd Cyngor Tref neu Gymuned.

3.10 Caniateir i siaradwyr annerch y Pwyllgor Cynllunio **unwaith** yn unig pan fydd y cais sydd o ddiddordeb yn ymddangos gyntaf ar y Rhaglen (oni bai fod y cais yn cael ei ohirio cyn cynnal unrhyw drafodaeth o rinweddau'r cais neu cyn i'r cyhoedd siarad). Yn yr achos hwnnw, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr/siaradwyr i fynychu'r cyfarfod nesaf er mwyn siarad.

3.11 Ni fydd y cais yn cael ei ohirio os yw person sydd wedi cofrestru i siarad yn ei gylch yn methu â bod yn bresennol ar y dyddiad a nodwyd. Fodd bynnag, caiff y siaradwr enwebu cynrychiolydd i siarad ar eu rhan yn unol â pharagraff 3.16 isod.

Ceisiadau Hwyr i Siarad

3.12 Os derbynnir cais hwyr i siarad mewn Pwyllgor (h.y. cyflwynir y cais yn unol â'r weithdrefn hon ond ar ôl y dyddiad cau a nodir ym mharagraff 3.3 uchod), neu os yw siaradwr yn gofyn am gael siarad ar ôl i'r cais gael ei drafod mewn cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor (pa un ai a wnaeth unrhyw siaradwyr gymryd rhan ai peidio) yna:

- Rhaid cyflwyno cais ysgrifenedig (ar e-bost neu drwy lythyr) a rhaid iddo gynnwys rhesymau pam nad yw'r person sy'n gwneud y cais wedi cofrestru i siarad yn flaenorol, yn unol â'r weithdrefn hon;

- Bydd ceisiadau'n cael eu cyflwyno i Gadeirydd y Pwyllgor (neu'r Is-Gadeirydd yn absenoldeb y Cadeirydd) er mwyn iddynt gael eu hystyried a'u penderfynu yn y cyfarfod Rhaglen sydd fel arfer yn cael ei gynnal ar fore'r Pwyllgor a drefnwyd;

- Bydd penderfyniad y Cadeirydd yn cael ei gyfleu i'r sawl a gyflwynodd y cais cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl gwneud y penderfyniad.

3.13 Ni fydd cais hwyr a dderbynnir ar ddiwrnod y Pwyllgor yn cael ei ystyried o dan unrhyw amgylchiadau.

3.14 Os na fanteisiwyd ar y cyfle i siarad mewn modd amserol neu cyn i'r cais gael ei drafod am y tro cyntaf yna, oni bai bod rheswm cadarn, nid yw'r Cadeirydd yn debygol o ganiatáu ceisiadau hwyr, yn arbennig oherwydd y byddai'n anodd gwneud cynnig tebyg i'r parti arall a allai siarad (cefnogwr neu wrthwynebydd, beth bynnag yw'r achos). Fel arfer, byddant yn defnyddio eu disgresiwn i ganiatáu ceisiadau hwyr dim ond os oes siaradwr eisoes wedi'i gadarnhau ar gyfer 'yr ochr arall', ond mae'n annhebygol y bydd y Cadeirydd yn caniatáu cyfle i siarad ar ôl i'r cais gael ei drafod.

3.15 O ganlyniad, dylai'r rhai sy'n dymuno siarad mewn Pwyllgor **gofrestru eu diddordeb cyn gynted â phosib** (dylent beidio â disgwyl i'r rhaglen gael ei chyhoeddi er enghraifft, gan fod risg y byddant yn methu'r dyddiad cau i gofrestru neu efallai y bydd eraill wedi cofrestru i siarad ymlaen llaw yn barod).

Mwy nag un cais i siarad

3.16 Os derbynnir mwy nag un cais i siarad mewn perthynas â chais arbennig, bydd yr holl geisiadau'n cael eu cofnodi.

3.17 Pan gyhoeddir y rhaglen, bydd y Gwasanaeth Cynllunio yn cysylltu â'r person cyntaf a gofrestrodd i siarad (o blaid cais, yn gwrthwynebu cais, neu'r ddau, beth bynnag y bo'r achos) cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosib i gadarnhau a ydynt yn dymuno siarad o hyd. Os nad yw'r person cyntaf ar y rhestr yn gallu mynychu ar y dyddiad a nodwyd, cânt enwebu person i siarad ar eu rhan ond bydd rhaid iddynt ddarparu manylion cyswllt llawn ar gyfer y sawl y maent yn eu henwebu ar y pryd fel bod trefniadau yn cael eu gwneud mewn modd amserol.

3.18 Os nad yw'r person cyntaf i gofrestru yn dymuno siarad mwyach, bydd yr ail berson a gofrestrodd (lle bo hynny'n berthnasol) yn cael cynnig a bydd y person cyntaf i gofrestru yn colli ei le. Yn yr un modd, caniateir i'r ail berson enwebu person i siarad ar eu rhan os nad ydynt yn gallu mynychu neu, os ydynt yn cadarnhau nad ydynt yn dymuno siarad mwyach, bydd y cynnig yn cael ei wneud i'r trydydd person (ac yn y blaen).

3.19 Os oes siaradwr wedi cofrestru sy'n dymuno gwrthwynebu cais bydd yr asiant (lle cafodd un ei benodi), neu fel arall yr ymgeisydd, yn cael cynnig siarad o blaid y cais, pa un ai ydynt eisoes wedi cofrestru i siarad ai peidio.

3.20 Unwaith y bydd y person cofrestredig nesaf ar y rhestr wedi cael cynnig i siarad a bod y person hwnnw/honno yn cadarnhau y byddant yn mynychu i siarad (yn bersonol neu drwy gyfrwng enwebai) ni all y person cofrestredig blaenorol ailddatgan eu cais i siarad (e.e. oherwydd eu bod eisoes wedi gwneud trefniadau i fynychu mewn person neu eu bod wedi cael enwebai ar ôl iddynt gadarnhau nad oes neb ar gael, neu ar ôl cadarnhau yn flaenorol nad ydynt yn dymuno siarad mwyach). Ni fydd y siaradwr cyntaf i

gofrestru yn cael cynnig i siarad eto oni bai bod pawb arall a gofrestrodd ar ei ôl/hôl yn datgan nad ydynt yn dymuno siarad mwyach.

Gweithdrefn yn y Pwyllgor

3.21 Bydd rhaglen y Pwyllgor yn cael ei aildrefnu er mwyn i eitemau y mae siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â nhw gael eu hystyried yn gyntaf.

3.22 Disgwylir i siaradwyr ymuno â'r cyfarfod rhithwir gan ddefnyddio'r linc a roddir iddynt.

*dim hwyrach na 12.45pm ar ddiwrnod y Pwyllgor er mwyn sicrhau eu bod yn gallu gweld a chlywed y digwyddiadau a'u bod yn gallu cymryd rhan. Ar ôl cadarnhau bod yr agweddau sain a gweledol yn gweithio, rhaid i siaradwyr ddiffodd eu camera a rhoi eu meicroffon ar 'mute' hyd nes y bydd Cadeirydd y Pwyllgor yn eu gwahodd i siarad ar y cais perthnasol.

3.23 Gall unigolion siarad â'r Pwyllgor naill ai yn Gymraeg neu Saesneg (bydd cyfleusterau cyfieithu ar gael ym mhob cyfarfod).

3.24 Mae'n bwysig bod unrhyw siaradwr mewn Pwyllgor yn siarad mewn ffordd gyfrifol a pharchus er mwyn elwa cymaint â phosib ar eu cyfraniad.

3.25 Bydd y Cadeirydd yn cyflwyno'r unigolyn i'r Pwyllgor pan ddaw eu tro i siarad.

3.26 Caniateir **tri munud** i'r unigolyn wneud ei gyfraniad.

3.27 Anogir siaradwyr i ystyried y canlynol:

* Sicrhau bod sylwadau yn glir ac yn gryno, ac yn ymwneud yn uniongyrchol â'r cais y maent wedi gofyn siarad yn ei gylch;

* Osgoi ailadrodd pwyntiau;

* Cyfyngu eu barn i faterion cynllunio perthnasol yn unig.

3.28 Ni chaniateir i unigolion rannu eu sgrin yng nghyfarfod y Pwyllgor na defnyddio unrhyw gymhorthion gweledol / sain (megis ffotograffau neu ddiagramau neu recordiadau sain). Bydd unrhyw ddeunydd a dderbyniwyd gan y siaradwr fel rhan o sylwadau cyffredinol ar y cais cynllunio wedi cael eu hystyried yn barod yn yr adroddiad ysgrifenedig ac mae sylwadau a dderbynnir ar ôl dyddiad cyhoeddi'r rhaglen yn cael eu dosbarthu i'r Pwyllgor ar ddiwrnod y cyfarfod.

3.29 Os yw siaradwr yn dal i siarad ar ôl tri munud, bydd y Cadeirydd fel arfer yn disgwyl iddo/iddi orffen y frawddeg a bydd wedyn yn dweud bod eu hamser ar ben. Ni chaniateir i unigolion fynd dros yr amser, er tegwch i unrhyw siaradwr arall. O dan amgylchiadau eithriadol, gall y Cadeirydd ganiatáu ychydig mwy o amser i siaradwyr: os felly, caniateir i siaradwyr eraill mewn perthynas â'r un eitem gael amser ychwanegol tebyg. Ar ôl iddynt fynegi eu safbwyntiau (neu gyrraedd y terfyn amser o dri munud ar gyfer siarad) rhaid iddynt roi eu meicroffon ar 'mute' a diffodd eu camera.

3.30 Pan fydd yr unigolyn wedi gorffen eu cyfraniad, gall y Cadeirydd ganiatáu i aelodau'r Pwyllgor ofyn cwestiynau i'r siaradwr er mwyn cael eglurhad ar unrhyw bwyntiau sy'n codi o sylwadau'r unigolyn. Ni ddylai'r siaradwr gychwyn trafodaeth gydag aelodau'r Pwyllgor. Caniateir i siaradwyr droi eu camera a'u meicroffon ymlaen dim ond os yw Aelod o'r Pwyllgor yn dymuno derbyn eglurhad ar unrhyw fater a godwyd ganddynt neu'n gofyn iddynt ymateb i gwestiwn.

3.31 Yna, bydd rhaid i'r unigolyn ddiffodd eu camera a rhoi eu meicroffon ar 'mute'.

3.32 Bydd y pwyllgor yn trafod y mater cyn gwneud penderfyniad, a bydd yn cymryd i ystyriaeth unrhyw wybodaeth a gyflwynwyd gan y siaradwyr cyhoeddus.

3.33 Bydd y Cadeirydd yn sicrhau fod yr holl siaradwyr yn cael eu trin gyda pharch a chwrteisi. Bydd gan y Cadeirydd y disgresiwn i atal siaradwr cyhoeddus ar unrhyw adeg yn ystod y cyfarfod os, ym marn y Cadeirydd, yw'r siaradwr yn ymddwyn yn amhriodol, yn dramgwyddus neu'n ceisio atal y Pwyllgor rhag gwneud ei waith neu'n gwneud sylwadau difenwol, blinderus, gwahaniaethol neu sarhaus. Gwneir hynny yn ôl disgresiwn y Cadeirydd.

3.34 Bydd rhaid i'r siaradwr adael y cyfarfod rhithwir ar ôl i'r pwyllgor benderfynu ar y cais.

3.35 Rhaid i bob siaradwr ddarparu copi ysgrifenedig o'u datganiad arfaethedig i'r Pwyllgor (dim mwy na 2 ochr tudalen A4 mewn testun plaen heb unrhyw ddelweddau neu ddolenni) i'w dderbyn ddim hwyrach na 5pm ar y dydd Llun cyn y Pwyllgor. Os ceir problemau TG (colli cysylltiad, methu ymuno â'r cyfarfod ayb, ac yn ôl disgresiwn y Cadeirydd), bydd eu sylwadau'n cael eu darllen ar eu rhan yn y cyfarfod perthnasol.

3.36 Os bydd un o'r siaradwyr yn dewis bod yn bresennol i siarad yn y cyfarfod rhithwir, ond nad yw'r siaradwr sydd â safbwynt croes yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod rhithwir, neu'n dewis peidio â bod yn bresennol, caiff y siaradwr sydd ddim yn bresennol gyflwyno datganiad ysgrifenedig i fynegi ei safbwyntiau (dim mwy na 2 ochr tudalen A4 mewn testun plaen heb unrhyw ddelweddau na dolenni, i'w dderbyn ddim hwyrach na 5pm ar y dydd Llun cyn y Pwyllgor) fydd yn cael ei ddarllen ar ei ran. Ni fydd y Cadeirydd yn caniatáu i Aelodau ofyn cwestiynau neu geisio eglurhad gan y siaradwr sydd yn bresennol.

Manylion Cyswllt

Cynllunio@ynysmon.gov.uk 01248 752428

Diogelu Data

3.37 Mae'n hanfodol derbyn manylion cyswllt, yn cynnwys cyfeiriad e-bost a rhifau ffôn, er mwyn gallu gweithredu'r protocol hwn yn briodol a chaniatáu i'r cyhoedd gymryd rhan yn y Pwyllgor Cynllunio. Cesglir manylion personol ar gyfer gweinyddu'r drefn siarad cyhoeddus yn unig. Pan fydd y Pwyllgor wedi penderfynu ar y cais, bydd manylion cyswllt yn cael eu dileu yn unol â pholisi cadw cyhoeddedig y Cyngor - https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Cyngor/Diogelu-Data-a-Rhyddid-Gwybodaeth/Polisi-Diogelu-Gwybodaeth-a-Hysbysiad-Preifatrwydd.aspx

This page is intentionally left blank