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, 1 MEDI 2021 am 1:00 y. p.		WEDNESDAY, 1 SEPTEMBER, 2021 at 1:00 p.m.
CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW		VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING
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)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd)
Ieuan Williams
Robin Williams

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

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

Cynghorwyr:-

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

MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021.

4 YMWELIADAU SAFLE (Tudalennau 13 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gynhaliwyd ar 18 Awst, 2021.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 66)

7.1 FPL/2019/251/EIA – Cae Mawr, Llanerchymedd

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Jt7imUAB/fpl2019251eia?language=cy

7.2 FPL/2019/338 – Cerrig, Penmon

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000IxyHqUAJ/fpl2019338?language=cy

7.3 VAR/2021/27 – Christ Church, Rhosybol

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I28EkUAJ/var202127?language=cy

7.4 FPL/2020/215 – Lôn Lwyd, Pentraeth

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000NACNJUA5/fpl2020215?language=cy

7.5 FPL/2021/111 – Fferm Penmynydd, Caergeiliog

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKKzQUAX/fpl2021111?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 67 - 74)

8.1 FPL/2021/100 – Parc Diwydiannol Tregarnedd, Llangefni

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKACzUAP/fpl2021100?language=cy

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 75 - 90)

10.1 VAR/2021/48 – Brynteg, Llansadwrn

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKdzkUAD/var202148?language=cy

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

10.2 VAR/2021/51 – Bodafon, Llangristiolus

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKoJXUA1/var202151?language=cy

10.3 VAR/2021/22 - Cleifiog Fawr, Ffordd Gorad, Y Fali

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000I22WYUAZ/var202122?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 91 - 108)

12.1 FPL/2021/144 - Llys Y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKiIIUAL/fpl2021144?language=cy

12.2 FPL/2021/145 – Rhosydd, Brynteg

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKjboUAD/fpl2021145?language=cy

12.3 HHP/2021/183 – Dirion Dir, Llangefni

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKYIXUA5/hhp2021183?language=cy

12.4 HHP/2021/157 – The Old Smithy, Marianglas

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKIeLUAX/hhp2021157?language=cy

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 109 - 112)

13.1 FPL/2021/198 – Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd

https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OLKeRUAX/fpl2021198?language=cy

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Eric Wyn Jones, Ieuan Williams, Robin Williams. Aelodau Lleol: Cynghorwyr Alun Roberts a Gary Pritchard (cais 7.2), Aled M. Jones (ceisiadau 7.3 a 12.10), Margaret M. Roberts (cais 12.4)
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ) Rheolwr Gorfodi Cynllunio (SO) Rheolwr Cynllunio'r Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW) Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Glyn Haynes, Richard O. Jones, Dafydd Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Uwch Swyddog Cynllunio (JBR), Uwch Swyddog Cynllunio (CR), Rheolwr Systemau Busnes (EWW), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH)

Cyn dechrau busnes y cyfarfod, diolchodd y Cadeirydd a oedd yn siarad ar ran aelodau'r Pwyllgor i Mrs Nia Jones, y Rheolwr Rheoli Datblygu gynt a oedd yn gadael y Cyngor i ymgymryd â swydd gydag Arolygiaeth Gynllunio Cymru, am ei gwaith drwy gydol ei hamser yn rôl y Rheolwr gan gynnwys y gefnogaeth a'r arweiniad yr oedd wedi'u darparu i'r Pwyllgor a werthfawrogwyd yn fawr. Estynnodd ei dymuniadau gorau ar ei rhan ei hun a'r Pwyllgor i Mrs Jones yn bersonol ac yn broffesiynol yn ei swydd newydd.

1. YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb a nodwyd eu bod fel y rhestrir uchod.

2. DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Kenneth Hughes ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.8 ar yr agenda fel aelod o Gorff Llywodraethu Ysgol Uwchradd Bodedern.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad rhithwir â'r safle a gynhaliwyd ar 21 Gorffennaf 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cofrestrwyd wyth Siaradwr Cyhoeddus i siarad mewn cysylltiad â cheisiadau 7.2, 7.3, 12.4, 12.6, 12.9 a 12.10.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2019/338 – Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y terfyn yn Cerrig, Penmon

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Gorffennaf 2021, penderfynwyd bod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Gorffennaf, 2021.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y Swyddog Achos Cynllunio wedi cadarnhau yn ystod yr ymweliad rhithwir â'r safle fod cynlluniau diwygiedig wedi'u derbyn mewn cysylltiad â'r cais. Argymhellir felly y dylid gohirio gwneud penderfyniad ynglŷn â'r cais er mwyn caniatáu i'r cynlluniau diwygiedig gael eu hystyried a chynnal ymgynghoriad pellach.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ynglŷn â'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7.2 FPL/2020/165 – Cais llawn ar gyfer addasu'r adeilad allanol i fod yn uned wyliau ynghyd â thorri tair coeden sydd wedi'u gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed a phlannu coed yn eu lle yn Adeilad Allan 1, Lleiniog, Penmon

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Gohiriwyd penderfynu ar y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 7 Gorffennaf 2021 er mwyn disgwyl i gynlluniau diwygiedig gael eu derbyn i ddangos y gwaith cynllunio oedd angen ei wneud o ganlyniad i'r bwriad i symud 3 coeden sydd wedi'u gwarchod ar hyn o bryd gan orchymyn cadw coed. Derbyniwyd y cynlluniau diwygiedig ar 7 Gorffennaf, 2021 ac yn dilyn hynny cyhoeddwyd ymgynghoriadau diwygiedig a hysbyswyd cymdogion gyda'r dyddiad diweddaraf ar gyfer cyflwyno sylwadau ar 29 Gorffennaf, 2021.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning i gefnogi'r cais gan dynnu sylw at y ffaith bod Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn uned wyliau eisoes wedi'i roi a bod adroddiad y Swyddog yn cadarnhau bod yr egwyddor o addasu adeiladau allanol yn llety gwyliau wedi'i sefydlu o dan bolisi TWR2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais yn cydymffurfio â'r meini prawf a gyflwynir o dan Bolisi TWR 2 gan ei fod yn defnyddio safle addas a ddatblygwyd yn flaenorol; mae'n briodol o ran maint ac nid yw'n niweidio cymeriad preswyl yr ardal yn sylweddol. Mae'r cais hefyd mewn lleoliad cynaliadwy sydd o fewn pellter cerdded i safle bysiau a phentref Llangoed ar droed neu ar feic. Ystyrir bod y mynediad o'r briffordd sy'n arwain at Benmon yn dderbyniol gyda mân welliannau yn ogystal â'r cynlluniau o safbwynt treftadaeth. Mae cwestiynau wedi codi ynglŷn â'r hyn a allai fod yn fanteision economaidd i'r ardal o ddatblygiad o'r fath, yn enwedig gan nad yw'r datblygwr yn

lleol. Mewn ymateb i'r Pennaeth Gwasanaeth, mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau bod Amos Leisure hyd yma wedi buddsoddi £4m ar draws tri safle yn Ynys Môn a'i fod yn cyflogi pedwar aelod lleol o staff yn uniongyrchol. Hefyd, mae'r cwmni'n cyflogi wyth is-gontractwr lleol yn llawn amser ac yn defnyddio tri ar ddeg o gontractwyr lleol eraill i wneud gwahanol agweddau ar waith adeiladu. Mae deunyddiau hefyd yn dod o ffynonellau lleol. Er bod cyfraniad y cais i dwristiaeth wedi'i nodi yn yr adroddiad, mae'r manteision economaidd ehangach y bydd y cynnig yn eu creu'n lleol hyd yn oed yn fwy. Bydd cymeradwyo'r cais yn sicrhau swyddi a chontract ychwanegol i fusnesau lleol. Y gobaith yw, ar ôl cyfarfod ar y safle, y bydd y Cyngor Cymuned a’r Aelodau Lleol yn glir ynghylch pa elfennau o'r gwaith sydd wedi bod yn mynd rhagddynt ac nad oes unrhyw faterion gorfodi. Mae'r gwaith ar y safle yn cael ei gwblhau i safon uchel iawn.

Siaradodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, i gadarnhau, yn dilyn ymdrech ar y cyd gan bawb a oedd yn gysylltiedig i fynd i'r afael â'r pryderon lleol ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig, ei fod yn falch o allu dweud bod y pryderon hynny bellach wedi'u lleddfu, gan gynnwys y fynedfa a fu'n destun pryder arbennig iddo. Drwy ddeialog a chydweithrediad helaeth, gwnaed diwygiadau sydd wedi datrys yr hyn y teimlai y gallai fod wedi bod yn broblem bosibl ac felly nid oedd bellach yn gwrthwynebu'r datblygiad. Dywedodd y Cynghorydd Gary Pritchard, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod yn cytuno'n llwyr â'r Cynghorydd Alun Roberts a'i fod wedi gwerthfawrogi gallu ymweld â'r safle a bod hynny wedi lleddfu pryderon lleol.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio'r Amgylchedd Adeiledig a Naturiol na dderbyniwyd unrhyw sylwadau hyd yma ynglŷn â'r cynlluniau diwygiedig mewn cysylltiad â thynnu'r coed sy’n cael eu gwarchod a’r gwaith plannu yn eu lle er nad yw'r cyfnod i dderbyn sylwadau’n dod i ben tan 29 Gorffennaf. Rhoddwyd caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasu’r adeilad allanol yn uned wyliau fis diwethaf o dan bwerau dirprwyedig. O ran dylunio, mae natur fodern yr estyniad to gwastad yng nghefn yr adeilad dan sylw yn fodd i wahaniaethu rhwng elfennau hanesyddol a chyfoes yr adeilad ac mae gosod to llechi ar y sied gerrig wrth ochr yr adeilad yn adlewyrchiad o'r ffurfiau hanesyddol. Hefyd, bydd yr holl ffensys i brif ddrychiad yr adeilad yn cael eu cadw. Mae'r Swyddog o'r farn bod y newidiadau a'r estyniad yn cydymffurfio â'r gofynion polisi o ran y meini prawf ar gyfer addasu adeiladau allanol yn unedau gwyliau o safbwynt dylunio a chadw cymeriad yr adeilad rhestredig o fewn cwrtil Lleiniog. Ni fydd yr addasiadau chwaith yn effeithio ar gymeriad neu leoliad arbennig prif adeilad rhestredig Lleiniog ei hun; yn hytrach, bydd yr addasiadau'n sicrhau dyfodol hirdymor yr adeilad dan sylw. Gan gyfeirio at yr amodau cynllunio arfaethedig, tynnodd y Swyddog sylw at y ffaith bod amodau (05) a (06) bron yn union yr un fath, argymhellir dileu amod (06) ac y dylid ychwanegu'r ddau gynllun a restrir ynddo at y rhestr o gynlluniau yn amod (05).

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams MBE, ac eiliodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan ddileu amod (06) fel yr amlinellwyd.

Penderfynwyd dirprwyo’r cam o gymeradwyo’r cais i’r Swyddogion ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol â’r argymhelliad a’r adroddiad gyda’r amodau a restrir yn yr adroddiad, ynghyd â dileu amod 6 fel yr amlinellwyd.

7.3 VAR/2021/27 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu cylch troi yn Eglwys Crist, Rhos-y-bol, Amlwch

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol oherwydd materion priffyrdd a’r effaith ar y dirwedd o amgylch yr eglwys. Yng

nghyfarfod y Pwyllgor ar 2 Mehefin 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â’r safle ar 16 Mehefin, 2021.

Darllenodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad i'r Pwyllgor gan yr ymgeisydd, Mr William Morris oedd yn amlinellu barn yr ymgeisydd nad oes angen cylch troi er mwyn gallu troi cerbyd o fewn y safle a bod hyn wedi'i ddangos mewn fideo a wnaed ar y safle gan y Swyddog Achos Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol a ddangosodd fod yr ymgeisydd yn symud ei gerbyd o fewn y safle yn rhwydd a bod digon o le. Mae hyn yn foddhaol gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Â'r ymgeisydd ymlaen i ddweud ei fod wedi edrych ar y tai yn agos at yr eglwys yn Rhos-y-bol a bod gan o leiaf 10 ohonynt lonydd lle’n amhosibl i gerbyd droi. Mae'n ailadrodd bod troi cerbyd o fewn ei lôn ei hun yn bosibl ac nad oes angen cylch troi i wneud hynny. Os oes rhaid gosod cylch troi ar y safle fel un o ofynion y Pwyllgor, yna dyma'r tro cyntaf i Bwyllgor Cynllunio a Gorchmynion Cyngor Ynys Môn bennu'r gofyniad hwn, y tro cyntaf o bosibl i Awdurdod Cynllunio Cymru osod gofyniad o'r fath. Mae Mr Morris yn nodi nad yw'r Aelod Lleol yn cytuno y dylai'r eglwys erioed fod wedi cael caniatâd cynllunio i addasu’r adeilad ac mae'n cyfeirio at y gŵyn a wnaed i'r Gwasanaeth Cynllunio gan yr Aelod Lleol nad oedd sail iddi ac na thorrwyd caniatâd cynllunio. Dylid nodi hefyd bod adeilad yr eglwys wrthi'n cael ei ddatblygu'n gartref i'r ymgeisydd a'i deulu a bod swm sylweddol o arian wedi'i wario arno. Yn ystod y gwaith, mae’r holl adborth gan ymwelwyr â'r fynwent wedi bod yn gadarnhaol. Mae'r rhan fwyaf wedi dweud ei bod yn wych bod rhywun yn gwneud yr ymdrech i adfer yr adeilad ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol a fyddai fel arall wedi dymchwel yn fuan. Mae'r ymgeisydd yn gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r newidiadau i'r caniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol fod y cais gwreiddiol yn cynnwys cylch troi oherwydd cydnabuwyd nad oedd digon o le o fewn y safle i gerbyd droi ynddo. Yn y fideo sy'n dangos hyn, dangosir bod rhan isaf car yr ymgeisydd (Vauxhall Astra) yn crafu yn erbyn y cerrig terfyn; dywedodd wrth y Pwyllgor felly nad yw hwn yn lle addas i greu man parcio am nad oes digon o le ar gael o fewn cwrtil yr eglwys i gerbyd droi fel y profir gan y fideo. Hefyd, mae cerrig beddau yn agos at yr ardal lle bydd y cerbydau’n troi.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod penderfyniad y cais wedi'i ohirio yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Gorffennaf 2021 oherwydd bod cynllun diwygiedig wedi’i dderbyn ac am nad oedd cyfnod hysbysu'r cymdogion wedi dod i ben. Er mwyn caniatáu digon o amser i gymdogion wneud sylwadau, cytunwyd y dylid cyflwyno'r cais i'r cyfarfod hwn o'r Pwyllgor. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 8 llythyr gwrthwynebu oedd yn codi'r pwyntiau a gofnodwyd yn yr adroddiad. Y prif fater o ran y cais yw a ph’un ai oes angen i'r ymgeisydd ddarparu cylch troi fel rhan o'r cais cynllunio er budd diogelwch priffyrdd, yr egwyddor o newid defnydd yr eglwys yn annedd breswyl sydd eisoes wedi'i sefydlu gan y caniatâd cynllunio presennol. Cais ydyw i hepgor darparu cylch troi ar ôl iddo ddod yn amlwg wrth glirio'r gordyfiant ar y safle nad oes angen cylch troi er mwyn gallu troi cerbyd o fewn y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r cynllun mynediad diwygiedig. Felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) fod yr Awdurdod Priffyrdd yn derbyn y cynllun diwygiedig a oedd yn dangos yr hyn a elwir yn ddadansoddiad o symudiadau cerbydau (*swept path)* h.y. y llwybr y mae cerbyd yn ei gymryd pan nad yw'n symud mewn llinell syth nes ei fod yn gorfod troi a ddangosodd ei bod yn bosibl troi o fewn y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r dystiolaeth a'r wybodaeth a ddarparwyd ac nad oes angen cylch troi.

Yna dangoswyd y fideo o'r ymgeisydd yn symud y cerbyd o fewn safle'r cais i'r Pwyllgor.

Credai'r Cynghorydd Ieuan Williams fod y dystiolaeth yn dangos pa mor anodd yw troi’r cerbyd o fewn y lle sydd ar gael yn ogystal â pha mor agos yw'r man troi at y cerrig beddau agosaf; mae'r fideo'n dangos cerbyd yr ymgeisydd yn dod i gysylltiad â'r cerrig ochr yn ochr

â'r terfyn wrth iddo droi. Tynnodd sylw at ystyriaeth bellach gan fod yr ymgeisydd wedi dweud ei fod yn datblygu'r eglwys fel cartref teuluol sy'n ei gwneud yn debygol y bydd mwy nag un cerbyd sy'n golygu y bydd yn rhaid iddynt fagio i'r briffordd. Ei farn ef oedd nad yw'r safle yn ardal addas ar gyfer parcio ac y dylid ail-gynnwys cylch troi yn y cynllun mynediad; cynigiodd felly y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at y fideo fel un sy'n dangos cerbydau wedi'u parcio ar hyd y palmant drws nesaf i adeilad yr eglwys gan achosi rhwystr i gerddwyr, pramiau a defnyddwyr cadeiriau olwyn. Pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, credai y byddai angen darpariaeth rheoleiddio traffig i wahardd cerbydau rhag parcio ar y palmant. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; wrth eilio'r cynnig dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn ei chael hi'n anodd penderfynu gan ei fod wedi cymeradwyo'r cais yn wreiddiol gyda chylch troi a nawr yn cael cais i gymeradwyo cael gwared ar gylch troi. Cyfeiriodd at nifer o achosion lle mae ceir yn troi allan i'r briffordd o'u heiddo ac felly, ar y cyfan, derbyniodd nad oes angen cylch troi.

Gofynnodd y Cynghorydd Ieuan Williams am farn broffesiynol yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) ynglŷn â bagio i'r briffordd brysur rhwng Amlwch a Llannerch-y-medd; cadarnhaodd y Swyddog na fyddai'n argymell hynny.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiwyd dros wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, o 4 pleidlais i 2.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan y barnwyd bod angen cylch troi er budd diogelwch y briffordd.

(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

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

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N MYND YN GROES I BOLISI

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 LUP/2021/1 – Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o'r gweithdy presennol fel anheddau (C3) yn Gweithdy, Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn gysylltiedig â swyddog perthnasol. Mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio fod caniatâd cynllunio i addasu'r gweithdy yn dri annedd wedi'i roi ac yn dilyn hynny cymeradwywyd cais i amrywio'r caniatâd (VAR/2020/74) i gynnwys dau bortsh. Mae sylfeini'r ddau bortsh bellach wedi'u hadeiladu o dan y caniatâd hwn a'r mater dan sylw yw p'un ai a yw'r caniatâd cynllunio VAR/2020/74 wedi dechrau'n

gyfreithlon. Dylid nodi nad yw polisïau cynllunio yn berthnasol i benderfynu ar gais am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Arfaethedig (CLPUD); mae ystyriaethau'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â cheisiadau o'r fath wedi'u seilio'n gyfan gwbl ar asesiad o'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i benderfynu a yw'r datblygiad sy'n ddarostyngedig i'r cais yn gyfreithlon o dan y ddeddf gynllunio. Yn unol â'r cyngor cyfreithiol a ddarperir fel yr amlinellir yn yr adroddiad, barn y Swyddog yw bod y baich profi wedi'i gyflawni yn ôl yr hyn sy'n debygol ac felly'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1FPL/2021/92 – Cais llawn i godi adeilad amaethyddol newydd ar gyfer storio ac ŵyna ar dir ger Graianbwll, Llanddaniel

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor fod yr Aelod Lleol wedi bod mewn cysylltiad â hi i gadarnhau, er ei fod wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol, ei fod o'r farn bod adroddiad y Swyddog yn deg a bod y cais bellach yn dderbyniol wrth ychwanegu'r ddau amod tirlunio fel yr amlinellwyd.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio mai barn y Swyddog yw bod y safle'n addas ar gyfer y sied amaethyddol fel y cynigiwyd, sydd mewn lleoliad isel gyda bryniau'n codi/gostwng o'r ddau gyfeiriad. O ystyried y lleoliad, rhaid i'r gwaith sgrinio presennol a'r sgrinio ychwanegol fod yn unol â'r amodau yn y cais a wnaed gan y Cynghorydd Tirwedd a'r Cynghorydd Ecolegol ar gyfer y mesurau lliniaru ychwanegol. Ystyrir mai bach iawn yw'r effeithiau gweledol. Hefyd ystyrir bod dyluniad a lliw'r sied arfaethedig yn dderbyniol ac felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliodd y Cynghorydd Eric Jones, 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 restrwyd yn yr adroddiad.

12.2 FPL/2021/147 – Cais llawn ar gyfer tynnu'r adeilad ystafell ddosbarth symudol presennol, gosod adeilad ystafell ddosbarth symudol newydd, codi ffens ynghyd â gwaith tirlunio caled arall yn Ysgol Henblas, Llangristiolus

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio y bydd yr ystafell ddosbarth newydd arfaethedig yn cael ei gosod yn yr un lleoliad â'r ystafell ddosbarth bresennol ond y bydd yr ôl troed ychydig yn fwy. Bydd yr uchder yn dal i fod tua 3.6m er mwyn i'r ystafell ddosbarth newydd integreiddio â'i hamgylchedd. Eir i'r afael â phryderon preifatrwydd a godwyd gan berchennog yr eiddo cyfagos drwy godi ffens rhwyll 2m o uchder ar hyd ffin orllewinol buarth yr ysgol a fydd yn diogelu preifatrwydd tir yr ysgol a'r eiddo cyfagos. Mae Dŵr Cymru bellach wedi cadarnhau cymeradwyaeth amodol ac mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw sylwadau ar y cais. Yr argymhelliad felly yw

cymeradwyo'r cais yn amodol na chodir unrhyw faterion newydd cyn i'r cyfnod ymgynghori a chyhoeddusrwydd ddod i ben ar 29 Gorffennaf 2021.

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

Penderfynwyd dirprwyo'r cam o gymeradwyo'r cais i'r Swyddogion ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol â'r argymhelliad a'r adroddiad gyda'r amodau cynlluniau a gynhwysir yn yr adroddiad ac ar yr amod hefyd na chodir unrhyw faterion newydd cyn y daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben.

12.3 FPL/2021/86 - Cais ôl-weithredol ar gyfer addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau, ail-adeiladu wal gerrig ar y terfyn ynghyd â chodi giât gysylltiedig yn The Old Abbey ac Abbey Lodge, Lôn Ravenspoint, Trearddur

Hysbyswyd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y cais gan fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno hysbysiad i Gyngor Ynys Môn fel y perchennog tir.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio fod y cais yn gofyn am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer lledu'r fynedfa i gerbydau; ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac o ran dylunio ystyrir bod y cynnig yn adlewyrchu nodweddion yr ardal leol ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle yn unol â gofynion Polisi CYFF 2 a Pholisi CYFF 3. Felly, argymhellir cymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Ieuan Williams, ac eiliodd 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 cynllunio a nodir yn yr adroddiad.

12.4 FPL/2020/215 – Cais llawn ar gyfer codi 23 o dai newydd (yn cynnwys 4 o fflatiau) ynghyd â chreu dwy fynedfa newydd a datblygiad cysylltiedig ar dir ger Lôn Lwyd, Pentraeth

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Margaret Roberts, Aelod Lleol i'r Pwyllgor i gynnal ymweliad rhithwir â'r safle fel y gall aelodau bwyso a mesur y cais yn well o fewn ei gyd-destun ac er tegwch i bryderon lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle.

Penderfynwyd y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.5 HHP/2021/166 – Cais ôl-weithredol ar gyfer ail-leoli a chadw'r anecs ar dir y tu cefn i 21 Stâd Ravenspoint, Trearddur

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio fod yr ymgeisydd, cyn cyflwyno'r cais cynllunio presennol a ysgogwyd gan ymchwiliad gorfodaeth, wedi bod yn trafod gyda chymdogion ac wedi cytuno i ail-leoli adeilad yr anecs yn nes at y prif annedd ac ymhellach oddi wrth y terfyn yng nghefn yr eiddo cyfagos. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau y bydd

llystyfiant ar hyd terfyn cefn y safle'n cael ei gadw ac y bydd blodau, ffens a threlis ychwanegol. Mae'r adroddiad yn ymdrin â'r gwrthwynebiadau a godwyd o ran gorddatblygu, yr effaith ar breifatrwydd ac ar amwynder ac ar y cyfan, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar yr amod na fydd unrhyw faterion newydd yn codi cyn i'r cyfnod cyhoeddusrwydd ddod i ben ar 30 Gorffennaf 2021.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd dirprwyo cymeradwyo'r cais i'r Swyddogion ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol â'r argymhelliad a'r adroddiad gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ac ar yr amod hefyd na fydd unrhyw faterion newydd yn codi cyn y daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben.

12.6 FPL/2021/111 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn safle cabannau gwyliau, gosod 30 adeilad caban gwyliau, codi adeilad derbynfa, gwaith peirianyddol i greu llyn, adeiladu lonydd preifat, adeiladu ardaloedd parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Fferm Penmynydd, Caergeiliog

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Neil Oldham, yr ymgeisydd, i gefnogi'r cais gan ddweud mai ei nod oedd darparu datblygiad o ansawdd uchel ac un sy'n edrych fel petai wedi bod ar y safle erioed. Bydd plannu dros 5,000 o lwyni a choed yn sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael llawer o effaith weledol ac amgylcheddol ar yr ardal gyfagos. Pwysleisiodd Mr Oldham ei bod yn bwysig iddo fel un sydd wedi byw ar Ynys Môn am amser hir ac sy'n angerddol am yr Ynys fod y datblygiad yn ategu'r ardal wledig ac nad yw'n ymdebygu i ddatblygiadau eraill gyda rhesi diddiwedd o garafanau gwyn. Roedd yn awyddus i'r safle gynnig cyflogaeth yn uniongyrchol a thrwy annog ymwelwyr i ddefnyddio a mwynhau'r cyfleusterau mewn pentrefi cyfagos a'r ardal ehangach. Dylai'r math hwn o gynllun gydbwyso'r awydd i bobl ymweld â'r ardal a hefyd sicrhau manteision i'r gymuned leol ac osgoi effaith o ail gartrefi. Cydnabu y bu apêl ar y safle a bod yr Arolygydd Cynllunio yn gwbl fodlon ar bob sail ac eithrio cynaliadwyedd a bod dulliau teithio ar gael ar wahân i geir.

Wrth gefnogi'r cais, dywedodd Mr Jamie Bradshaw ei fod ef a Mr Oldham yn teimlo bod ffactorau arwyddocaol a gwybodaeth newydd sydd o blaid cymeradwyo'r cais. Tra bo'r safle'r cais mewn lleoliad gwledig, mae wedi'i leoli rhwng Caergeiliog, Bodedern a Llanfihangel yn Nhywyn sydd i gyd o fewn pellter cerdded. O ran beicio, mae nifer o aneddiadau yn ogystal ag atyniadau a chyfleusterau o fewn pellter beicio hawdd, gan gynnwys y Fali, Caergybi yn ogystal â mynediad i lonydd beicio hirach gan gynnwys tair lôn ar y rhwydwaith beicio cenedlaethol. Mae'r cynnig yn cynnwys llogi beiciau ar y safle.

Mae'r A5 sy'n pasio'r safle eisoes yn cael ei defnyddio'n helaeth fel llwybr beicio ac fe'i dangosir ar Gynllun Teithio Llesol yr Awdurdod fel llwybr cerdded a beicio cyfun dynodedig wedi'i gynllunio. Mae'r ymgeisydd yn hapus i gyfrannu at welliannau os oes angen. Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded hawdd i lwybr bws rhif 4 sy'n cysylltu Caergybi a Llangefni ac â gorsafoedd rheilffordd gan hwyluso teithiau ar hyd a lled yr Ynys. Cynigir gwasanaeth bws mini ar y safle i gludo ymwelwyr yn ôl a blaen i orsafoedd rheilffordd ac atyniadau a chyfleusterau lleol. Darperir gwybodaeth gadarn a manwl am yr uchod fel rhan o'r cais nad ymchwiliwyd yn fanwl iddi yn adroddiad y Swyddog. Mae hyn yn cynnwys Cynllun Teithio manwl y gellid ei orfodi a'i reoli gan amod.

Cyfeiriodd Mr Bradshaw at y bwriad i gynnwys cyfleusterau ar y safle i gynnwys siop fach a chaffi mewn ymateb i sylwadau gan yr Arolygydd y gallai'r safle fod yn fwy hunangynhwysol. Er nad oedd yr Arolygydd wedi'i hargyhoeddi bod y safle'n hygyrch, mae'n amlwg nad oedd

hyn yn rhoi darlun llawn o wir hygyrchedd y safle ac nad oedd yn elwa ar yr wybodaeth newydd a gyflwynir heddiw. Mae llawer o safleoedd newydd mewn lleoliad gwledig tebyg wedi'u cymeradwyo gan yr Awdurdod, er enghraifft Cartio Môn, Bryn Ednyfed ger Caergeiliog a Dronwy, Llanfachraeth. Felly, gofynnir yn barchus i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

Roedd y Cynghorydd Kenneth Hughes, aelod o'r Pwyllgor ac Aelod Lleol am wybod pam fod yr ymgeisydd o'r farn bod y safle'n gynaliadwy a beth sydd wedi newid o'r adeg y penderfynwyd ar yr apêl; y rhesymeg dros gael siop a chaffi ar y safle os mai'r nod yw annog defnyddwyr y safle i fwynhau'r manteision a'r cyfleusterau a ddarperir gan bentrefi cyfagos a'r ardal ehangach, a pherthnasedd Map Teithio Llesol yr Awdurdod i'r cais.

Eglurodd Mr Jamie Bradshaw fod gwybodaeth newydd ar gael i'r Awdurdod Cynllunio ar ffurf Cynllun Teithio manwl sy'n canolbwyntio'n benodol ar fater cynaliadwyedd ac yn dangos bod y safle'n gynaliadwy. Dywedodd Mr Bradshaw ei fod ef a Mr Oldham yn teimlo, ar adeg yr arolygiad, nad oedd gan yr Arolygydd ddealltwriaeth briodol o amgylchiadau'r safle a'r ardal – roedd yr ymweliad safle yn fyr ac nid oedd yn elwa ar yr un wybodaeth leol ag sydd gan bobl sydd ar yr Ynys yn rheolaidd. Teimlir bod y cais o fewn pellter cerdded a beicio i siopau a chyfleusterau ac y bydd yn elwa ar lwybr bws rhif 4 sy’n mynd heibio i'r safle na fyddai o reidrwydd wedi bod ym meddwl yr Arolygydd wrth wneud ei phenderfyniad. Ychwanegodd Mr Oldham fod y safle ar y ffin rhwng Bodedern a Chaergeiliog a bod yr Arolygydd Cynllunio wrth gynnal ei hymweliad safle wedi mynd i Gaergeiliog sydd â llai o gyfleusterau na Bodedern neu ymhellach i ffwrdd yn y Fali.

Cynigir cynnwys siop a chaffi ar y safle mewn ymateb i sylw'r Arolygydd y gallai'r safle fod yn fwy hunangynhwysol - y syniad yw y byddai defnyddwyr y safle yn gallu prynu manion heb orfod defnyddio car i adael y safle, er enghraifft i gael peint o lefrith. Er mai'r dewis fyddai peidio â chael siop a chaffi ar y safle, cânt eu cynnwys i wella cynaliadwyedd y safle a byddant yn cyflogi pobl leol. Pwysleisiodd Mr Oldham nad oedd am fod yn berchennog caffi nac yn geidwad siop ond fod y cyfleusterau hyn yn ateb sylwadau'r Arolygydd am gadw pobl ar y safle. Roedd yn bwysig iddo ef yn bersonol y dylai'r cais gefnogi busnesau lleol a'r gymuned ehangach sydd ar y cyfan yn cefnogi'r cais, gan gynnwys y Cyngor Cymuned.

Eglurodd Mr Bradshaw fod yr Awdurdod, fel awdurdodau lleol eraill, o dan Ddeddf Teithio Llesol Cymru, yn ceisio gwella'r cysylltiadau drwy'r ardal; mae'r A5 sy'n mynd heibio i safle'r cais yn un o'r llwybrau teithio llesol arfaethedig. Yn ddelfrydol bydd hwn, er ei fod eisoes yn cael ei ddefnyddio fel llwybr o’r fath, yn cael ei uwchraddio i lwybr cerdded a beicio cyfun cydnabyddedig. Nid oedd y map llwybrau ar gael i'r Arolygydd ar adeg yr apêl gan nad oedd wedi'i gynhyrchu – byddai'r ymgeisydd yn hapus i gyfrannu at y llwybr drwy wneud gwelliannau rhwng safle'r cais a'r llwybr. Cadarnhaodd Mr Oldham ei fod yn credu y byddai'n gaffaeliad mawr i'r safle ac y bydd yn ychwanegu at y llwybr troed sy'n mynd i Fodedern.

Mynegodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE bryderon am ddiogelwch cerddwyr gan ddyfynnu damwain angheuol ar y ffordd o Dalar i Fodedern. Gofynnodd am eglurder ynghylch y llwybrau troed sydd ar gael o Gaergeiliog i safle’r cais ac o’r fan honno ymlaen i Fodedern a RAF y Fali.

Eglurodd Mr Jamie Bradshaw mai'r unig lwybr lle nad oes llwybr troed yw wrth y safle bysiau wrth Gyffordd 4 ger Caergeiliog lle mae bwlch yn narpariaeth llwybrau troed ond i bob cyfeiriad arall mae llwybrau troed o safle’r cais drwy gyffordd yr A55 i'r gogledd i Fodedern ac ymhellach ymlaen i faes awyr RAF y Fali a'r Cymoedd.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod safle’r cais y tu ôl i safle Botha a bod ganddo ei fynediad ei hun i'r ffordd sy'n arwain o'r A55 tuag at Fodedern. O ran ymgyngoreion, mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn bellach wedi ymateb gan ddweud bod angen amodau i reoli adar ar y safle; yn yr un modd mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ymateb i gadarnhau nad oes unrhyw risg y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar y Gymraeg. Hyd yma, ni chafwyd ymateb ffurfiol gan y Cyngor Cymuned. Gwrthodwyd cais am gynnig tebyg gan y Cyngor o dan y cyfeirnod cais FPL/2018/2 a gwrthodwyd yr apêl

ddilynol ym mis Chwefror, 2020 ar y sail nad ystyrid bod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad cynaliadwy gan nad oes llawer o wasanaethau lleol na thrafnidiaeth gyhoeddus i'w ddisgrifio fel safle hygyrch o safbwynt ddulliau teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus, ond yn hytrach yn dibynnu'n ormodol ar ddefnyddio ceir preifat. Gwnaed rhai newidiadau i'r cais drwy gyflwyno adeilad derbynfa a chaffi a siop ar y safle yn ogystal â chyfleuster llogi beiciau. Fodd bynnag, mae cynnwys yr elfennau manwerthu hyn i wneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol yn atgyfnerthu barn y Cyngor bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad anghynaliadwy. Yn ogystal â hyn, ers i'r apêl ar gais cynllunio FPL/2018/2 gael ei gwrthod, mae'r CCA ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth wedi'u mabwysiadu'n ffurfiol gan y Cyngor a rhestrir y ffactorau a gaiff eu hasesu wrth benderfynu p'un ai a yw datblygiad o ansawdd uchel ai peidio. Un o'r ystyriaethau sy'n cael eu cynnwys yw bod safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy sy'n rhoi mwy o bwys ar y gwrthwynebiadau ar sail cynaliadwyedd. Er gwaethaf y newidiadau a wnaed i'r cais, dywedodd y Swyddog nad yw'r sefyllfa o ran cynllunio wedi newid yn sylweddol ac felly ystyrir o hyd bod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad anghynaliadwy sy'n golygu ei fod yn dibynnu ar ddefnyddio ceir preifat. O ganlyniad, yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes nad oedd o'r un farn â'r Swyddog ar sail polisi. Mae canllawiau polisi cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd datblygu twristiaeth i'r economi gwledig cyn belled â bod datblygiadau mewn lleoliad addas. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn credu bod y cynnig yn addas gan ei fod yn teimlo ei fod mewn ardal gynaliadwy. Mae'r CDLl ar y Cyd yn nodi y dylai datblygiadau newydd fod mewn lleoliad anymwthiol sy'n golygu eu bod yn cael eu sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd presennol heb ormod o nodweddion nad ydynt yn naturiol. Mae safle'r cais yn addas ar gyfer y math hwn o ddatblygiad; nid oedd gan yr Arolygydd Cynllunio unrhyw bryderon ar y pwynt hwn ac roedd yn anghytuno â safbwynt y Swyddog ar y pryd gan ddod i'r casgliad yn hytrach fod y datblygiad yn briodol yn ei leoliad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal wledig gyfagos. Credai'r Cynghorydd Hughes fod y Swyddogion wedi colli cyfle i gefnogi cais gan wybod pa mor bwysig yw twristiaeth i economi cefn gwlad; yn syml, mae hyn yn deillio o wahaniaeth barn, oherwydd ychydig fisoedd yn ôl, roedd y Pwyllgor yn unfrydol fod y safle hwn yn lleoliad cynaliadwy; byddai dweud fel arall yn awr yn adlewyrchu'n wael arnom, felly mae'n ddyletswydd ar bawb i gefnogi'r cais. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Eric Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylai'r Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â'r safle o ystyried effaith weledol bosibl y datblygiad, yn enwedig o'r A55 a'r effeithiau sy'n deillio o hynny ar yr ardal wledig gyfagos. Cafodd y cynnig ar gyfer ymweliad safle ei eilio gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE. Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiwyd dros gynnal ymweliad rhithwir â'r safle.

Penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â'r safle am y rheswm a roddwyd.

12.7 MAO/2021/21 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi'i ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2018/4 er mwyn diwygio geiriad amod 8 (Dŵr prysur

yn unig i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus) er mwyn galluogi dŵr wyneb i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus yn Sŵn y Gwynt, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod caniatâd cynllunio ar gyfer codi 4 annedd un person wedi'i roi ar y safle a bod y cais a gyflwynir bellach yn gofyn am ddiwygio amod (08) y caniatâd fel bod dŵr wyneb a dŵr budr y safle yn cael eu gollwng i'r system garthffosydd cyhoeddus. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddo wrthwynebiad i'r bwriad i ddiwygio amod (08); yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Holodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE ai Llys y Gwynt oedd enw cywir y safle yn hytrach na Sŵn y Gwynt. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, y byddai manylion yr enw'n cael eu cadarnhau cyn i'r caniatâd gael ei ryddhau.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliodd 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.

12.8 FPL/2021/112 – Cais llawn ar gyfer codi ffensys diogelwch yn Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

Ar ôl datgan diddordeb ac un sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Adroddodd Rheolwr Cynllunio'r Amgylchedd Adeiledig a Naturiol fod hwn yn gais ar gyfer codi ffensys diogelwch 2.15m o uchder ar hyd blaen ac ochrau tiroedd yr ysgol gyda gatiau mynediad. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran graddfa, dyluniad ac edrychiad ac felly ni fydd yn cael effaith negyddol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol nac ar eiddo cyfagos; yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliodd 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 yn yr adroddiad.

12.9 FPL/2020/234 – Cais llawn i godi warws cynhyrchu bwyd, estyniad i'r adeilad presennol er mwyn creu ardal halltu, codi tanc Gwaith Trin Elifion, tanc cydbwyso a strwythurau cysylltiedig (rhannol ôl-weithredol mewn perthynas â sylfeini), creu pyllau gwanhau, codi adeilad i gynnwys unedau DAF, addasu pwyntiau mynediad presennol ynghyd â newidiadau i'r parcio presennol, dad-fabwysiadu'r briffordd sydd eisoes wedi'i mabwysiadu, ynghyd â thirlunio a gwaith cysylltiedig yn 8 Stad Ddiwydiannol Mona, Mona

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Sioned Edwards, Cadnant Planning i gefnogi'r cais gan ddweud mai'r datblygiad arfaethedig yw'r ail gam yn natblygiad y gwaith llaeth a chaws ar ôl rhoi caniatâd ar gyfer y cam cyntaf yn 2019.Unwaith y bydd yn weithredol, hwn fydd y safle cynhyrchu caws mwyaf modern a chynaliadwy yn Ewrop gyda'r ail gam yn eu galluogi i gynhyrchu mwy o gaws, o 2,500 tunnell y flwyddyn i 7,800 tunnell y flwyddyn. Ar ôl ei gwblhau bydd y gwaith yn defnyddio 80 miliwn litr o laeth o 35 o ffermydd Cymru i greu 7,800 tunnell o gaws premiwm o'r ansawdd uchaf. Roedd ehangu'r gwaith yn rhan o'r cynnig cychwynnol, a chyflwynwyd cynlluniau dangosol ar gyfer yr ail gam fel rhan o'r cais gwreiddiol. Bydd trosiant y gwaith yn codi i £25m erbyn 2022 a bydd yn sefydlu safonau newydd ar gyfer y diwydiant. Pan ddechreuir cynhyrchu caws ym mis Medi, 2021, bydd capasiti cychwynnol ar gyfer 22 miliwn litr o laeth y flwyddyn gyda buddsoddiad cychwynnol o £15m a £12m arall ar gyfer yr ail gam. Bydd y cam cyntaf yn creu hyd at 30 o swyddi llawn amser a bydd 34 o swyddi llawn amser pellach yn dilyn gyda'r ail gam. Erbyn diwedd 2021, disgwylir i'r busnes fod wedi tyfu i ddarparu dros 100 o swyddi. Mae'r fenter hefyd yn ceisio datblygu sgiliau pobl ifanc a dod yn gyflogwr lleol allweddol ar Ynys Môn. Mae'r cwmni'n awyddus i ddatblygu pob rhan o'r gweithlu ac mae'n gweithio'n agos gyda Chanolfan Technoleg Bwyd Coleg Menai; bydd y ganolfan hon yn defnyddio'r safle fel lleoliad ar gyfer cyfleoedd addysg, hyfforddiant a datblygu i rai o'i myfyrwyr a'i chyrsiau. Ers cyhoeddi adroddiad y Swyddog, mae'r

Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau ei bod yn derbyn y cais yn amodol ar gyflwyno adroddiad ar wrthdrawiadau adar diwygiedig. Cynhaliwyd trafodaethau helaeth gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch trwyddedau safleoedd ac mae trafodaethau'n mynd rhagddynt hefyd gyda Chynghorydd Ecoleg y Cyngor ynghylch gwelliannau bioamrywiaeth mewn cysylltiad â'r cais a hefyd i alluogi camau pellach i ddatblygu'r safle. Gofynnir i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais fel buddsoddiad sylweddol ar yr Ynys sy'n sicrhau manteision ar ffurf cyflogaeth i bobl leol, cyfleoedd addysgol a hyfforddiant i bobl ifanc a phris teg am laeth i ffermwyr Cymru.

Mewn perthynas ag ymateb yr ymgynghorai, adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y Weinyddiaeth Amddiffyn yn fodlon â'r cais ac wedi argymell amod; mae Cynghorydd Tirwedd y Cyngor hefyd yn gefnogol yn amodol ar amod i warchod coed ar y safle ac mae Cyngor Cymuned Bodffordd wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiadau i'r cais. Mae'r cais yn cynrychioli ail gam y fenter a fydd yn galluogi i'r safle gynhyrchu mwy o gaws; mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ar leoliad yr ystâd ddiwydiannol ac fe'i cefnogir o ran y buddsoddiad mewn swyddi a gynigir. Disgwylir rhagor o wybodaeth am faterion ecoleg a bioamrywiaeth ac yn amodol ar dderbyn y wybodaeth hon, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliodd 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 yn amodol ar yr amodau cynllunio ynddo ac yn amodol hefyd ar dderbyn ymatebion i'r ymgynghoriad a oedd yn weddill ac unrhyw amodau cynllunio ychwanegol yn dilyn hynny.

12.10 FPL/2019/251/EIA – Cais llawn ar gyfer codi uned dofednod buarth (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa dail, biniau bwydo a gwaith cysylltiedig yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd

Adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd yn cyd-fynd ag ef a gan ei fod hefyd wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith, Aelod Lleol hefyd, o ystyried maint y datblygiad arfaethedig, ei leoliad yng nghefn gwlad agored a phryderon lleol ynghylch effeithiau posibl ar sŵn, arogleuon a thraffig, y dylai'r Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

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

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadair

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 18 Awst 2021

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams, Robin Williams.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm a Swyddog Achos ar gyfer cais 2 (DPJ) Swyddog Achos Arweiniol ar gyfer Prosiectau Mawr a Swyddog Achos ar gyfer ceisiadau 1 a 3 (IWJ) Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Margaret Roberts (ar gyfer cais 1), Llinos Medi (ar gyfer cais 2), Aled Morris Jones (ar gyfer cais 3), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (IWH)

---

1. **FPL/2020/215 – Cais llawn ar gyfer codi 23 annedd (yn cynnwys 4 fflat) ynghyd â chreu dau fynediad newydd a datblygiad cysylltiedig ar dir ger Lôn Lwyd, Pentraeth**

Dangoswyd cynllun y safle i'r Aelodau ac amlinellwyd natur y cais. Amlygwyd y rhan o'r safle a fyddai'n cael ei ddatblygu, ynghyd â ffin ddatblygu pentref Pentraeth, y brif briffordd, sef yr A5025, a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dangoswyd gosodiad manwl y safle, gan gynnwys mynedfeydd, gwaith tirlunio arfaethedig ar ffurf gwrychoedd brodorol newydd ac ardaloedd awyr agored i gynnwys ardal chwarae i blant gydag offer chwarae a pherllan gymunedol. Esboniwyd y gymysgedd o unedau. Dangoswyd fideo o safle'r cais a oedd yn dangos golygfa o'r safle o'r ochr arall i'r A5025 a dangoswyd y mynediad arfaethedig i'r safle ynghyd â'r mynediad amaethyddol arfaethedig a fyddai'n rhoi mynediad i gae tu ôl i'r safle. Dangoswyd yr olygfa ar y safle ac esboniwyd y byddai'r cynnig yn defnyddio tua hanner safle'r cais.

Gofynnwyd cwestiynau am ddiogelwch y briffordd a diogelwch cerddwyr. Hysbyswyd yr Aelodau bod gwelliannau i'r mynediad i gerddwyr yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais.

2. **FPL/2021/111 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn safle cabannau gwyliau, gosod 30 adeilad caban gwyliau, codi adeilad derbynfa, gwaith peirianyddol i greu llyn, adeiladu lonydd preifat, adeiladu ardaloedd parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Fferm Penmynydd, Caergeiliog**

Dangoswyd map i Aelodau a oedd yn gosod safle'r cais yn ei gyd-destun ehangach a dangoswyd lleoliad yr A55, Caergeiliog a Bodedern mewn perthynas â'r safle. Rhoddwyd

gwybodaeth gefndir am natur y cais. Dangoswyd cynllun y safle a oedd yn rhoi cyd-destun ar gyfer y 3 fideo a ddangoswyd wedi hynny. Dangoswyd gosodiad manwl y safle hefyd a oedd yn dangos lleoliad y cabannau, y dderbynfa, y siop a'r caffi, yn ogystal â'r llyn hamddena arfaethedig. Roedd Fideo 1 yn rhoi golygfa ar draws safle'r cais i'r gogledd-orllewin; roedd fideo 2 yn dangos yr olygfa o'r trac mynediad preifat i'r briffordd gyhoeddus ac roedd fideo 3 yn dangos y daith gerdded o ben y trac mynediad ar draws Cyffordd 4 i'r safle bws agosaf. Roedd y llun olaf yn dangos safle'r cais yng nghyd-destun y ddau safle bws agosaf.

Gofynnwyd cwestiynau am ddiogelwch cerddwyr a chadarnhawyd bod y daith gerdded o fynedfa'r safle ar draws Cyffordd 4 yn golygu croesi dwy ffordd ymuno. Nodwyd bod palmant botymog yn bodoli i ddynodi mannau croesi diogel.

Darparwyd gwybodaeth ychwanegol yn seiliedig ar wybodaeth leol gan y Cynghorydd Llinos Medi, un o'r Aelodau Lleol.

3. **FPL/2019/251/EIA - Cais llawn ar gyfer codi uned ddofednod buarth (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa dail, biniau bwyd a gwaith cysylltiedig yn Cae Mawr, Llannerchymedd**

Dangoswyd map Google i Aelodau a oedd yn gosod safle'r cais yn ei gyd-destun ehangach. Dangoswyd cynllun y safle a lleoliad yr uned ddofednod a'r storfa dail arfaethedig a thynnwyd sylw at eu mesuriadau. Rhoddwyd gwybodaeth i'r Aelodau am natur y cynnig. Dangoswyd y mynediad i'r safle o'r briffordd ynghyd ag ardaloedd tirlunio arfaethedig. Byddai darn o'r gwrych yn cael ei dynnu er mwyn gwneud lle i'r uned ddofednod. Tynnwyd sylw hefyd at safle bywyd gwyllt Coed Cae Mawr y mae rhan ohono yn cynnwys coetir hynafol. Dangoswyd cynllun o'r tir pori arfaethedig ar gyfer ieir maes a thynnwyd sylw at yr anheddau agosaf at safle'r cais.

Dangoswyd fideo i Aelodau o'r mynediad i'r fferm o briffordd y B5111; byddai angen trac newydd at yr uned ddofednod arfaethedig. Tynnwyd sylw at leoliad yr uned ddofednod, y tir pori ar gyfer ieir maes, y sied dail ac ardaloedd tirlunio arfaethedig. Dangoswyd yr olygfa tuag at Lyn Alaw.

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

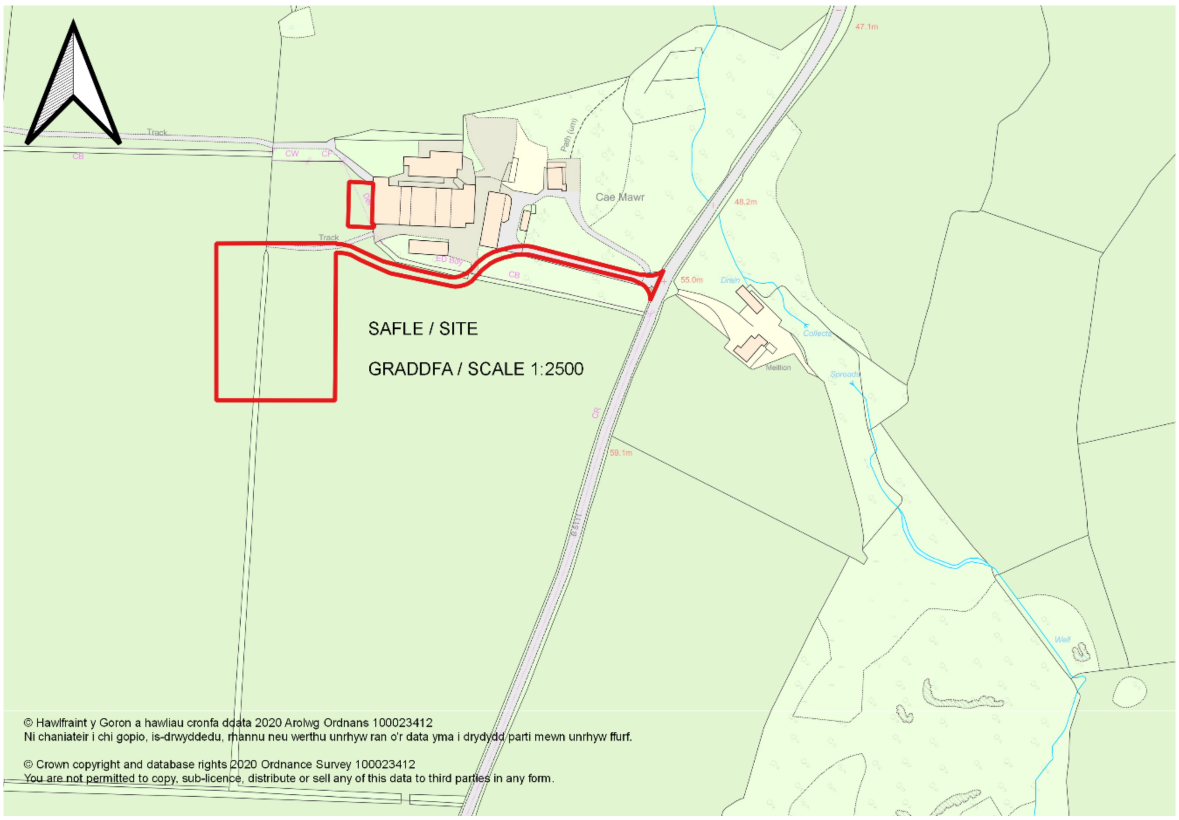
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/251/EIA

Ymgeisydd: Mr Robat Evans

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi uned dofednod buarth (free-range) (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa gwrtaith, biniau bwyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Cae Mawr, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gan bod Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd ynghlwm wrth y cais, bydd yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion iddo am benderfyniad, yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais hefyd wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol, Aled Morris Jones.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffenaf, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais i godi uned dofednod maes (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa gwrtaith, biniau bwydo a gwaith cysylltiedig. Mae'r datblygiad ar fferm sydd eisoes yn bodoli. Mae'r daliad yn ymestyn i oddeutu 126 hectar ac yn cynnal gwartheg a defaid. Fel rhan o'r bwriad, bydd nifer y gwartheg a defaid yn cael eu lleihau i hwyluso'r fenter dofednod.

Mae modd cael at ochr ddwyreiniol y cais o drac sydd eisoes yn bodoli oddi ar brif briffordd y B511. Y bwriad yw gwella'r fynedfa bresennol fel rhan o'r cais.

Bydd lle yn yr uned dofednod maes arfaethedig i 32,000 o gywion ar gyfer cynhyrchu wyau. Y bwriad yw codi'r uned i'r de-orllewin i adeiladau presennol y fferm. Y bwriad, hefyd, yw cael cyfanswm o wyth bin bwydo bob ochr i'r sied arfaethedig. Mae'r adeilad arfaethedig oddeutu 68 metr (o hyd) wrth 46 metr (o led) a 6.3 metr o uchder. Cyfanswm yr ôl troed yw 3,204 metr sgwâr sy'n fodd i gadw dwysedd stocio i hyd at naw aderyn y metr sgwâr a chael ystod bori o 16 hectar, sef hyd at 2000 o adar yr hectar. Y prif ddeunydd y bwriedir ei ddefnyddio yw dalennau dur proffil blwch gwyrdd olewydd.

Y bwriad yw codi'r storfa gwrtaith arfaethedig yn union i'r gorllewin i adeiladau presennol y fferm. Mae'r sied oddeutu 24.4 metr o hyd a 12.2 metr o led a bydd oddeutu 8.2 metr o uchder. Yn yr yn modd â'r uned dofednod maes, y prif ddeunydd fydd dalennau dur proffil blwch gwyrdd olewydd.

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae wedi'i amgylchynu'n bennaf gan dir amaethyddol. Mae eiddo preswyl ger safle'r cais, hefyd.

Mae sawl dogfen ynghlwm wrth y cais, yn cynnwys Datganiad Amgylcheddol, Cynllun Rheoli Aroglau, Rheoli Llwch a Bioerosolau, Cynllun Rheoli Manwl, Cynllun Rheoli Plâu, Asesiad o Effaith y Sŵn, Datganiad Dŵr, Datganiad Dull Atal Llygredd, Adroddiad Ynni, Arolwg Cynefinoedd, Adroddiad Coetiroedd a Thirweddau, Cynllun Rheoli Archeolegol, Datganiad y Gymraeg, a Datganiad Trafnidiaeth.

Mater(ion) Allweddol

P'run a oes cyfiawnhad dros y bwriad yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol ar unrhyw safleoedd dynodedig cyfagos, eiddo preswyl cyfagos, ar y dirwedd o amgylch ac ar y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
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 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd amodol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd amodol
Cynghorydd John Griffith	Dim Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim Ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynlluniau a Gorchmynion oherwydd y dyluniad
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Codwyd pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig o'r datblygiad arfaethedig
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Pryderon ynghylch yr effaith ar yr amgylchedd, cynnydd mewn traffig a diogelwch ar y briffordd
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd amodol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd amodol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Gwnaed sylwadau cyffredinol ynghylch polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
GCAG / GAPS	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd yn rhaid cyflwyno cais i'r Bwrdd Ymgynghorol Systemau Draenio am ganiatâd cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim Ymateb

Mae'r bwriad wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos, ynghyd â rhoi rhybudd ar y safle. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd 20/07/2020. Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 31 o sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran gan gynnwys deiseb. Crynhoir y prif bwyntiau isod:

- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd. Mae'r rhain yn cynnwys yr effaith ar y Coetir Hynafol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw sydd gerllaw
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar y dŵr yfed a ddaw o Lyn Alaw.

- Pryderon ynghylch draenio a dŵr budr.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar iechyd pobl ac yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal yn gyffredinol.
- Pryderon ynghylch cynnydd mewn traffig a diogelwch ar y briffordd.
- Byddai datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.
- Pryderon ynghylch lles anifeiliaid a hynny ynghyd â phryderon iechyd a gododd yn sgil datblygiad o'r fath.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar y diwydiant twristiaeth.
- Pryderon y byddai prisiau eiddo yn gostwng.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C210B / AAD - Barn Sgrinio - Barn sgrinio ar gyfer codi sied ar gyfer dofednod maes ynghyd â chodi biniau bwyd anifeiliaid a gwaith cysylltiedig yn - Cae Mawr, Llannerch-y-medd
25C210A - Cynllunio Llawn - Cais llawn i godi uned dofednod maes (cynhyrchu wyau) i gynnwys codi sied, biniau bwydo - Cae Mawr, Llannerch-y-medd

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygu a'r Polisi Cynllunio:

Mae'r ystyriaeth amlycaf, o ran Llywodraeth Cymru, tuag at yr economi gwledig a datblygu amaethyddol wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru. Y pwyslais yw bod yn rhaid i'r economi gwledig ddatblygu sylfaen eang os yw am fod yn un y mae modd ei addasu ac am fod yn wydn o ran yr heriau y mae'n eu hwynebu nawr ac yn y dyfodol. Mae Polisi Cynllunio Lleol hefyd yn tanlinellu y dylai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol gefnogi gwaith datblygu ystod eang o gyfleoedd cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig er mwyn cael mwy o ffyniant economaidd a rhoi sylwi i effaith dirywiad gwledig. Dylai Awdurdodau Cynllunio fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at fwriadau datblygu amaethyddol.

Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Lleol hefyd yn nodi y dylid bod yn ofalus wrth ystyried datblygiad da byw dwys pan fwriedir y rhain yn agos at ddefnydd tir sensitif.

Mae'r canllawiau technegol yn Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cymunedau Gwledig Cynaliadwy', y mae Polisi Cynllunio Lleol yn cyfeirio atynt mewn perthynas â datblygu amaethyddol, hefyd yn mynnu bod y system gynllunio'n chwarae rhan wrth gefnogi dyfodol amaethyddiaeth gynaliadwy. Fodd bynnag, rhaid cael cydbwysedd sy'n sicrhau y rhoddir ystyriaeth sylweddol i warchod yr amgylchedd yn ogystal ag i les pobl a'r effaith ar adnoddau naturiol a diwylliannol.

Nid oes polisi penodol yng Nghynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd sy'n ymwneud â'r datblygiad arfaethedig. Serch hynny, caiff polisïau cyffredinol eu hystyried yn rhan o waith asesu'r cais.

Er y gellir ystyried bod Polisi CYF6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol wrth benderfynu ar y cais yma, mae'r polisi hwn yn ymwneud yn benodol ag unedau busnes / diwydiannol. Ystyrir bod bridio ieir i gynhyrchu yn waith amaethyddol, yn unol â'r dehongliad a ddisgrifir dan adran 336 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

Mae'n nodi; Mae "amaethyddiaeth" yn cynnwys garddwriaeth, tyfu ffrwythau, tyfu hadau, ffermio llaeth, bridio a chadw da byw (gan gynnwys unrhyw greadur a gedwir ar gyfer cynhyrchu bwyd, gwlân, croen neu ffwr, neu at ddibenion ei ddefnyddio i ffermio tir), defnyddio tir fel tir pori, tir dôl, tir coed helyg, gerddi marchnad a meysydd tyfu planhigion a defnyddio tir ar gyfer coetiroedd lle mae'r defnydd hwnnw'n ategol i ffermio tir at ddibenion amaethyddol eraill, a rhaid dehongli "amaethyddol" yn unol â hynny.

Er y bydd agwedd ar y broses yn golygu pacio'r wyau fel eu bod yn cael eu cludo oddi ar safle'r cais, ystyrir y byddai'r agwedd hon yn ategol i'r fenter amaethyddol bresennol.

Er nad oes polisi penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ymwneud â'r datblygiad arfaethedig, un o'r materion allweddol y mae'r Cynllun hwn yn ei nodi yw'r gofyn i ymateb i anghenion y diwydiant ffermio a diwydiannau gwledig eraill, gan gynnwys arallgyfeirio ffermio a'r defnydd diangen a wneir o adeiladau fferm.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd hefyd yn nodi y bydd datblygiadau yn y cefn gwlad agored yn cael eu rheoli a'u cyfyngu i'r rhai y mae angen lleoliad yn y cefn gwlad ar eu cyfer, rhai sy'n diwallu angen gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad. Nodir y byddir yn dibynnu ar bolisïau'r cynllun yn gyffredinol ac ar bolisi a chanllawiau cenedlaethol i sicrhau na fydd datblygiad yn bygwth nac yn niweidio priodoleddau cefn gwlad.

Rhoddir ystyriaeth hefyd i'r ffaith bod y bwriad yn cydymffurfio â Pholisi PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig). Mae Polisi PS1 yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n gosod trothwyon ar gyfer pryd mae angen Datganiad / Asesiad Cymraeg. Oherwydd yr ystyrir mae defnydd amaethyddol sydd i'r bwriad, nid oes rhaid cael y cyfryw Ddatganiad yn rhan o'r cais.

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (sy'n fwy na 1,000m^2) rhoddir ystyriaeth i p'run a yw'r bwriad yn cyfymffurfio â Pholisi PCYFF 5 (Rheoli Carbon) ac â Pholisi PCYFF 6 (Arbed Dŵr). Mae Polisi PCYFF 5 yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno Asesiad Ynni yn rhan o'r cais, tra bod Datganiad Arbed Dŵr wedi'i gyflwyno, yn unol â PCYFF 6.

Daw'r datblygiad arfaethedig o fewn cwmpas y datblygiadau a restrir yn Atodlen 2 Rheoliadau yr Effaith ar yr Amgylchedd 2017, sef gosodiad da byw amaethyddol dwys sydd ag arwynebedd llawr sy'n fwy na 500 metr sgwâr ac sydd o raddfa a natur sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylcheddol, yn unol â'r meini prawf yn Atodlen 3. Mae asesiad o effeithiau amgylcheddol y datblygiad arfaethedig wedi'i gyflwyno yn rhan o'r cais cynllunio ac fe'i hystyrir yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol.

Ystyriaethau Gweithredol Allweddol:

Mae angen ystyried sawl agwedd weithredol ar y datblygiad arfaethedig. Yn eu plith mae amgylchedd y bydd yr ieir ynddynt, y maes lle byddir yn pori, rheoli tai, dŵr gwastraff a symudiadau cerbydau.

Rhaid i'r adeiladau arfaethedig gydymffurfio â safonau adeiladu cydnabyddedig a lles adar. Yn benodol, bod y llawr yn yn un hawdd ac effeithiol i'w lanhau er mwyn cynnal amodau bioddiogel a bod yr amgylchedd y tu mewn i'r adeiladau'n cael ei reoleiddio trwy ddefnyddio ffaniau echdynnu ar gyfer awyru.

Wrth reoli'r maes lle byddir yn pori, bydd adar yn medru mynd i mewn yn eu tro er mwyn diogelu ei ansawdd ac atal cyflwyno problemau o ran lles anifeiliaid.

Y bwriad yw symud gwrtaith a gynhyrchir yn yr adeilad bob pedwar diwrnod a'i wasgaru ar dir o fewn daliad y fferm, oni bai bod amodau'n atal hyn. Os digwydd hyn, caiff ei storio yn y cyfleuster gwrtaith arfaethedig. Nid yw'r holl dir yn y daliad ar gael i wasgaru arno oherwydd bod angen diogelu adnoddau dŵr rhag dŵr sydd wedi'i lygru yn rhedeg oddi ar wyneb y tir. Pe na byddai digon o dir i wasgaru gwrtaith arno ar unrhyw adeg, y bwriad yw rhoi trefniadau wrth gefn yn eu lle i gael gwared â'r gwrtaith i mewn i Waith Treulio Anerobig lleol.

Y disgwyl yw y bydd tua 200 o symudiadau cerbyd ychwanegol ar y briffordd yn uniongyrchol oherwydd gwaith rhedeg yr uned dofednod.

Nodwyd y sensitifrwydd amgylcheddol posibl mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yn ystyriaethau ecolegol, ansawdd dŵr a mwynderau preswylwyr ac agosatrwydd derbynyddion y mae eu pellter o'r adeilad arfaethedig yn amrywio. Crynhoir y derbynyddion fel chwe Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o fewn 5 km, pum safle Coetir Hynafol o fewn 2 km, tair annedd o fewn 400m, a dŵr wyneb a dŵr daear, at ei gilydd.

Llygrwyr Posibl o'r Datblygiad Arfaethedig:

Daw'r llygredd posibl sy'n gysylltiedig â datblygiad o'r fath o'r adeiladau y mae'r adar yn byw ynddynt, y strwythurau a ddefnyddir i storio gwastraff organig, y tir a ddefnyddir at ddibenion pori ac o'r defnyddiau tir ar gyfer gwasgaru gwrtaith.

Gall llygrwyr fod yn yr awyr, neu yn y dŵr, ac ymhlith y derbynyddion sy'n arbennig o sensitif i'r llwybrau hyn mae cynefinoedd naturiol a rhywogaethau cysylltiedig, dŵr a mwynderau ac iechyd pobl.

Gall allyriadau nwyol o ddofednod a gwastraff organig greu drewdod, ond, yr hyn sydd fwyaf peryglus yw pan ddônt i gysylltiad â'r amgylchedd ehangach, yn enwedig felly â chynefinoedd naturiol a dŵr croyw. Cynhyrchir amonia yn yr adeiladau sy'n dal y dofednod ac wrth drin, storio a gwasgaru gwrtaith. Wrth gael ei ailddefnyddio, mae'n asideiddio a gall gael effaith andwyol ar ansawdd dŵr a bioamrywiaeth. Ceir allyriadau sylweddol o amonia mewn gwaith amaethyddol.

Mae gwastraff organig a dŵr gwastraff o unedau dofednod hefyd yn beryglus pan ddônt i gysylltiad â dŵr naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol trwy ddŵr sy'n llifo oddi ar wyneb neu wrth lifo i'r dŵr daear. Mae nitrogen (nitradau) a ffosfforws (ffosffadau), yn benodol, yn peri pryder.

Yn y Datganiad Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ceir y prif ffynonellau gwybodaeth mewn perthynas ag allyriadau posibl sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r effaith y gallai uned ei chael ar ansawdd aer safleoedd Ewropeaidd a Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o fewn pellter sgrinio o 5km i'r uned.

Amonia:

Cyflwynir adroddiad amonia hefyd sy'n rhoi data manwl ar yr allyriadau a fodelwyd y rhagwelir y byddant yn codi o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r adroddiad modelu yn gyson â'r fethodoleg a dderbynnir o ran ei gwmpas a'i gywirdeb. Canfu, wrth liniaru, y byddai cyfradd uchaf y crynodiad amonia / y nitrogen a ollyngir yn flynyddol mewn derbynyddion ecolegol sensitif cyfagos yn is na'r trothwyon sgrinio lefel critigol / llwyth critigol 1% perthnasol, fel y'u pennir gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Daw'r dystiolaeth a gyflwynwyd ar allyriadau amonia i'r casgliad na fyddai'r allyriadau'n cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar ansawdd aer na derbynyddion ecolegol sensitif cyfagos yn sgil y mesurau lliniaru,. Mae'r mesurau lliniaru hyn yn cynnwys offer sgwrio amonia am oes y datblygiad a bod yr holl aer sy'n cael ei ddisbyddu o'r system awyru yn mynd trwy'r offer sgwrio. Rhaid i'r offer gael ei gynnal a'i gadw fel eu bod yn gweithio'n iawn neu rhaid cael offer newydd ar unwaith os ydynt yn methu a dim modd eu hatgyweirio.

Yn ogystal, er mwyn osgoi difrod i'r derbynyddion cyfagos gan gynnwys y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn sgil yr amonia, rhaid cyrraedd y trothwyon sgrinio lefel critigol / llwyth critigol 1% perthnasol ac, felly, mae'n rhaid lleihau niferoedd y stoc presennol i wneud lle ar gyfer y datblygiad newydd. Mae'r ymgeisydd wedi awgrymu symud y stoc bresennol i leihau allyriadau cyffredinol y fferm a gludir trwy'r awyr. Byddai hyn yn dod â'r datblygiad o fewn y trothwy gofynnol. Bydd amodau'n cael eu rhoi ar y mesurau lliniaru hyn yn rhan o'r caniatâd.

Nitrogen:

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn ymdrin â graddfa'r materion sy'n ymwneud â gwasgaru gwastraff organig a gwaredu dŵr golchi i dir. Daw hyn ar hyn o bryd o'r anifeiliaid sydd yn 'Cae Mawr', yn benodol praidd o 600 o ddefaid bridio a gyr o 50 o fuchod sugno. Caiff yr anifeiliaid hyn eu cadw i mewn am ddau fis a chwe mis o'r flwyddyn yn y drefn honno.

Bydd y 32,000 o adar y bwriedir eu cadw yn 'Cae Mawr' yn ychwanegu at faint o borthiant anifeiliaid a gludir i'r uned ac, felly, at y deunyddiau presennol sydd i'w rhoi ar y tir neu, fel arall, y mae'n rhaid cael

gwared â nhw. Mae Cynllun Rheoli Gwrtaith wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n rhoi manylion ynghylch lefel y nitrogen mewn gwrtaith organig.

Bydd y gwastraff organig i'w gynhyrchu gan yr uned dofednod yn cael ei wasgaru ar dir y fferm. Mae'r Cynllun Rheoli Gwrtaith yn defnyddio'r fethodoleg ragnodedig ar gyfer asesu faint o dir addas sydd ar gael ac yn nodi digon o dir priodol. Er diogelwch y dull lliniaru, rhaid cael cynllun wrth gefn i gael gwared â'r gwastraff i safle oddi ar y fferm yn hytrach na'i wasgaru ar y fferm.

Caiff y risgiau, sy'n gysylltiedig ag allyrru amonia o'r adeiladau y mae'r dofednod ynddynt, eu lliniaru trwy osod offer treulio priodol, a'r rhai sy'n gysylltiedig â gwasgaru gwastraff organig ar dir trwy ddefnyddio mesurau lliniaru yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith.

Bydd y gwrtaith a gedwir yn y storfa arfaethedig yn cael ei symud bob pedwar diwrnod a'i wasgaru ar dir ar y fferm, oni bai bod amodau'n atal hyn. Bryd hynny, bydd yn cael ei storio yn y cyfleuster gwrtaith arfaethedig sydd â'r lle i'w storio am chwe mis. Nid yw'r holl dir ar y fferm ar gael i wasgaru arno oherwydd bod angen diogelu adnoddau dŵr rhag dŵr llygredig sy'n rhedeg oddi ar y wyneb. Pe na bai digon o le i wasgaru ar unrhyw adeg, y bwriad yw cael trefniadau wrth gefn i gael gwared â'r gwrtaith i Waith Treulio Anerobig lleol. Bydd amod cyn-cychwyn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd fydd yn gofyn am dystiolaeth o drefniant cytundebol cadarn rhwng Gwaith Treulio Anerobig cydnabyddedig a'r ymgeisydd. Ymhlith mesurau lliniaru eraill mae monitro lefelau maetholion y pridd a storio dŵr golchi mewn cynwysyddion ar wahân i wrtaith arall y gwaredir ag o gan gontractwyr arbenigol, sydd â thrwydded i ddelio â gwastraff o'r fath.

O roi ystyriaeth briodol i'r cyfrifiadau a gyflwynwyd, ystyrir bod oddeutu 40 hectar o dir ar gael i wasgaru arno. Roedd y 40ha yn cynnwys y 16.25 hectar o dir ym maes pori'r uned dofednod.

Mae Adnoddau Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent o'r farn y dangosir digon o glustog ar y mwyafrif o'r mapiau taenu gwrtaith. Yr argymhelliad yw rhoi amod ynghlwm wrth y caniatâd yn sicrhau na chaiff unrhyw wrtaith ei wasgaru yn ystod misoedd y gaeaf (1af Hydref tan 1 Ebrill). At hynny, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud y dylid gwasgaru yn unol â Chod Arferion Amaethyddol Da Llywodraeth Cymru a Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021.

Nodir yn y cynllun rheoli gwrtaith, hefyd, nad yw cynllun wrth gefn ar gyfer storio gwrtaith pan fyddir yn ei wasgaru ar dir yn bosib, ac mae'n nodi y caiff dŵr golchi halogedig ei storio mewn cynwysyddion ar wahân i wrtaith arall ac y ceir gwared ag o oddi ar y fferm gan gontractwr arbenigol wedi'i drwyddedu i ddelio â gwastraff o'r fath. Mae cwmpas y Cynllun Rheoli Gwrtaith yn cydymffurfio â chanllawiau perthnasol ac mae'n nodi'r gallu i wasgaru gwastraff organig yn briodol ar dir.

Ffosffad:

Mae yna ffosffad mewn gwrtaith a deunydd gwrtaith artiffisial, ond mae llawer mwy ynddo hefyd - rhywbeth sy'n bryder cynyddol o ran llygru cyrsiau dŵr.

Mae Adroddiad Rheoli pridd wedi'i gyflwyno gyda'r cais ynghyd â chanlyniadau labordy sy'n ei ategu. Mae'r ohebiaeth yn nodi bod angen maetholion ar y fferm. Mae mwyafrif y cae ar gyfer ffosffad yn lefel 0 neu 1 sy'n is na'r lefel ofynnol, sef 2. Mae hyn, felly, yn dangos bod budd amaethyddol i ddefnyddio gwrtaith dofednod ar y fferm, o'i reoli.

Fel y nodwyd yn flaenorol, ni fydd gwrtaith yn cael ei storio mewn tomenni nac ar lecyn caled ond, yn hytrach, mewn storfa gwrtaith wedi'i gorchuddio a'i chodi'n bwrpasol ac sy'n rhan o'r cais.

Mae Adnoddau Naturiol Cymru a Dŵr Cymru wedi asesu'r wybodaeth ac wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r dogfennau a gyflwynwyd.

Dŵr Yfed Llyn Alaw:

Ar wahân i fod yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, mae gan Lyn Alaw hefyd broblem gydag algâu gwyrddlas a'r llyn hwn yw ffynhonnell dŵr yfed Dŵr Cymru ar gyfer gogledd Ynys Môn. Mae safle'r cais yn dod o fewn dalgylch dŵr yfed Llyn Alaw sydd wedi'i ddynodi'n barth diogelu maetholion.

Dynodwyd dalgylch Llyn Alaw yn barth diogelu gan fod gormod o faetholion sy'n dod i mewn i'r dŵr crai yn arwain at gynhyrchu cyfansoddion blas ac arogleuon. Er enghraifft, mae'n bosib i ddyddodiadau amonia a nitrad yn y dalgylch gael eu cludo i gorff y gronfa ddŵr trwy ddŵr sy'n rhedeg oddi ar wyneb y tir yn syth i gwrs dŵr.

Gan fod dalgylch Llyn Alaw eisoes wedi'i nodi'n lle sydd mewn perygl o nifer uchel o faetholion yn llifo iddo, cododd Dŵr Cymru bryderon ynghylch ychwanegu maetholion o'r datblygiad hwn a geid trwy ddyddodiadau yn ogystal â dŵr yn rhedeg oddi ar y wyneb ac yn llifo i mewn i'r llyn.

Fodd bynnag, o roi ystyriaeth briodol i'r mesurau lliniaru a'r gwaith rheoli gwrtaith sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig, mae Dŵr Cymru yn argymell yr un peth ag Adnoddau Naturiol Cymru, fydd yn diogelu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r dŵr yfed yn Llyn Alaw.

Draenio:

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd adroddiad ar Strategaeth Draenio yn cadarnhau y bydd dŵr glân a budr yn cael eu draenio ar wahân. Bydd y dŵr budr yn cael ei ddraenio i danc tanddaearol tra bydd y dŵr wyneb yn cael ei bibellu i danc tanddaearol fydd, yn y pen draw, yn llifo i gwrs dŵr.

Mae Adnoddau Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac yn fodlon y gellir draenio'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol heb gael effaith ar ardaloedd sensitif dynodedig cyfagos gan gynnwys y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig gerllaw, Llyn Alaw.

Bydd angen draenio'r datblygiad arfaethedig yn gynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.

Er bod y strategaeth draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod yr ymgeisydd wedi ystyried defnyddio ffos gerrig i ddraenio'n gynaliadwy ar y safle, a'i fod yn cynnwys trafodaeth ynghylch lle bydd y dŵr arfaethedig sy'n llifo oddi ar y wyneb yn mynd a pha mor sydyn, oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r Bwrdd Ymgynghorol Systemau Draenio am ganiatâd cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.

O ran draenio dŵr budr, y bwriad yw cael toiled ar y safle i weithwyr. Mae prawf ymdreiddio wedi'i gynnal sy'n cadarnhau nad yw tanc septig yn ymarferol. Y bwriad yw cael Gwaith Treulio Biodisg sy'n puro'r gwastraff ac yn gollwng dŵr glân i mewn i ffos gerrig rannol cyn cyrraedd cwrs dŵr cyfagos.

Ecoleg:

Mae'r cais yn rhannol yn Safle Bywyd Gwyllt Coed Cae Mawr. Mae rhan o'r safle hefyd yn Goetir Hynafol dynodedig. Mae'r rhan o safle'r cais sydd ar y safle hwn o amgylch y fynedfa ynghyd â'r trac sy'n arwain tuag at y fferm a'r adeiladau arfaethedig.

Mae gan y Safle Bywyd Gwyllt goetir llydanddail gyda mannau llai o laswelltir sych a chorsiog. Yn y coetir mae'r onnen aeddfed, ffawydd, llwyfen lydanddail, y sycamorwydden a'r gastanwydden. Mae'r Ddraenen Wen, y ddraenen ddu, y rhododendron a'r wern yn y llwyn. Mae ceirios yr adar, sy'n brin ar Ynys Môn, i'w gael yma, hefyd. Yn y glaswelltir sych ceir ystrewllys sy'n doreithiog yn lleol, clafrllys gwreidd-dan a'r gribell felen.

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd arolwg estynedig o’r cynefin cam un (‘Extended Phase One Habitat Survey, Land at Cae Mawr, Anglesey, August 2018. Arbor Vitae Environment Ltd). Nododd yr arolwg nad oedd rhywogaethau gwarchodedig Ewropeaidd yn defnyddio safle'r cais.

Cynhaliwyd asesiad ar gyfer ystlumod, madfallod mawr cribog a dyfrgwn. Daeth yr arolwg i'r casgliad na fyddid yn colli cynefin o werth posibl ar gyfer madfallod cribog na dyfrgwn. Bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y caiff goleuadau allanol priodol eu gosod i ddiogelu ystlumod.

Mae Adroddiad Coetiroedd a Thirweddau hefyd wedi'i gyflwyno gyda'r cais. Yn yr adroddiad mae asesiad o effaith bosibl amonia ar y coetir. Awgrymodd yr adroddiad bod gwaith gwella tirwedd yn rhan o'r datblygiad arfaethedig. Byddai hyn yn cynnwys gwrychoedd newydd, plannu i adfer gwrychoedd a phlannu ar gyfer ardaloedd coetir newydd. Mae'r adroddiad hefyd yn awgrymu y dylid cytuno ar gynllun rheoli coetiroedd gyda'r Awdurdod Lleol er mwyn gwarchod a gwella'r coetir a lliniaru effeithiau Amonia.

Mae Ecolegydd yr Awdurdod ac Adnoddau Naturiol Cymru yn fodlon gyda’r datblygiad arfaethedig gydag amodau i sicrhau y cytunir ar y cyfyngiadau goleuo, y plannu o’r newydd a Chynllun Rheoli Coetiroedd, fel y cyfeirir atynt uchod.

Cymeriad yr ardal a'r Dirwedd:

Yn greiddiol, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw dyluniad a chynllun y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, oes modd iddo gydymffurfio â darpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth wrth gynorthwyo'r bwriad yn hyn o beth.

Mae'r datblygiad yn y cefn gwlad agored. Nid yw'r safle mewn tirwedd warchodedig (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac mewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae ar gyrion Ardal Cymeriad Tirwedd 5 - Gogledd -orllewin Ynys Môn lle mae tirwedd drwmlin y gogledd-orllewin yn uno â thopograffi tonnog ysgafnach Ardal Cadwraeth Tirwedd 17 Gorllewin-canol Ynys Môn. Nid yw disgrifiad yr Ardal Cadwraeth Tirwedd yn nodi materion sy'n arbennig o berthnasol i'r bwriad hwn ac eir i'r afael â materion tirwedd perthnasol trwy bolisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Gwerthusiad Cyffredinol LANDMAP yn Gymedrol fel ‘Tirwedd wledig ddymunol dawel ar y cyfan ond dim tirnodau penodol’.

Mae'r safle o fewn caeau amaethyddol mawr (rhwng dau gae) y gellir mynd atynt trwy fynedfa’r fferm a choetir a ddiogelir gan Orchymyn Cadw Coed. Mae’n agos i adeiladau Cae Mawr sy'n fwy caeedig o'r de (gan goed) ond yn fwy agored i'r gogledd.

Y bwriad yw codi’r adeilad arfaethedig ar ffurf syml mewn gwyrdd olewydd gyda chladin pren a seilos ynghlwm wrtho. Mae llecyn caled a gwydr i'r gogledd, sydd agosaf at y ffordd fynediad ac adeiladau presennol y fferm.

Byddai modd ei weld o ddarn 250 metr o'r B5111 i'r de-ddwyrain / dwyrain wrth ddynesu at Ros-y-bol. O'r ffordd hon, byddai i'w weld i'r chwith o adeiladau’r fferm sydd wedi'u sgrinio'n rhannol gydag effeithiolrwydd y sgrinio ar ochr y ffordd yn amrywio'n ôl y tymor. O'r gogledd, byddai fymryn i ffwrdd oddi wrth adeiladau presennol y fferm ac yn uwch ar lethr y grib. Byddai'n nodwedd ar linell yr awyr yn hyn o beth. O le bynnag yr edrychwch, mae modd gweld rhyw gymaint o’r adeiladau presennol ac er bod graddfa'r sied arfaethedig yn sylweddol, mewn perthynas â'r adeiladau presennol, nid yw heb gyd-destun ac ymddengys bod posib integreiddio'r adeilad yn well i'r safle wrth dirlunio.

Byddir yn tynnu darn o wrych 95 metr i wneud lle i’r adeilad. Nid yw'n ffin hynafol (nid yw i’w weld ar fap y degwm) ac mae bylchau iddo mewn rhannau. Oherwydd y byddai’n rhaid i’r i'r llain weld fod yn 215 metr, bydd y llystyfiant sydd yno ar hyn o bryd yn cael ei symud a byddai’n rhaid cael mwy yn eu lle.

Y bwriad yw plannu yn rhan o'r bwriad, nid yn unig i liniaru yn erbyn effeithiau amonia ond mewn ymdrech i integreiddio'r datblygiad i'r safle neu olygfeydd tebygol i'r safle. Er ystyried bod egwyddor y cynllun tirlunio'n dderbyniol ac y bydd yn gymorth wrth integreiddio'r datblygiad arfaethedig i'r dirwedd, mae angen mwy o fanylion ac, felly, bydd amodau ynghlwm wrth y cynllun tirlunio. Bydd amodau hefyd yn cael eu cynnwys i reoli goleuadau allanol i liniaru'r sefyllfa o ran yr adeiladau arfaethedig yn ystod y nos.

Yn ei gyd-destun, mae'n bwysig cael y dyluniad a'r ymddangosiad cywir a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Er cydnabod y bydd y strwythur arfaethedig yn amlycach yn ystod y blynyddoedd cyntaf - wedi iddo gael ei gwblhau, wrth i'r strwythur dreulio gyda'r tywydd, ni fydd y strwythurau mor ymwthiol. Ystyrir bod y strwythurau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y cefn gwlad sydd yn nodweddiadol wledig. Ystyrir bod deunyddiau arfaethedig yn briodol ac na fyddant yn niweidio cymeriad yr ardal a'u bod ynyn adlewyrchu natur gymharol wledig y datblygiad yn yr ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y bwriad, yn enwedig ar fwynder defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. 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 fwynder deiliad preswyl lleol neu ar ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Ac eithrio'r ffermdy, yr eiddo preswyl agosaf yw Meillion sydd oddeutu 285 metr i'r dwyrain o'r tŷ arfaethedig. Yr annedd agosaf i'r de yw Graig sydd oddeutu 460 metr i ffwrdd. Mae Tyn Ffrwd ac Isfron Ceidio oddeutu 710 metr i'r gogledd a'r gorllewin yn y drefn honno.

Er gwaethaf y Datganiad Amgylcheddol a'r Cynllun Rheoli Gwrtaith, mae Cynllun Rheoli Sŵn, Cynllun Rheoli Arogleuon a Chynllun Rheoli Plâu hefyd wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais a'u hasesu gan Iechyd yr Amgylchedd. Mae'r adran yn argymell bod y rhain yn cael eu mabwysiadu fel arfer gorau i liniaru effeithiau'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd i sicrhau bod mesurau lliniaru yn eu lle, gan gynnwys goleuadau allanol priodol.

O ran amonia, ystyrir bod y manylion yn yr adroddiad amonia yn ddigon o dystiolaeth o gyfraddau allyriadau amonia a ddaw o'r datblygiad arfaethedig, a hynny o ran eu heffaith bosibl ar iechyd pobl.

Ystyrir bod digon o bellter rhwng yr unedau arfaethedig ac eiddo preswyl cyfagos. Yn ogystal, mae newid yn ffurf y tir ac mewn nifer o wrychoedd a choed fydd yn glustog rhag unrhyw sain. O roi ystyriaeth briodol i'r lleoliad, yr ardal gyfagos a'r mesurau lliniaru, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr anheddau cyfagos.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd modd cael at safle'r cais o brif briffordd y B5111. Mae Asesiad Trafnidiaeth, ynghyd â Chynllun Rheoli Traffig Cysylltiedig y Cyfnod Adeiladu hefyd wedi'u cyflwyno yn rhan o'r cais.

Bydd yn y datblygiad arfaethedig drac newydd fydd yn arwain at yr unedau dofednod arfaethedig. Oherwydd y cynnydd yn nifer y cerbydau ac, yn enwedig, felly, Gerbydau Nwyddau Trwm, bydd rhywfaint o amrywiaeth yn y fynedfa i'r briffordd gyhoeddus, yn sgil y datblygiad arfaethedig.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac wedi comisiynu arolwg traffig er mwyn sefydlu'r llain weld ofynnol a derbyniol yn rhan o'r datblygiad arfaethedig. Dengys canlyniadau'r arolwg bod cyflymder 85% o gerbydau i gyfeiriad Llanerchymedd yn 50.4mya a bod cyflymder cerbydau i'r cyfeiriad arall yn 52.8mya. O'r herwydd, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon bod angen llain weld sydd o leiaf 2.4m x 160m. Mae'r cais wedi'i ddiwygio i fodloni'r gofynion hyn ac, felly, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r fynedfa arfaethedig gydag amodau.

Cododd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol bryderon hefyd mewn perthynas â'r cynnydd arfaethedig mewn traffig ar hyd y briffordd gyhoeddus, fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y briffordd a’r cyfleustra hwnnw. Fodd bynnag, cofnododd yr arolwg traffig 18,770 o symudiadau cerbydau yn teithio i'r ddau gyfeiriad dros gyfnod o saith diwrnod. Gyda chynnydd o 32 o symudiadau cerbydau bob mis, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn peri cynnydd sylweddol mewn symudiadau cerbydau ac, felly, nid yw'n ffactor lliniarol wrth asesu'r cais hwn.

Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn nodi bod angen bod yn ofalus wrth gydbwyso trwy annog datblygiadau yn yr economi yn y cefn gwlad agored a gwarchod yr amgylchedd a derbynyddion sensitif eraill.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol, atodiadau cysylltiedig ynghyd ag adroddiadau eraill a gyflwynwyd yn rhoi digon o dystiolaeth i asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar dderbynyddion sensitif. Mae’n hanfodol cael mesurau lliniaru fel nad yw’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y derbynyddion hyn ac mae'r lwfans gwallau gweithredol yn fain.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn parchu prif fyrdwn y polisi cynllunio wrth gyflwyno cyfle economaidd yn y cefn gwlad agored trwy warchod yr amgylchedd hefyd. Mae'r datblygiad arfaethedig, hefyd, yn cynnig gwelliannau ecoleg a thirwedd.

Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r effaith ar eiddo cyfagos, ond ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr eiddo preswyl hyn. Mae addasiadau i'r fynedfa’n hanfodol fel nad yw’r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch ar y briffordd.

Argymhelliad

Caniatáu gydag 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 – GEL-MZ298-03

- **Cynllun Bloc – GEL-MZ298-04**
- **Drychiadau arfaethedig a Chynllun Llawr – Storfa Gwrtaith – GEL-MZ298-10**
- **Draenio dŵr budr 28/08/2019**
- **Cynllun Priffyrdd– GEL-MZ298-05 Scale 1:200**
- **Cynllun Priffyrdd – GEL-MZ298-05 Scale 1:500**
- **Cynllun Tirweddau – GEL-MZ298-06**
- **Cynllun Goleuo – GEL-MZ298-13**
- **Cynllun Priffyrdd – GEL-MZ298-02**
- **Cynllun Priffyrdd GEL-MZ298-09**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – sk02_P1**
- **Datganiad Trafnidiaeth, Roger Parry a’i Bartneriaid**
- **Cynllun Maes Cae Mawr – Gorffennaf 18**
- **Cynllun Draenio - 12008-SK01**
- **Cynllun Rheoli Archeolegol, Roger Parry a’i Bartneriaid**

- **Cynllun Rheoli Manwl, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Strategaeth Draenio – July 2019**
- **Cynllun Rheoi Bioerosol a Llwch, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Asesiad o Effaith y Sŵn – Matrix Acoustic Design Consultants – M1951/R01**
- **Cynllun Rheoli Sŵn, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Cynllun Rheoli Arogleuon, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Cynllun Rheoli Plâu, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Datganiad Amgylcheddol, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Cynllun Maes cyf: Cynllun Maes Cae Mawr Gorff-18 ND**
- **Asesiad o'r Goleuo - Roger Parry a'i Bartneriaid – Rhagfyr 2019**
- **Manylion y Goleuo – 22/10/2019**
- **Cynllun Rheoli Pridd - AGRI SCI**
- **Cynllun Rheoli Gwrtaith, Roger Parry a'i Bartneriaid a diwyg Cynllun C 07 06 2021**
- **Cynlluniau Rheoli Gwrtaith**
- **Datganiad Dull ar Atal Llygredd, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Estyniad Cam un Arolwg Cynefinoedd - Diwygiad A Medi 2019. Arbor Vitae Environment Ltd**
- **Adroddiar ar y Coetir a'r Dirwedd – Diwygiad A – Medi 2019**

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

(03) Bydd yr offer sgrwbio amonia yn gwbl weithredol cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau. Bydd yr offer yn cael ei gynnal, ei drwsio neu ei amnewid yn unol â manylion y gweithgynhyrchwr am oes y datblygiad. Os bydd yr offer yn torri a'i fod yn parhau i fod wedi torri am fwy nag wythnos, bydd gwaith o ddadstocio'r uned ieir yn cael ei weithredu o fewn pythefnos i'r peiriant yn torri i lawr ac ni fydd yn cael ei ail stocio tan fydd y peiriant wedi'i drwsio ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(04) Ni chaniateir dechrau ar y defnydd a ganiateir yma hyd nes y bydd yr holl fesurau lliniaru arfaethedig, fel y'u hamlinellir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith a baratowyd gan Roger Parry a'i Bartneriaid ('y Cynllun Rheoli Gwrtaith') Diwyg C 07 06 2021 a rhifau dylunio'r Cynllun Rheoli Gwrtaith a'r Adroddiad Modelu Amonia a baratowyd gan Steve Smith AS Modeling & Data Ltd (26/02/2020) yn eu lle ac yn weithredol. Rhaid i'r mesurau lliniaru gynnwys yr offer sgrwbio amonia, y storfa gwrtaith a'r tanc dŵr budr, ond nid oes rhaid eu cyfyngu iddynt. Rhaid i'r holl holl fesurau lliniaru fod yn eu lle ac yn weithredol cyhyd â bod y defnydd a ganiateir yma yn bodoli.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(05) Er gwaethaf y mesurau wrth gefn sy'n ymwneud â gwaredu gwastraff organig fel y'u hamlinellir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith, ni chaniateir dechrau ar y defnydd a ganiateir yma hyd nes y bydd tystiolaeth o gontract rhwymol rhwng y datblygwr a Gwaith Treulio Anaerobig wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn unol â'r manylion a'r mesurau a ganiateir ac a nodir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(06) Ni ddylid gwasgaru gwrtaith yn unrhyw le ar y fferm fel yr amlinellir yn rhifau dylunio'r Cynllun Rheoli Gwrtaith rhwng 1 Hydref a'r 1af o Ebrill yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(07) O ddechrau ar y defnydd a ganiateir yma, ni chaniateir i nifer yr anifeiliaid eraill a gedwir ar y fferm fod yn fwy na:

• 150 o loi, y bydd rhaid i 50 ohonynt bwyso hyd at 50kgs yr un; rhaid i 50 arall bwyso hyd at 250kgs yr un, a bydd rhaid i'r 50 sy'n weddill bwyso dim mwy na 450kgs yr un; a
• 50 o ddefaid.

Pe bai nifer yr anifeiliaid a gedwir ar y fferm (ni waeth a yw'r holl dir a gynhwysir yn y fferm ym mherchnogaeth neu reolaeth y datblygwr) yn fwy na 150, fel y'i nodir yn yr amod hwn, rhaid i'r defnydd a ganiateir yma ddod i ben ac ni chaniateir iddo ailgychwyn hyd nes bod nifer yr anifeiliaid a gedwir yn gostwng i 150 neu lai.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(08) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd cynllun tirlunio yn seiliedig ar Gynllun Tirwedd GEL-MZ298-06 30/01/20 wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion nifer y planhigion a'r bylchau rhyngddynt ac unrhyw wrychoedd newydd a geir yn lle hen rai yr oedd y llain weld yn cael effaith arnynt. Rhaid i'r holl waith plannu a nodir yn y manylion tirlunio a ganiateir gael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; a rhaid cael coed neu blanhigion newydd yn y tymor plannu nesaf sy'n debyg o ran maint a rhywogaethau i'r rhai sydd yn marw, yn cael eu symud neu sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi'u heintio cyn pen pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynder gweledol

(09) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd manylion cynllun i warchod coed mewn Gorchymyn Cadw Coed wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo.
Bydd y cynllun a ganiateir yn cael ei gynnal trwy gydol y datblygiad a bydd yn cynnwys:
- cynllun, ar raddfa briodol yn dangos lleoliad coed y gallai'r datblygiad gael effaith arnynt, gan nodi pa goed y mae'n rhaid eu tocio neu eu torri.
- yr holl fesurau gwarchod coed priodol sy'n ofynnol cyn y gwaith datblygu ac yn ystod y gwaith hwnnw (yn unol â BS5837: 2012).

Rheswm: Er mwyn sicrhau y caiff y coed eu gwarchod

(10) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd cynllun tirlunio yn seiliedig ar Gynllun Tirwedd GEL-MZ298-06 30/01/20 wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion nifer y planhigion a'r bylchau rhyngddynt ac unrhyw wrychoedd newydd a geir yn lle hen rai yr oedd y llain weld yn cael effaith arnynt. Rhaid i'r holl waith plannu a nodir yn y manylion tirlunio a ganiateir gael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; a rhaid cael coed neu blanhigion newydd yn y tymor plannu nesaf sy'n debyg o ran maint a rhywogaethau i'r rhai sydd yn marw, yn cael eu symud neu sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi'u heintio cyn pen pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynder gweledol

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Coetiroedd wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Coetiroedd amlinellu'r ffordd y bydd coetir Coed Cae Mawr yn cael cael ei reoli gan gynnwys materion megis nodau, rhestr o weithrediadau i'w cyflawni, amserlen, a darpariaeth ar gyfer ei adolygu. Gall gweithrediadau gynnwys teneuo coed wedi'u plannu, tynnu llewys a

bandiau clymu, torri canghennau marw / heintiedig, gweithredoedd i annog rhywogaethau bywyd gwyllt penodol a rheoli rhywogaethau goresgynnol a gweithredoedd eraill, fel sy'n briodol. Dylai'r Cynllun hefyd gynnwys integreiddio'r ardal plannu lliniarol yn glustog warchod i'r ardal goediog bresennol, ynghyd â manylion yr amrywiol gamau a restrir yn 2.4 yr Adroddiad ar y Coetir a'r Dirwedd. Wedi hynny, rhaid gweithredu'r cynllun yn llawn trwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau y diogelir coetir Coed Cae Mawr yn ddigonol

(12) Cyn dechrau ar unrhyw waith, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio Adeiladu) ("y Cynllun") i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion a ganlyn ac amseroedd a chyfnod gweithredu'r cyfryw gamau:
- Cynllun Bioamrywiaeth
- Mesurau gwarchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli amseroedd y bydd y cerbydau adeiladu'n cyrraedd a gadael;
- Dulliau pentyrru (os cânt eu defnyddio)
- Gwrthgloddiau;
- Hysbysfyrddau i'r safle,
- Oriau gweithio,
- Manylion sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill yn yr awyr, dirgryniad, mwg ac arogleuon o waith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ag o ac ailddefnyddio deunyddiau,
- Atal mwd / malurion rhag gollwng ar y briffordd gyhoeddus;
- Diogelu mwynderau preswylwyr cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus.
- Gweithdrefnau Rheoli mewn Argyfwng
- Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau i'r safle ac oddi yno
- Parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho planhigion a deunyddiau
- Storio planhigion a deunyddiau
- Cyfleusterau golchi olwynion, lle bo hynny'n briodol
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
Rhaid i'r datblygwr sicrhau y cedwir at ofynion y cynllun a ganiateir trwy gydol gwaith adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidio mwynderau na bywyd gwyllt yr ardal.

(13) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar ddydd Sadwrn y caniateir gwneud gwaith adeiladu. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar y Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er lles mwynder preswylwyr

(14) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod a'i hadeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, rhaid ei chynnal a sicrhau na fydd dim yn ei rhwystro'n barhaol ac mai at ddibenion mynediad yn unig y caiff ei defnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(15) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda llain weld 2.4 metr wrth 160 metr ar y naill ochr. O fewn y llain weld hon, ni chaniateir ar unrhyw adeg unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(16) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y pum metr cyntaf o'r ymyl agosaf ar Briffordd y Sir a rhaid cwblhau'r system draenio dŵr wyneb a sicrhau ei bod yn gweithio'n berffaith cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(17) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys cloddio tir, stripio'r uwchbridd na gwaith daear arall) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatâd ysgrifenedig iddo wedi'i dderbyn. Rhaid gwneud y datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r manylion a ganiateir.
b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 ac NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Phrosiectau Rheoli Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr.

(18) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd, ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd 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 i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd 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;
(iv) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

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: 01/09/2021 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/338

Ymgeisydd: Mr. Alan Hodari

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn

Lleoliad: Cerrig, Penmon

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – Carwyn Elias Jones ac Alun Roberts

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir, felly mae Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2021 ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig.

Y Cynnig a'r Safle

Y cynnig yw atgyweirio ac atgyfnerthu'r wal fôr gynhaliol ar y terfyn rhwng yr eiddo a adwaenir fel 'Cerrig', Penmon ac Afon Menai.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig sy'n newid dyluniad y wal fôr arfaethedig o strwythur seilbyst dolennog i ddatrysiad cynhalfur arfwisg garreg.

Roedd y dyluniad blaenorol yn cynnwys tynnu'r cyfan o'r plinth concrit lefel isel, sydd yn ffurfio rhan o strwythur cynhaliol y wal fôr, ac adeiladu plinth concrid newydd wedi'i atgyfnerthu â dur.

Bydd y dyluniad newydd yn golygu bod unrhyw elfennau neu ddarnau rhydd o'r plith concrid presennol yn cael eu tynnu ymaith, gan ddefnyddio bagiau tywod hesian wedi eu llenwi â chymysgedd concrid sych i sefydlogi'r plith concrid presennol a llenwi unrhyw wagleoedd a ddaw i'r amlwg ar ôl tynnu ymaith unrhyw ddarnau rhydd o'r plinth concrid yn ôl yr angen. Defnyddir yr un broses (bagiau tywod hesian wedi'u llenwi â choncrid) i lenwi nifer o wagleoedd a gafodd eu creu gan donnau'r môr tu ôl i strwythur y wal fôr.

Ar hyn o bryd, mae'r plinth presennol ar waelod y wal fôr yn cael ei amddiffyn gan "arfwisg garreg" ar lefel isel sydd wedi'i lleoli ar yr ochr sy'n wynebu'r môr. Bydd rhaid tynnu'r arfwisg garreg yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn gallu atgyweirio'r plinth concrid ac yna bydd yn cael ei roi yn ôl mewn lleoliad tebyg ar ôl cwblhau gwaith adfer ar y plinth. Yna, gosodir arfwisg garreg ychwanegol dros yr haen bresennol er mwyn rhoi mwy o amddiffyniad yn erbyn y tonnau ac i gynnal strwythur y wal fôr.

Bydd y gwaith yn cael ei wneud mewn un cyfnod. Ar ôl cwblhau'r gwaith, bydd yr arfwisg garreg yn mesur oddeutu 7 metr o led ar hyd tua 90 metr o'r arfordir. Mae'r datblygwr yn bwriadu defnyddio hanner y maes parcio cyhoeddus gerllaw fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu.

Lleolir safle'r cais o fewn yr Ardal Gadwraeth Arbennig, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac oddi fewn i Ffin Heneb Gofrestredig. Mae'r safle hefyd o fewn Ardal Rheoli Arfordirol Ynys Môn a Pharth Llifogydd 2. Mae Llwybr Arfordir Cymru gerllaw safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE dynodedig ac a fydd yn cael effaith andwyol ar y Safle Cadwraeth Arbennig, y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r Heneb Gofrestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 3: Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatáu gydag Amodau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatau gydag amodau
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Gwrthwynebiad
Crown Marine Estate	Dim Gwrthwynebiad. Bydd y tir yr adeiledir y wal fôr arfaethedig arno'n cael ei werthu i'r ymgeisydd.
Cadw Scheduled Monuments	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Carwyn Jones	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon ynghylch defnyddio'r maes parcio fel compownd ac a fydd y gwaith yn cael effaith negyddol ar ardaloedd sensitif. Gofyn a fyddai modd lleoli'r strwythur arfaethedig ar dir yr ymgeisydd.
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon ynghylch defnyddio'r maes parcio fel compownd ac a fydd y gwaith yn cael effaith negyddol ar ardaloedd sensitif.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Pryderon ynghylch yr amgylchedd a defnyddio'r maes parcio fel compownd. Yn ogystal, mae angen gwneud ymholiadau i weld a ellir lleoli'r compownd mewn lleoliad arall ac a oes angen Trwydded Forwrol a chaniatâd gan Ystad y Goron. Pryderon ynghylch effaith llifogydd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim Ymateb

Ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig, hysbysebwyd y cynnig ar achlysuron ar wahân drwy anfon llythyrau at breswylwyr eiddo cyfagos, arddangos hysbysiad ar dir ger y safle a rhoi hysbyseb yn y papurau lleol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 19/08/21.

Derbyniwyd un ar ddeg o lythyrau yn cyflwyno sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd yn cael eu crynhoi isod:

- Pryderon y byddai’r wal fôr arfaethedig yn arwain at ddatblygu mwy o amddiffynfeydd môr ar hyd yr arfordir.
- Byddai’r gwaith yn cael effaith ar ddefnydd y cyhoedd o’r maes parcio cyhoeddus.
- Mae’n hanfodol bod y llwybr cyhoeddus yn cael ei gynnal a’i fod yn aros ar agor.
- Pryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE, yr Ardal Gadwraeth Arbennig a’r SoDdGA.

Mae cerrig mawr wedi cael eu rhoi ar safle’r cais yn barod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/196 - Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Full application for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

SCR/2019/44 - Barn sgrinio ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Screening opinion for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Arfaethedig:

Wrth ystyried datblygiadau arfordirol o’r fath, dylid cyfeirio’n benodol at ganllawiau a roddir ym Mholisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig, byddai’r cynnig yn bodloni maen prawf cyntaf y polisi. Felly, dylid ystyried ail ran y polisi sy’n nodi na ddylai’r datblygiad gael effaith annerbyniol ar:-
“i. ansawdd dŵr
ii. ystyriaethau mynediad cyhoeddus
iii.yr amgylchedd adeiledig, neu gymeriad y dirwedd, neu’r morlun
iv.buddiannau bioamrywiaeth yr ardal (gan gynnwys Ardaloedd Gwarchodedig Ewropeaidd fel ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchod Morwrol) oherwydd eu lleoliad, graddfa, ffurf, edrychiad, deunyddiau, sŵn, neu allyriadau, neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig.”
Yn ogystal, mae maen prawf 5 y polisi’n datgan gofyniad bod y datblygiad yn gyson â pholisïau eraill yn y Cynllun a pholisi ARNA 1 yn benodol.

Mewn perthynas â Pholisi ARNA 1, mae’r safle wedi’i leoli oddi fewn i Ardal Arfordirol F (Y Fenai a Chonwy), Parth Datblygu Polisi 16 Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (Tachwedd 2011). Y polisi cyffredinol ar gyfer y rhan o’r arfordir rhwng Biwmares a Thrwyn Du yn y Parth Datblygu Polisi 16 yw ‘Cynnal y Llinell yn Ddetholus’, ond y Cynllun Polisi penodol ar gyfer y safle (PU16.25) yw ‘Dim Ymyrraeth Weithredol’ ar gyfer y tri chyfnod (2025, 2055 a 2105).

Oherwydd lleoliad y datblygiad arfaethedig oddi mewn i’r Ardal Rheoli Newid Arfordirol, bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i’r canllawiau ym Mholisi ARNA 1 (Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi ARNA 1 o dan y pennawd ‘Cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu i amnewid rhai blaenorol’ yn datgan:-

“Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy’n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â’r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd”.

Gan mai ‘Dim Ymyrraeth Weithredol’ yw’r ymagwedd polisi ar gyfer yr ardal, ni fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â’r ymagwedd reoli a nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi argymell bod yr ymgeisydd yn trafod y cynllun gyda’r Awdurdod Lleol o ran ceisio cael noddwr i newid y polisi lefel cynllun ar gyfer y rhan o’r arfordir sydd dan ystyriaeth. Efallai y bydd angen i’r

ymgeisydd wneud cais i newid y polisi drwy hysbysu'r Awdurdod Lleol a thrafod newid y polisi o Ddim Ymyrraeth Weithredol i Ddal y Llinell.

Mae'r paragraff isod wedi'i gynnwys yn y disgrifiad polisi Dim Ymyrraeth Weithredol ar gyfer yr arfordir i'r dwyrain o Benmon yn y Cynllun Rheoli Traethlin (Parth Datblygu Polisi 16, tudalen 44):

O'r fan lle mae'r ffordd yn troi tua'r tir, ar hyd yr arfordir i'r dwyrain i gyfeiriad Penmon, y polisi fyddai Dim Ymyriad Gweithredol, gan gynnal gwerthoedd naturiol pwysig y morlin. Mae amddiffynfeydd preifat lleol a rhywfaint o amddiffynfeydd yn lleol i'r ffordd. Byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd hyn a gallai fod rheoli lleol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol ac na fyddai effaith sylweddol ar ddatblygiad naturiol y draethlin.

O ystyried hyn, ystyrir nad yw'r cynllun yn gwrthdaro â bwriad y polisi ac nad oes angen i'r datblygwr geisio newid y polisi. Mae'r datblygwr wedi dangos nad oes unrhyw effeithiau amgylcheddol annerbyniol yn gysylltiedig â'r cynllun drwy gydol ei oes, ac felly mae cysylltiad amlwg â'r asesiad amgylcheddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol. Yn ogystal, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei gyllido ag arian preifat ac nid yw'n ffurfio rhan o waith amddiffyn cyhoeddus neu genedlaethol.

Effaith ar y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol:

Lleolir safle'r cais o fewn yr AHNE dynodedig. Mae'r safle ar lannau'r arfordir ac mae'n agos at Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r amddiffynfa fôr bresennol yn gymysgedd o wal goncrid a charreg gyda hansh/ffedog goncrid sydd wedi difrodi, ac arfwisg garreg sy'n rhoi amddiffyniad ychwanegol. I'r de-orllewin, mae clogwyn sydd wedi erydu ac i'r gogledd-ddwyrain mae yna gaergewyll cerrig. Mae golygfeydd cyhoeddus o Lwybr Arfordir Cymru ac mae yna gymysgedd anghytûn o stepiau concrid, waliau a ffensys sydd ag ôl tywydd arnynt ac maent wedi colli eu lliw. Mae mynediad i'r blaendraeth pan fo'r llanw allan ond nid yw'n rhan o Lwybr Arfordir Cymru.

Mae sawl gwaith amddiffynnol wedi'u lleoli yn y cyffiniau ynghyd ag ardaloedd sydd wedi erydu oherwydd diffyg ymyrraeth; mae effeithiau gweledol andwyol i bob un ohonynt i wahanol raddau. Ystyrir bod yr arfwisg garreg fel amddiffynfa fôr yn y rhan o gymeriad newidiol y lleoliad hwn. Bydd eu hymddangosiad yn cael rhywfaint o effaith weledol andwyol lleol, yn yr un modd â'r erydu, y gwaith atgyweirio tameidiog a difrod i'r strwythurau presennol.

Mae rhywfaint o gerrig wedi eu mewnforio yn Cerrig yn barod sydd yn cyferbynnu â lliw'r wal fôr a cherrig hŷn sydd wedi eu gorchuddio â gwymon ar y blaendraeth.

Mae'r gwaith amddiffyn sydd agosaf at y cynnig wedi'i leoli yn y maes parcio gerllaw (y bwriedir ei ddefnyddio fel compownd gwaith) ac mae'n defnyddio meini mawr yr ystyrir eu bod yn amlwg a'u bod yn cael effaith weledol andwyol. Mae hyn yn deillio i ryw raddau o faint a lliw'r meini yn ogystal â'r newid uniongyrchol o feini mawr i dywod.

Mae'n anorfod y byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at rywfaint o effaith gweledol niweidiol mewn rhai mannau, ac mae hyn yn rhan o gymeriad newidiol arfordir yr AHNE. Fodd bynnag, mae'n bosib lleihau'r effaith weledol drwy ddewis lliwiau a manylion i sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio ag agweddau o ddyluniad a deunyddiau a ddisgwylir yn yr AHNE. Gosodir amod yn gofyn am gyflwyno manylion llawn, yn cynnwys sampl o'r deunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r amddiffynfa fôr, fel rhan o unrhyw ganiatâd.

Bioamrywiaeth ac Ecoleg:

Mae safle'r cais yn rhan o Ardal Gadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy ac Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glannau Penmon – Biwmares.

Cyflwynwyd Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel rhan o'r cais. Mae'r dogfennau hyn yn amlinellu'r effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar yr amgylchedd lleol, gan gynnwys mesurau lliniaru arfaethedig fel rhan o'r datblygiad. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys mesurau i reoli llwch, llygredd aer, sŵn a dirgryniad, gwastraff a gollyngiadau.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cynnal Asesiad o Reoliadau Cynefin ac maent wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar unrhyw ardaloedd dynodedig gerllaw. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd i warchod yr Ardal Gadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.

Heneb Gofrestredig:

Mae safle'r cais gerllaw ffin heneb gofrestredig AN142 Cored Bysgod Aberlleiniog I. Mae'r heneb yn cynnwys olion cored bysgod o'r cyfnod ôl-ganoloesol sydd mewn cyflwr da. Mae'n unionlin ac wedi ei diffinio gan gloddiau cerrig eang. Mae'r wal fewnol yn rhedeg tuag at y lan ar ongl o 90 gradd ac mae tua 300m o hyd. Mae'n cynnwys clawdd garreg tua 8.0m o led a 0.2m o uchder gyda llinell o gerrig wedi eu diffinio yn dda ar hyd y top sydd yn sefyll ar uchder o hyd at 0.4m. Mae'r wal allanol yn mynd i gyfeiriad y de-orllewin ar ongl sgwâr ac mae tua 220m o hyd.

Ymgynghorwyd â CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd fel rhan o'r cais. Yn wreiddiol, mynegodd CADW bryderon y gallai'r heneb gofrestredig gael ei difrodi'n ddamweiniol yn ystod y gwaith wrth i gerbydau symud ar hyd y traeth yn ogystal â'r posibilrwydd y gallai cerrig arfwisg gael eu pentyrru ar yr heneb gofrestredig.

Er y bydd symudiadau cerbydau adeiladau a cherrig arfwisg yn cael eu pentyrru o fewn ffin yr Heneb Gofrestredig, nid yw'r gwaith yn croesi Strwythur yr Heneb Gofrestredig. Ar ôl derbyn manylion pellach, yn cynnwys Cynllun Amddiffyn Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu sydd yn manylu ar fesurau lliniaru sy'n cael eu hargymell i warchod yr heneb gofrestredig, mae CADW ynghyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ased Hanesyddol.

Amwynder:

Mae'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar amwynder preswyl mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r ardal yn fater allweddol wrth ddod i benderfyniad ar y cynnig presennol.

Heblaw am Cerrig, mae'r eiddo preswyl agosaf wedi eu lleoli i'r gogledd o safle'r cais yn y Pines. Mae eiddo preswyl eraill wedi eu lleoli i'r gorllewin yr ochr arall i'r brif briffordd. O ystyried y raddfa, y lleoliad a phellter y datblygiad oddi wrth yr eiddo hyn, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar amwynder preswyl. Gosodir amod ar unrhyw ganiatâd i liniaru'r effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Perygl o Lifogydd:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2, felly mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig ac nad oes modd osgoi ei leoliad ar yr arfordir, ystyrir bod y datblygiad yn eithriad i ran gyntaf y prawf cyfiawnhad yn adran 6 NCT 15. Fodd bynnag, dylid rhoi ystyriaeth i dderbynioldeb canlyniadau'r prawf fel yr amlinellir yn adran 7.

Yn unol ag adran 7 y NCT, mae a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a oes modd rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw i lefel dderbyniol ar gyfer natur/math y datblygiad sy'n cael ei argymell, gan gynnwys ei effaith ar ddatblygiad sy'n bodoli'n barod.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad. Fodd bynnag maent wedi cynghori y dylai'r contractwr sicrhau bod cynllun gweithredu llifogydd / amgylcheddol priodol yn cael ei baratoi. Dylid paratoi mesurau osgoi rhesymol yn manylu ar sut y bydd y gwaith

adeiladu'n cael ei reoli i warchod contractwyr a pheiriannau ynghyd â'r risgiau amgylcheddol petai llanw uchel y gwanwyn yn cyd-daro â stormydd ac yn creu llifogydd yn yr ardal waith.

Priffyrdd, Llwybr Troed a Chompownd y Safle:

Bydd mynediad i'r gwaith arfaethedig o Safle Picnic Traeth Lleiniog, a leolir tua 200m i'r de-orllewin o ardal y cais. Defnyddir y maes parcio sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Lleol fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu. Mae'r tir lle bydd y strwythur yn cael ei leoli ym mherchnogaeth Ystad y Goron ac fel y cyfryw, cyflwynwyd Tystysgrif B gyda'r cais. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd yn y broses o brynu'r tir gan Ystad y Goron.

Mae'r ymgeisydd yn honni nad oes modd lleoli'r compownd o fewn cwrtil Cerrig oherwydd y gwahaniaeth yn y lefelau rhwng yr eiddo a'r blaendraeth. Yn ogystal, mae'r wal fôr amddiffynnol bresennol mewn cyflwr gwael. Felly, byddai lleoli'r compownd ar yr eiddo yn anodd o safbwynt logisteg ac yn berygl i iechyd a diogelwch gweithwyr a'r cyhoedd.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais sy'n cynnwys mesurau lliniaru a fydd yn caniatáu rheoleiddio'r defnydd o'r compownd yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn caniatáu gwneud defnydd diogel ohono. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys sicrhau bod y compownd yn cael ei ddiogelu rhag y cyhoedd, bod arwyddion yn cael eu gosod, bod y gwaith o lwytho a dadlwytho deunyddiau'n cael ei reoli a bod y gyffordd o'r maes parcio i'r briffordd gyhoeddus yn cael ei rheoli.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd.

Gosodir amod Grampian fel rhan o unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau y bydd y compownd ar waith cyn i unrhyw waith gychwyn ar y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, gosodir amod yn nodi bod rhaid cyflwyno a chytuno ar gynllun adfer mewn perthynas â'r maes parcio y bwriedir ei ddefnyddio fel compownd (gan gynnwys amserlenni ar gyfer rhoi'r cynllun ar waith ar ôl cwblhau'r datblygiad).

Nid oes unrhyw lwybr troed cyhoeddus wedi'i leoli ar y traeth lle bwriedir gwneud y gwaith. Fodd bynnag, mae Llwybr Arfordir Cymru wedi'i leoli i'r gogledd o safle'r cais. Mae'r llwybr yn troi i mewn i'r tir yn union cyn safle'r cais ac felly ni fydd yn croesi'r safle. O'r herwydd ni fydd angen sicrhau caniatâd i ddargyfeirio'r llwybr.

Casgliad

Ailadroddwyd y prosesau ymgynghori a chyhoeddusrwydd o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig. Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgyngoreion proffesiynol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar y dynodiadau sensitif.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gan gydymffurfio â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 9317-SK-04A**

- **Cynllun Safle Arfaethedig yn dangos Lleoliad Trychiadau – CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-002**
- **Trychiadau Safle – Presennol ac Arfaethedig – CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-0003**
- **Cynllun Manwl yn dangos Ôl-troed Gwaith Parhaol mewn Perthynas â Ffin yr Ardal Gadwraeth Arbennig – EWP.7294.D12.001**
- **Datganiad Dull Amlinellol - CSD-EWP-XX-ZZ-MS-Y-001**
- **Asesiad o'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr**
- **Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu - EEL.76.R03.003**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – EWP**
- **Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd - EEL.7612.R03.001**
- **Asesiad o Wasgfa Arfordirol - EEL.76.R03.002**

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

(03) Bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd compownd, fel y manylir arno yn y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, yn cael ei ddarparu ar gyfer ei ddefnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd ac i warchod yr amgylchedd.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd cynllun adfer (yn cynnwys amserlenni ar gyfer ei weithredu ar ôl cwblhau'r datblygiad) mewn perthynas â'r maes parcio a ddefnyddir fel compownd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl cwblhau'r datblygiad, bydd y maes parcio'n cael ei adfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd ac yn unol â'r amserlen a gynhwysir yn y cynllun hwnnw.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(06) Serch y lluniadau a gyflwynwyd (rhifau cyfeirnod CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-002 a CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-0003) ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd manylion llawn, gan gynnwys sampl o ddeunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r amddiffynfa fôr, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ymgymerir â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod ymddangosiad 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.

Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **7.3**

Rhif y Cais: VAR/2021/27

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a cymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd gyda adeiladu mynedfa cerbydau newydd) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu trofwrdd yn

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol, Amlwch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ystod ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 28ain Gorffennaf, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Ystyriwyd bod y bwrdd troi yn angenrheidiol i sicrhau y gall ceir adael y safle mewn gêr ymlaen.

Dan y fath amgylchiadau mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn mynnu'r canlynol: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno

adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd y swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(resymau) y Pwyllgor gan osod 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 yn y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu'r canlynol;
"Bod adroddiad pellach y swyddog yn manylu'r rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion defnydd tir a godwyd."

Mae'r adroddiad hwn felly'n ystyried y materion canlynol;

· Derbyniwyd Cynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd sydd yn dangos ei bod hi'n bosibl troi ceir oddi mewn i safle'r cais ac mae hyn i'w weld yn glir yn y cynllun troi arfaethedig.

· Gwnaed sylwadau gan aelod lleol bod y car wedi cael trafferth troi car y safle a bod y car wedi crafu wal; fodd bynnag, bydd y wal yma'n cael ei dymchwel fel rhan o'r cynnig i sicrhau bod mwy o le ar y safle i droi cerbyd nag oedd ar gael ar deg yr ymweliad safle.

· Mae caniatâd eisoes ar gyfer trosi'r eglwys a darparu lle parcio. Mae'n bwysig nodi bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel eglwys yn y gorffennol a bod ceir wedi arfer parcio ar hyd y lôn. Mae'r cynnig presennol yn gwella'r defnydd blaenorol, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn berchen 1 car a'i bod hi'n bosib troi'r car ar y safle heb orfod bagio allan i'r briffordd.

Argymhelliad

Caniatáu

(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 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
· Croestoriad - fccrioa/002 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
· Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001 Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
· Cynllun Mynediad a dderbyniwyd gyda cais VAR/2021/27
· · Cynllun Draenio Arfaethedig - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
· Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322

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

(03) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn yn dechrau tan y bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu ynghyd â'r maes parcio wedi ei gwblhau yn llawn yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma, Bydd y maes parcio wedi hynny yn cael ei gadw at y diben

hwnnw a bydd y fynedfa yn cael ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rhesymau: 1. Er mwyn galluogi cerbydau i yrru i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos. 2. Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) 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.

(05) 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.

(06) 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.

(07) 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.

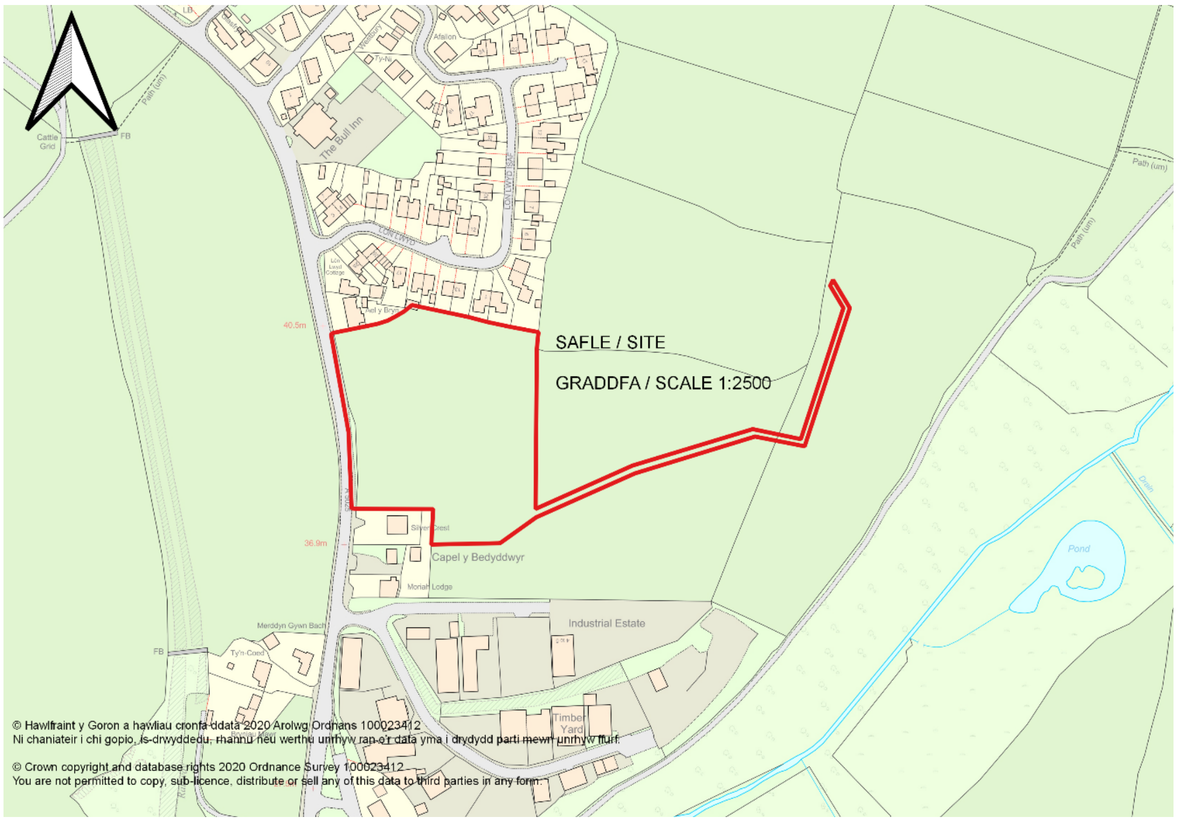
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **7.4**

Rhif y Cais: FPL/2020/215

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Assocation

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 23 o dai (yn cynnwys 4 o fflatiau) newydd ynghyd a creu dau mynedfa newydd a datblygiad cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Lon Lwyd, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – Margaret M Roberts

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffenaf, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir cais ar gyfer codi 23 o anheddau fforddiadwy ynghyd â chreu dwy fynedfa newydd a datblygiadau'n gysylltiedig â hynny. Ceir mynediad i'r safle y mae'r cais yn berthnasol iddo drwy briffordd yr A5025 sydd i'r gorllewin o'r safle. Mae trac sengl at ddibenion amaethyddol hefyd wedi'i leoli i'r de o'r safle. Mae safle'r cais yn cynnwys ardal â thir heb ei ddatblygu ac mae wedi'i ffinio ag eiddo preswyl i'r gogledd a chyfuniad o eiddo preswyl ac unedau diwydiannol i'r de.

Mae'r tir oddi mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac mae union gerllaw ffin ddatblygu anheddle Pentraeth fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffyrdd newydd ar gyfer y stâd i wasanaethu'r tai annedd a fflatiau arfaethedig. Bydd y tai annedd deulawr arfaethedig wedi'u lleoli ledled y safle a bydd niferoedd yr ystafelloedd gwely ym mhob un yn amrywio. Bydd y fflatiau un ystafell wely wedi'u lleoli yn rhan ddeheuol y safle. Mae mwyafrif y tai annedd yn dai pâr ond bydd ambell uned ar wahân hefyd. Bydd gan bob uned le parcio dynodedig a gofod mwynderol preifat. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig bydd y tir mwynderol wedi'i leoli i'r de orllewin.

Mater(ion) Allweddol

P'un ai a oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol a p'un ai a fydd yn effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynder yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a diogelwch priffyrdd ai peidio.

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
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cymeradwyaeth Amodol

Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryder bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, y bydd yn effeithio ar yr AHNE ac ecoleg yr ardal, llifogydd a system carthffosiaeth
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Pryder ynghylch pa mor agos ydi'r pwll arfaethedig i'r llecyn agored. Mae'r Cyngor Cymuned yn awyddus bod y llecyn agored ar gael i drigolion y pentref
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cymeradwyaeth Amodol
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyaeth Amodol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cymeradwyaeth Amodol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Angen cymeradwyaeth SAB
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim angen cyfraniad
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad – nodiadau cynghori
Strategol Tai / Housing Strategy	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Angen cymeradwyaeth SAB

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle a dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Cynhaliwyd proses cyhoeddusrwydd ar ddau achlysur. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30/06/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 40 o sylwadau. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Pryder bod y systemau draenio a charthffosiaeth yn anaddas.
- Pryder am ddiogelwch y briffordd a'r cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.
- Bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Pryder ynghylch colli ecoleg a rhywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn.
- Lleoliad y safle y tu allan i'r ffin datblygu ac yn groes i'r polisi. Cwestiwn ynghylch yr angen am y tai annedd.
- Pryder ynghylch yr isadeiledd yn cynnwys capasiti'r ysgol leol.

- Bydd y datblygiad yn niweidiol i'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau gan drigolion cyfagos.
- Pryder ynglyn â'r effaith ar y Gymraeg

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2020/66 – Barn sgrinio ar gyfer codi 23 annedd ynghyd â chreu mynediad newydd a datblygiadau'n gysylltiedig â hynny ar dir ger– Dim Angen EIA 12/01/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli'n union gerllaw ffin ddatblygu Pentraeth. Yn nhermau egwyddorion y datblygiad tai, mae'r cyswllt â'r ffin ddatblygu wedi'i ystyried ym mholisi TAI 16 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Yn unol â'r Polisi rhaid i bob uned fod yn dŷ fforddiadwy sydd yn cwrdd ag anghenion lleol penodol. 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 gyfarch 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 anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, 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 ffin ddatblygu Pentraeth wedi'i rhannu'n ddwy ran. Mae'r rhan helaeth ohoni tua'r de. Mae'r safle y mae'r cais yn ymwneud ag o rhwng dwy ran y ffin ddatblygu. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymegol i'r anheddle a fyddai'n cysylltu'r ffin ddatblygu'n effeithiol. Ystyrir na fydd y safle'n ymyrryd dim mwy ar yr ardal wledig na'r datblygiadau cyffredinol presennol. Ystyrir bod maint y safle'n briodol i anheddle Pentraeth, sydd wedi'i ddynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Lleol yn ôl y CDLlC.

Mae polisi TAI 16 hefyd yn datgan, os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd cyn belled na ellir darparu'r unedau hyn o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Mae'n rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Pentraeth yn ystod oes y Cynllun ydi 57 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sydd yn golygu bod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau na ellir eu rhagweld a allai ddylanwadau ar gyflawni'r tai e.e. problemau gyda pherchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ayb.). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2021 cwblhawyd 31 o unedau ym Mhentraeth. Yn Ebrill 2012, cyfanswm y tir banc h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio ar gael, oedd 19 uned.

Mae'r cynnig yn golygu y byddai'r ffigwr ar gyfer Pentraeth yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol. Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried faint o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn gweld a ydi'r Cynllun yn bodloni'r gofyniad tai. Trwy fonitro'n flynyddol fe all y Cyngor hefyd bennu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. safleoedd dynodedig ac ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na rhai â chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu p'un ai a ydi Strategaeth Anheddle'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Bydd y dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bod 22% o'r twf tai yn digwydd oddi mewn i'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Dangosodd arolwg o'r sefyllfa o ran y ddarpariaeth ar hap oddi mewn i'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn Ebrill 2020 bod 785 uned allan o gyfanswm o 1754 o unedau disgwyliedig ar safleoedd ar hap yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi'u cwblhau a bod 476 o unedau pellach ar dir banc (y mae disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 404 o unedau posibl ar safleoedd tai dynodedig heb ganiatâd Cynllunio. Mae hyn yn golygu diffyg o 89 uned.

O ran bodloni 'angen lleol', mae'r diffiniad penodol ar gyfer pwy all fyw yn yr unedau hyn. Er y nodwyd yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio mai Cymdeithas Dai Clwyd Alun fydd yn rheoli'r unedau,

cafwyd cadarnhad gan y Gwasanaeth Tai bod angen ar gyfer yr unedau arfaethedig. Mae'r asesiad yn cynnwys yr Arolwg Anghenion Tai a gwblhawyd ym mis Gorffennaf 2020. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau bod angen ar gyfer yr unedau, yn ogystal â'r safleoedd eithrio eraill a gymeradwywyd ym Menllech.

Mae'r cynnig felly'n addas o ran y ffaith bod yr holl unedau ar y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd yn angenrheidiol sefydlu p'un ai a oes gwir angen ar gyfer yr unedau hyn ac na ellir cwrdd â'r angen oddi mewn i ffin Pentraeth fel y nodir ym mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad digonol dros yr angen ar gyfer yr unedau, o ran unedau sydd wedi'u lleoli y tu allan i'r ffin, bydd yn groes i'r CDLIC gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad perthnasol.

O'r herwydd, mae Polisi TAI 16 yn datgan bod angen dangos na ellir darparu tai fforddiadwy 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 darparu sylwadau mewn perthynas â pha un ai a oes modd darparu tai fforddiadwy o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu ai peidio.

Nid oes safleoedd tai dynodedig ym Mhentraeth. Yn Ebrill 2021 (mewn perthynas â'r arolwg tai blynyddol) nodwyd bod caniatâd Cynllunio ar gyfer 4 uned fforddiadwy ym Mhentraeth. Yn Ebrill 2021 nid oedd yr un o'r unedau hyn wedi dechrau cael eu hadeiladu.

Rhoddir ystyriaeth hefyd i'r tai sydd ar gael oddi mewn i ffin ddatblygu Pentraeth a allai gwrdd â'r angen cydnabyddedig o ran y ddarpariaeth oherwydd eu math a'u pris. Yn seiliedig ar ganfyddiadau'r Adran Dai, ystyrir bod angen ar gyfer yr unedau fforddiadwy.

Cydnabyddir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd i gwrdd ag unrhyw angen canfyddadwy yn yr anheddle o fewn amserlen resymol. Yng ngoleuni'r dystiolaeth a'r diffyg o ran y ddarpariaeth unedau fforddiadwy yn yr anheddle yn y gorffennol mae'r adran dai o'r farn y byddai eithrio'r safle yn helpu i gwrdd â'r angen canfyddadwy.

Hyfywdra

Mewn perthynas â hyfywdra a darparu'r safle, ystyrir bod y safle ar brif raglen y Cynllun Datblygu i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan yr Awdurdod yn ystod 2021/22. Ystyrir felly bod llawer iawn o sicrwydd y gellid cyflwyno'r safle o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i hyfywdra'r safle.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Briodol o Dai

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o dai annedd deulawr (ar wahân, tai pâr a theras) sydd yn darparu ar gyfer nifer amrywiol o lofftydd a deiliaid. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.

Mae'r gymysgedd yn cynnwys pedwar fflat 1 ystafell wely, deg tŷ 2 ystafell wely, wyth tŷ 3 ystafell wely ac un tŷ 4 ystafell wely.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad Farchnad Dai Leol (LHMA), Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg wrth asesu addasrwydd y gymysgedd dai ar safleoedd datblygu arfaethedig o ran eu math a'u deiliadaeth i unioni'r anghydbwysedd canfyddedig yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y gymysgedd dai arfaethedig yn dderbyniol.

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

Oherwydd bod y cais ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr (sydd wedi'i ddiffinio fel 5 uned neu fwy oddi mewn i Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn y Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer Cynnal a Chreu

Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy) ar safle ar hap annisgwyl mae angen cynnal Asesiad Effaith iaith Gymraeg yn unol â pholisi PS1 yn y CDLlC. Nodir bod asesiad o'r fath wedi'i gynnwys gyda'r cais sydd yn dod i'r casgliad mai cymharol fach fydd yr effaith ar yr iaith Gymraeg.

Polisi ISA 5 – Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod y datblygiad ar gyfer 23 tŷ annedd mae Polisi ISA 5 yn gymwys, sydd yn datgan: "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* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth.".

Mae'r Canllaw ar Lecynnau Agored mewn Datblygiadau Newydd (CCA) (Mawrth 2019) yn datgan mai'r safon meincnod a gynigir gan yr *Fields in Trust* yw lleiafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Mae'r ymgeisydd yn darparu maes chwarae anffurfiol 220 metr sgwâr a llecyn chwarae 110 metr sgwâr gydag offer fel rhan o'r cynllun arfaethedig. Mae'r Adran Bolisi wedi asesu'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r canllawiau perthnasol ac wedi dod i'r casgliad bod y cais yn cwrdd â'r gofynion hamdden. Bydd cytundeb adran 106 yn sicrhau bod y llecyn chwarae anffurfiol a'r llecyn ag offer yn cael eu cyflawni'n briodol.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol, ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Yn benodol yn achos datblygiad o'r math hwn rhoddir ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i ddelio â'r nifer ddisgwyliedig o blant ar y safle. Y mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar yr ysgolion lleol. Ystyrir hefyd effaith gronnus datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgolion wrth asesu p'un ai a oes angen gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cymudedig yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir a nodwyd fel tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas
- Gradd 3a. Mae maen prawf 6 Polisi Strategol PS6 (Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt) yn y CDLlC yn nodi bod rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Dylid datblygu ar y tir gorau a mwyaf amlbwrpas dim ond os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol.

Nodir hefyd os oes angen datblygu ar y tir gorau a mwyaf amlbwrpas, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, y dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

O'r herwydd, rhaid ystyried y cais yn erbyn y ffactorau hyn a ph'un ai a ydi'r angen ar gyfer y datblygiad yn drech na diogelu'r tir. I'r perwyl hwn mae Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALCR) wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio.

Mae'r ALCR yn dod i'r casgliad bod y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori yn gyfnodol ac mai dim ond gwerth cymedrol sydd iddo o ran ei ddosbarthiad fel tir amaethyddol ar gyfer tyfu cnydau i gynhyrchu bwyd. Mae'r adroddiad yn pwysleisio bod y tir dan sylw yn dir Gradd 3b, bod y pridd yn bridd caled o fath fflint, bod y defnydd ohono yn gyfyngedig rhag rhwystro draeniad ac y gallai cyflwr y pridd gyfyngu ar waith sylfaen diogel a phori.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS6 (Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt) yn nodi bod rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yn ôl y diffiniad ym Mholisi Cynllunio Cymru, sef tir y mae ei ansawdd rhwng rhagorol a da ar gyfer cynhyrchu cnydau bwyd a chnydau difwyd. Ers cwblhau'r ALCR cynhaliwyd arolwg manwl o'r safle a ddaeth i'r casgliad bod y tir o ansawdd Gradd 3b, ac felly ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Cymeriad yr ardal:

Yn y bôn, un o'r ystyriaethau mwyaf hanfodol ydi p'un ai a ydi'r datblygiad preswyl yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun a p'un ai a ydy'n cydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC a p'un ai a oes unrhyw ystyriaethau pwysig eraill y dylid eu hysgytied. Y polisïau sydd fwyaf o gymorth wrth ystyried yr agwedd hon yw polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gerllaw anheddle Pentraeth. Yn y cyd-destun hwn mae sicrhau'r dyluniad ac edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr o ddyluniadau amrywiol. Mae ystâd ddiwydiannol hefyd wedi'i lleoli gerllaw.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr unedau arfaethedig (cyfuniad o orffeniadau allanol wedi'u rendro, coed a charreg), yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun ac y byddant yn integreiddio'n dderbyniol â'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai annedd ar wahân, tai pâr a bloc o fflatiau deulawr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu dwysedd y patrwm datblygu preswyl yn yr ardal gyfagos.

Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos :

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau'r bobl sy'n defnyddio'r tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodwyd ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Dylid ystyried isadran 6 yn benodol sydd yn datgan y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os ydi'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol a defnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i golli preifatrwydd/edrych dros dai eraill a'r effaith ar olygfa'r eiddo preswyl cyfagos. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais yn berthnasol i'r briffordd sydd i'r gorllewin o'r safle. Mae'r tai annedd presennol wedi'u lleoli ar hyd ffin ogleddol a deheuol y safle y mae'r cais yn ymwneud ag o.

Mae plot 1 - 10 gerllaw'r ffin ogleddol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i fwynderau'r tai annedd sydd wedi'u lleoli tua'r gogledd. Mae rhai o'r tai annedd hyn yn rhan o ystâd Lôn Lwyd tra bo eraill yn dai annedd (Ael y Bryn a Bwthyn Lôn Lwyd) o fewn eu cwrtil eu hunain tua'r gogledd orllewin. Mae'r tai annedd yn cynnwys cymysgedd o dai annedd un llawr a deulawr.

Mae plot 1 - 10 yn dai annedd deulawr sy'n dai pâr. Mae'r tai annedd yn bennaf ynghanol y cwrtil ac mae'r llefydd parcio ym mlaen y safle (de) a'r gerddi yn y cefn (gogledd).

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn mynnu pellter o 2.5 metr rhwng tai annedd a ffiniau tir. Mae pellter pob un o'r anheddau hyn yn fwy na'r pellter hwn. 16 metr yw'r pellter lleiaf at y ffin ogleddol.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) CCA hefyd yn mynnu pellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Pellter o ryw 21 metr fyddai rhwng y ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf â'r ffenestr eilaidd bresennol agosaf. Mae pellter hwn yn fwy na'r pellter a nodir yn y canllaw. Hefyd, cynigir codi ffens paneli collen plethedig a phlannu prysgoed ar hyd y ffin ogleddol i liniaru'r effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos. Cedwir y llystyfiant presennol ar hyd y ffin yn ogystal.

Mae tŷ annedd o'r enw *Silver Crest* gerllaw'r ffin ddeheuol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i'r mwynder hwn. Mae pellter o ryw 38 metr rhwng *Silver Crest* a'r unedau arfaethedig agosaf.

Fel y nodwyd yn flaenorol rhaid cael pellter o 2.5 metr rhwng tai annedd a ffiniau tir a phellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r pellter rhwng yr unedau arfaethedig a'r unedau preswyl agosaf yn llawer iawn mwy na'r pellteroedd hyn.

Cedwir y llystyfiant ar hyd y ffin a bydd glaswellt o amgylch y cwrtil preswyl. Cynigir lleoli lôn mynediad werdd rhwng y tai annedd presennol a'r meysydd chwarae a fydd ar gael i'w defnyddio gan y cyhoedd h.y. perllan gymunedol, ardal ar gyfer chwaraeon anffurfiol ac ardaloedd chwarae gydag offer.

Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tai annedd gerllaw nac ar ddeiliaid yr unedau fforddiadwy yn y dyfodol. Bydd amodau ynghlwm â'r caniatâd yn cynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynedfa'r datblygiad preswyl ar y briffordd gyhoeddus (A5025) i'r gogledd orllewin o'r safle. Mae gwelliannau i'r mynediad i gerddwyr hefyd yn cael ei gynnig ynghyd â ffordd stâd ar gyfer y tai annedd arfaethedig. Cynigir mynediad arall i'r de orllewin o'r safle. Bydd hon yn lôn gul a fydd yn caniatáu mynediad i'r tir amaethyddol y tu ôl i'r safle.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau.

Draenio:

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

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Parth Llifogydd. Er hyn, bydd y datblygiad angen system ddraenio gynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r safonau draenio cynaliadwy mandadol a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r cynnig yn golygu cynnwys stribedi hidlo ar hyn lleiniau glas, palmant athraidd a phantiau sy'n dal dŵr i reoli'r rhwydwaith dŵr wyneb. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n rhaid cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.
Bydd dŵr budr ar y safle yn cael ei ollwng i garthffos fudr disgyrchiant Dŵr Cymru ar y safle. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared ar ddŵr budr.

Ecoleg:

Cyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Effaith Ecolegol gyda'r cais. Mae'r gwerthusiad yn cynnwys nifer o argymhellion, yn cynnwys cadw'r gwrychoedd, plannu planhigion newydd a gosod blychau adar/ystlumod.

Mae ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon bod y cais yn cynnig gwelliannau ecolegol. Gosodir amodau priodol i ddiogelu'r mesurau lliniaru arfaethedig.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir cefn gwlad agored a rhwng y ddwy ffin datblygu sydd i'r de ac i'r gogledd. Mae priffordd yr A5025 wedi'i lleoli i'r dwyrain.

Mae'r cais hefyd wedi'i leoli oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae polisi AMG 1 yn y CDLlC yn sicrhau bod rhaid i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd

arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth ar gyfer yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Prif amcan dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol fod unrhyw gynlluniau i ddatblygu, a fyddai'n effeithio ar yr AHNE ai osodiad, yn ffafrio diogelu harddwch naturiol yr ardal.

Mae polisi PS 19 yn datgan y bydd y Cyngor yn rheoli datblygu i warchod a, lle bo hynny'n briodol, gwella amgylchedd naturiol nodedig, cefn gwald ac arfordir yr ardal yn y Cynllun ac ni roddir caniatâd i geisiadau a fydd yn cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen a'r buddion yn y lleoliad yn gorbwynso gwerth y safle neu ardal a'r polisi gwarchod cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw.

Mae Gwerthusiad Ardrawiad Tirwedd a Gweledol (LVA): RML Medi 2020 wedi'i gynnwys â'r cais, ac fe'i cynhyrchwyd yn unol â'r Canllawiau Asesu Ardrawiad Tirwedd a Gweledol. Bydd y Gwerthusiad yn cynorthwyo'r Awdurdod i bennu effaith y datblygiad ar yr AHNE, cymeriad y dirwedd a'r effaith ar rinweddau lleol a LANDMAP.

Mae'r Asesiad Ardrawiad Tirwedd a Gweledol yn mynd i'r afael â'r materion dylunio a godwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgais i wella'r dyluniad er mwyn integreiddio'n well â'r dirwedd. Y nod yw gwarchod y rhinweddau sydd yn gysylltiedig â golygfeydd ar draws y safle.

Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr olygfa agored o'r A5025. Fodd bynnag, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE na'r rhinweddau arbennig mewn perthynas â'r dirwedd yn unol â pholisi AMG 1.

Mae'r cais yn cynnig nifer o fesurau lliniaru. Y prif fesur fydd cynllun lliniaru tirwedd a fydd yn cynnwys ffin newydd ar hyd y ffin ddwyreiniol i greu ffin bendant o amgylch y datblygiad newydd a fydd yn ei gwneud hi'n anoddach ymyrryd mwy ar yr AHNE. Mae'r mesurau lliniaru eraill yn cynnwys tirlunio, creu perllan a llecynnau agored.

Wrth bwyso a mesur, er bod y cais yn ceisio datblygu ar dir cefn gwlad agored ac AHNE ddynodedig, o ystyried y mesurau lliniaru arfaethedig a'r angen am unedau fforddiadwy ar y safle, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith mor andwyol ar y dirwedd gyfagos i'w gwneud yn annerbyniol.

Materion Eraill:

Roedd yr ymgyngoreion yn cynnwys Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Iechyd yr Amgylchedd ac maent wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r cais. Gosodir amodau priodol ynghlwm â'r cais.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn gyffrediniol yn nhermau polisi a bydd yn diwallu'r angen mawr am dai fforddiadwy ym Mhentraeth. Er ei fod o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, wrth bwyso a mesur ac ar ôl ystyried y mesurau lliniaru a gwella arfaethedig ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac y bydd yn diwallu'r angen a nodwyd am dai annedd fforddiadwy ym Mhentraeth na ellir eu darparu ar safleoedd eraill tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Mae manylion y materion ynglŷn â'r briffordd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r pellter rhwng yr eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn unol ag amodau ac na fydd yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd nac ar ddeiliaid yr eiddo yn y dyfodol i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais

Argymhelliad

Caniatáu'r cais dan amodau a chytundeb adran 106 sy'n sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy a llecyn agored.

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(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 – 3127-001 Rev A**
- **Prif gynllun Tirwedd – 3127-01 Rev G**
- **Gwasanaethau Golau Stryd – P1685/E101 Rev P3**
- **Cynllun Ffyrdd Mabwysiedig – 19116/S38-1 Rev E**
- **Cynllun Mabwysiadu – 19116/S104-1 Rev D**
- **Cynllun Dŵr Wyneb Mabwysiedig – 19116/SAB-1 Rev E**
- **Cynllun Crybiau a Manylion Adeiladu – 19116/403 Rev C**
- **Cynllun Arwynebu – 19116/404 Rev D**
- **Manylion Gwaith Arwynebu – 19116/405 Rev A**
- **Cynllun Draenio – 19116/501 Rev F**
- **Edrychiad Stryd 1-5 – 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-030**
- **Taflen Manylion Draenio 3 – 19116/504 Rev A**
- **Taflen Hir Dŵr Arwyneb adran 1 – 19116/506 Rev C**
- **Adran hir Dŵr Budr – 19116/508 Rev A**
- **Cynlluniau GA - 2B4P Tai Pâr Math A -1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-101**
- **Gweddluniau 2B4P Tai Pâr Math A - 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-102**
- **Gweddluniau 2B4P Tai Pâr Math B - 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-202**
- **Cynlluniau GA GA P 2B4P Tai Pâr Math B - 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-201**
- **Cynlluniau GA GA 2B4P Tai Pâr Math C – 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-301**
- **Gweddluniau - 2B4P Tai Pâr Math C – 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-302**
- **Cynlluniau GA a Gweddluniau 3B5P Tai Pâr Math A – 1119-JPH-ZZ-DR-A-401**
- **Cytundeb Cyffredinol – 19116/401 Rev B**
- **Gweddluniau 3B5P Tai Pâr Math A – 1119-JPH-ZZ-DR-DR-A-402**
- **Cynlluniau GA GA a Gweddluniau 3B5P Lled Ar Wahân Math B – 119-JPH-ZZ-DR-A-501**
- **Gweddluniau 3B5P Tai Pâr Math B – 1119-JPH-ZZ-DR-DR-A-502**
- **Cynlluniau GA GA a Gweddluniau 3B5P Lled Ar Wahân Math C – 1119-JPH-ZZ-DR-A-601**
- **Gweddluniau 3B5P Tai Pâr Math C – 1119-JPH-ZZ-DR-DR-A-602**
- **Cynlluniau GA GA a Gweddluniau 4B7P Ar Wahân – 0118-JPH-ZZ-XX-DR-A-701**
- **Cynlluniau GA GA a Gweddluniau 1B2P Fflatiau – 119-JPH-ZZ-DR-A-801**
- **Gweddluniau 1B2P Fflatiau - 1119-JPH-ZZ-DRA-802**
- **Asesiad Ardrawiad Ecolegol – 3127/11**
- **Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol – 3115/11**
- **Cynllun Rheoli ar gyfer y Gwaith Adeiladu– Williams Homes (Y Bala)**
- **Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y Gwaith Adeiladu - Williams Homes (Bala) - 8.1.2**

- **Asesiad Archeolegol Ddesg – B1906.DBA.01.1**
- **Adroddiad Archeolegol Gwerthusiad Agor Ffosydd – B1906.REP.EVAL.01**
- **Adendwm Archeolegol i'r Gwerthusiad Agor Ffosydd– B1906.REP.VAL.01**
- **Gwerthusiad Tirwedd a Gweledol - 3127/11**
- **Adroddiad Ymchwiliad Geodechnegol, Rev A – Awst 2019**

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

(03) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes y caiff cynllun gyda manylion yr holl oleuadau allanol ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid dylunio'r cynllun i sicrhau na fydd golau'n cael ei daflu at dir neu eiddo cyfagos a dylid nodi'r manylion yn llawn yn cynnwys yr unedau goleuo, lampau, lled y pelydrau a'r cyflau gwrth-ddallu a fydd yn cael eu defnyddio. Dylid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynder yr ardal leol ac i warchod rhywogaethau gwarchodedig ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn.

(04) Ni ddylid datblygu na chlirio'r safle hyd nes caiff cynllun tirweddu ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar Brif Gynllun Tirweddu rhif 3127-01 Rev G. Dylai'r cynllun gynnwys nifer y planhigion a'u taeniad ac ailblannu gwrychoedd a gaiff eu heffeithio gan yr ymlediad gweledol. Bod y gwaith plannu sydd wedi'i gynnwys yn y manylion tirweddu cytunedig yn digwydd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl dechrau defnyddio neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag ddaw gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, cael eu gwaredu neu eu difrodi'n sylweddol o fewn 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad dylid plannu coed newydd o'r un maint a rhywogaeth yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf. Dylid cadw'r planhigion ar hyd oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: I wella bioamrywiaeth a gwarchod Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn.

(05) Bod y mesurau lliniaru rhesymol ar gyfer amddiffyn rhywogaethau gwarchodedig sydd wedi'u hamlinellu yn yr Asesiad Ardrawiad Ecolegol cyfeirnod 3127/11 yn cael eu cyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er lles rhywogaethau gwarchodedig.

(06) Dylai'r gwaith adeiladu ddigwydd rhwng 08:00 - 18:00 Dydd Llun i Ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 Dydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir i waith adeiladu ddigwydd ar y Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er lles mwynderau'r preswylwyr.

(07) Os, yn ystod y datblygiad, y canfyddir llygredd ar y safle nas canfuwyd yn flaenorol bydd rhaid rhoi'r gorau i'r gwaith datblygu hyd nes y bydd y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth ar sut i adfer a delio â'r llygriad annisgwyl a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr.

(08) Dylid codi'r ffens bren â slatiau bob yn ail 1.8 metr o uchder a'r ffens paneli collen plethedig 1.8 metr o uchder fel sydd i'w gweld yn y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod llun- Prif Gynllun Tirwedd - 3127-01 Rev G) cyn i'r unedau a gymeradwyir drwy hyn gael eu meddiannu. Ni ddylid tynnu'r ffensys ar unrhyw adeg. Os oes rhaid eu newid am ba bynnag reswm rhaid iiddynt fod o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(09) Dylid adeiladu'r fynedfa yn union yr un fath â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i ddim un o'r anheddau gael eu meddiannu a dylid cadw'r fynedfa wedi hynny a'i chadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynd a dod o'r safle yn un unig.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10)Rhaid i ffordd/ffyrdd y stâd gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r ddogfen 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stâd yn Ynys Môn' (gellir cael copi o'r ddogfen yn rhad ac am ddim trwy gysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol).

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) Dylid gosod cyrbau ar ffordd/ffyrdd y stâd a dylid arwynebu a goleuo'r ffordd gerbydau a'r llwybrau troed cyn i'r annedd olaf ar y stâd gael ei meddiannu neu cyn pen 2 flynedd o ddechrau'r gwaith ar safle'r cais, p'un bynnag ddaw gyntaf.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Dylid cwblhau'r llefydd parcio gan gydymffurfio'n llawn â'r manylion a gyflwynwyd cyn dechrau eu ddefnyddio i'r diben a ganiateir drwy hyn ac i'r diben hwnnw yn unig wedi hynny.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau y gellir cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stâd yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai'r cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y safle gynnwys trefniadau i ddiogelu gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Ni ddylai dŵr wyneb oddi mewn i gwrtil y safle gael ei ollwng i briffyrdd y sir. Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd manylion llawn ynglyn â'r system ddraenio ar gyfer y safle wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni ddylid meddiannu'r un annedd nes y bydd y cynllun wedi'i weithredu'n llawn ac y bydd wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(15) Ni ddylid dechrau ar y datblygiad hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn cynnwys;
(i) Y llwybrau a fydd yn cael eu defnyddio gan gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau nwyddau i fynd i mewn ac allan o'r safle.
(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn perthynas â'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y ffordd fynediad i'r safle;
(iii) Adegau ac amlder y cerbydau adeiladu a nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn perthynas â'r datblygiad, gan ystyried lliniaru'r effaith ar y rhannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Y mesurau i liniaru ac atal y risg i'r bobl sydd yn defnyddio'r ffordd yn benodol defnyddwyr heb gerbydau modur;
(vi) Y trefniadau ar gyfer pario ar y safle ar gyfer personél sydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a defnyddiau;
(viii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd gerllaw;
Dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod dulliau rheoli rhesymol a phriodol yn cael eu rhoi ar waith i reoli traffig a gweithgareddau adeiladu er mwyn diogelu'r briffordd.

(16) Er y darpariaethau sydd yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sydd yn diddymu neu ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae datblygiadau a ganiateir dan Ddosbarth A, B, E ac F yn Rhan 1 Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er lles y mwynderau

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r ardal chwarae a ganiateir yma wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ni fydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei ddefnyddio tan y bydd yr ardal chwarae wedi'i hadeiladu, ei gosod allan ac yn barod i'w defnyddio. Yn dilyn hynny, bydd yr ardal chwarae yn cael ei rheoli a'i chynnal a'i chadw yn unol â'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo cyhyd a bo'r datblygiad mewn defnydd

Rheswm: Sicerhau cydymffurfiad a polisi ISA5 y CDLL

(18) Rhaid darparu troedffordd 2 metr o led ar hyd safle'r cais gyferbyn â'r Briffordd Sirol fel y dangosir yn darluniadau sydd wedi yw gyflwyno cyn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir gael eu meddiannu.

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

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.

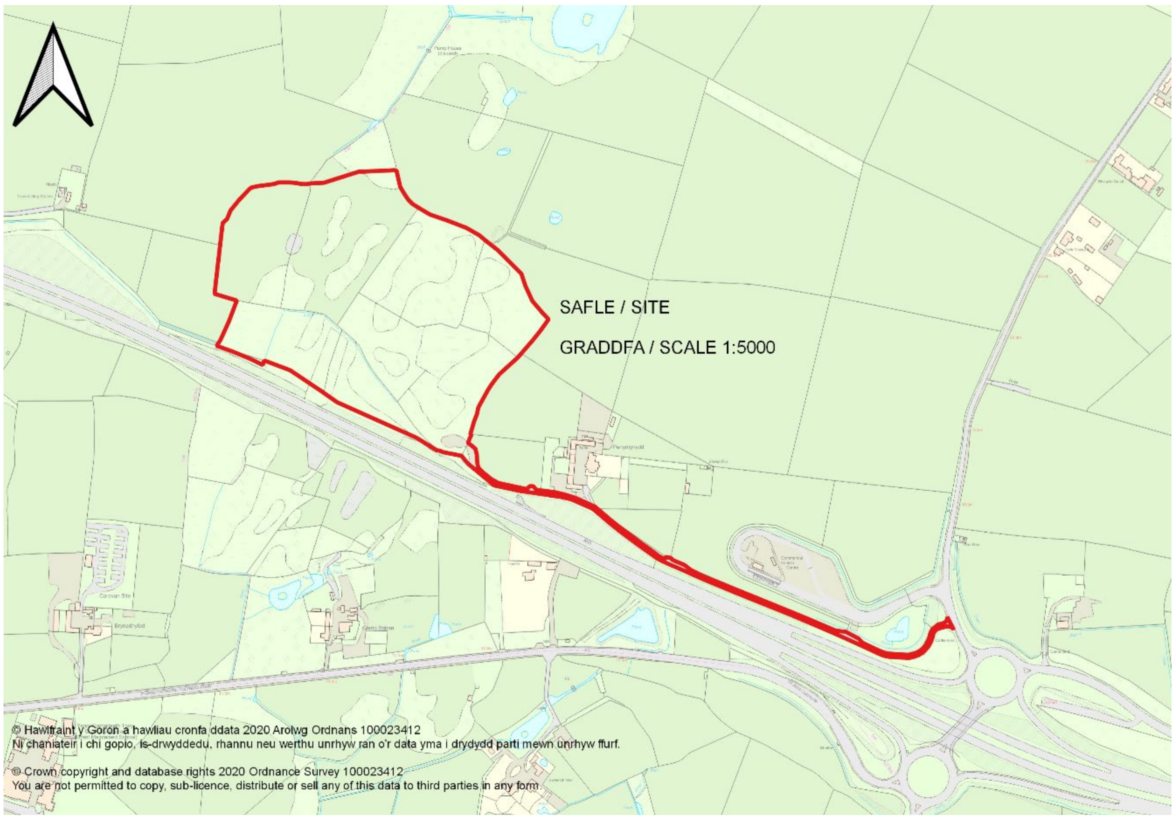
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **7.5**

Rhif y Cais: FPL/2021/111

Ymgeisydd: Mr Neil Oldham

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn safle cabannau gwyliau, gosod 30 adeilad caban gwyliau, codi adeilad derbynfa, gwaith peirianyddol i greu llyn, adeiladu lonydd preifat, adeiladu ardaloedd parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Fferm Penmynydd, Caergeiliog



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

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio gan yr aelod lleol.

Cafodd y cais cynllunio ei adrodd arno yn y pwyllgor cynllunio ar 28.07.2021 a penderfynodd yr Aelodau gynnal ymweliad safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais mewn lleoliad gwledig am y ffin â chefnffordd yr A55. Byddai modd i gar gael i'r safle trwy fynd i gyffordd 4 yr A55.

Mae prif elfennau’r bwriadau y gwneir cais amdanynt fel a ganlyn:

- 30 caban gwyliau, gwaith decin a pharcio. Cadarnhawyd mai adeiladau fyddai'r cabanau gwyliau hyn yn hytrach na charafanau. Cadarnhawyd ymhellach y bydd gan y cabanau gwyliau nodweddion annedd ond mai at ddibenion gwyliau yn unig y gellir eu meddiannu.
- Derbynfa, caffi a siop.
- Ffordd gylch a chyfleusterau parcio
- Llyn
- System draenio dŵr wyneb drwy sustem Suds i gwrs dwr. Byddir yn cael gwared â charthffosiaeth trwy waith trin pecyn a ffos gerrig.

Ers i’r cais gael ei ystyried ddiwethaf gan y pwyllgor mae gwybodaeth wedi’i chyflwyno gan yr ymgeisydd i ymateb i gwestiynau a godwyd gan aelodau ac mae ar gael yn y pecyn aelodau. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi nodi ei fod yn gefnogol ac y byddent yn gwneud cyfraniad ariannol pe bai'r llwybr cerdded yn dwyn ffrwyth. Ymhellach y gellid darparu llwybr beicio cerdded wrth fynediad i'r datblygiad gyda'r grid gwartheg yn cael ei adael yn ei le.

Mater(ion) Allweddol

- Hanes Cynllunio a’r Cyd-destun
- Egwyddor y Datblygiad
- Lleoliad y Datblygiad a’r Berthynas â'i Amgylchedd
- Ystyriaethau’r Rhwydwaith Priffyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017)
PS4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
PS5 Datblygu Cynaliadwy
TRA 2 Safonau Parcio
TRA1 Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth
TRA4 Rheoli’r Effeithiau o safbwynt Trafnidiaeth
Polisi Strategol PS5 Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS6 Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt
PCYFF 2Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio
MAN 6 Manwerthu yn y Cefn Gwlad
Polisi Strategol PS14 Yr Economi Ymwelwyr
PS14 Yr Economi Ymwelwyr
TWR 3 Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales a Gwersylla Amgen Parhaol
TWR 4 Llety Gwyliau
PS 19 Gwarchod a Lle Bo’n Briodol Gwella’r Amgylchedd Naturiol
AMG 3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 11

Nodyn cyngor technegol (NCT) 5: cadwraeth natur a chynllunio “NCT 5”
Nodyn cyngor technegol (NCT) 13: twristiaeth
Nodyn cyngor technegol (NCT) 15: datblygiad a risg llifogydd
Nodyn cyngor technegol (NCT) 18: trafnidiaeth
Nodyn cyngor technegol (NCT) 23: datblygu economaidd

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r adferiad Covid-19 - Llywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Cylchlythyr Cynllunio 01/03: Diogelu Meysydd Glanio, Safleoedd Technegol ac Ardaloedd Storio Milwrol

Canllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mai 2021) "Cyfleusterau a Llety Twristiaeth y Canllawiau Cynllunio Atodol"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Is-adran Amaeth Llywodraeth Cymru: Mae'r Adran yn argymell bod y safle'n debygol o beryglu tir nad yw'n well nag Is-radd 3b, gyda Gradd 4 ar y brigiadau creigiog ac ychydig iawn o ddyfnder pridd. Nid yw polisi cynllunio Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (PCC 11, paragraffau 3.58 a 3.59) yn berthnasol yn yr achos hwn ac ni fydd raid wrth arolwg Dosbarthu Tir Amaethyddol manwl.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Yr Uned Datblygu Economaidd: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Llywodraeth Cymru (Priffyrdd): Mae'r awdurdod priffyrdd dros gefnffordd yr A55 yn cyfarwyddo bod unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol cwblhau'r gwelliannau i'r gwaith dylunio penodol yn yr asesiad traffig (gan gynnwys lleoedd pasio, arafu traffig ac arwyddion dwyieithog) cyn dechrau defnyddio'r datblygiad. Tynnir sylw'r ymgeisydd hefyd at y materion a ganlyn:

1) Mae lled y fynedfa i gerbydau â'r briffordd gyhoeddus yn gyfyng. Buasai Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru'n cefnogi mynedfa agored safonol / ehangach o ystyried maint y datblygiad.
2) Rhaid i'r datblygwr ystyried Deddf Llwybr Newydd a Theithio Llesol Cymru. Gellid gwella'n sylweddol ddarpariaethau wrth y fynedfa i gerbydau i ddefnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau, lle nad yw'r ddarpariaeth ar gyfer y defnyddwyr hyn yn cyd-fynd â'r cyfryw ddogfennau. Mae beicio dros alch wartheg yn fwriad peryglus y gellid ei hepgor. Gan fod y materion hyn yn gysylltiedig â rhwydwaith priffyrdd y cyngor sir, gofynnwyd i Adran Briffyrdd y cyngor ystyried y pwynt.

Ymgynghorydd Tirwedd Gwrthodwyd y cais mewn apêl yn dilyn gwrthod cais FPL / 2018/2. Nododd rhybudd penderfyniad y Cyngor y byddai'r bwriad yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac na fyddai'n cyd-fynd â pholisïau PCYFF2, PCYFF3, PCYFF 4 a TWR 3. O'r A55 (ei ffin ddeheuol) yn bennaf y gwelwyd effeithiau ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, yn enwedig ar y gerbydlon ddwyreiniol. Rhoddodd penderfyniad yr apêl ystyriaeth i'r effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal a phenderfynwyd y byddai'r cynllun tirlunio a'r dadansoddiad a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn dangos yn glir y byddai'r datblygiad yn integreiddio i'w amgylchedd ac yn cydymffurfio â PCYFF 4 ac na fyddai'n niweidio cymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Fel y nododd yr arolygydd, byddai'r datblygiad yn rhannol weladwy yn ystod misoedd yr haf, lle'r oedd bylchau yn y llystyfiant ar ochr y ffordd. Nodwyd y byddai'r tirlunio arfaethedig yn arbennig o effeithiol ar gyrion y safle oedd agosaf at y gefnffordd. Wrth barchu dyfarniad yr Arolygydd, buaswn yn nodi'r pwyntiau a ganlyn a ddylanwadodd ar farn flaenorol y Cyngor. Ceir golygfeydd agos dros ran fach o'r A55 i wahanol rannau o'r safle. Oherwydd natur annatblygedig, fwy gwyllt y safle ar hyn o bryd, buasai natur y newid i'r golygfeydd hyn yn sylweddol ac, er nad yw'r datblygiad yn gwbl weladwy o unrhyw un o'r golygfeydd hyn, mae ar raddfa yr oeddem yn ei hystyried yn ymwthiol yn y cyd-destun hwn. Cyfyngwyd y gwaith tirlunio ar y ffin â'r A55 i dir dan y llethr ac ni fyddai'n lleihau golygfeydd dros y safle, yn y tymor byr na'r tymor canolig. Nid oedd llystyfiant ar y llethr o fewn rheolaeth yr ymgeisydd. Nodwyd ei bod yn bosib y byddai gan yr unedau (para 6 o'r penderfyniad apêl) do glaswellt crwm, yr ymddengys iddynt gael eu hystyried wrth asesu effeithiau. Buaswn yn eich cynghori i geisio cadarnhad o ymddangosiad yr unedau. Pe byddech o blaid argymell cymeradwyo'r cais, byddai angen amodau cynllunio ar lystyfiant cadwedig, storio a / neu ddefnyddio pridd o'r pwll, ac ar amseru'r gwaith tirlunio. Dylai gwaith tirlunio ddechrau yn gynnar yn y datblygiad, yn enwedig, felly, os nad yw'r carafanau wedi'u gosod a'u defnyddio o fewn cyfnod byr. Efallai y bydd dull graddol o dirlunio'n dderbyniol.

Y Cynghorydd John Griffith: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth Ar ôl trafod y cais isod gyda fy nghydweithwyr, rhoddwyd sylw i'r holl faterion priffyrdd sy'n ymwneud â mynediad, cilfachau pasio ac ati fel rhan o'r cynllun. Fodd bynnag, hoffwn godi'r pwyntiau a ganlyn:

• Hoffwn gael Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu
• Cadarnhad y gwneir y gwelliannau i’r cilfachau pasio ac i’r fynedfa ar ddechrau'r gwaith adeiladu. Rheswm - Sicrhau diogelwch ar y priffyrdd.

Mewn sylwadau pellach gan roi ystyriaeth i sylwadau Priffyrdd LlC fe nodir, tra’n nodi y gwrthodwyd y cais diwethaf ar sail cynaliadwyeddd, mae Priffyrdd wedi nodi:

- Mae gan Deithio Actif fwy o statws o fewn y Strategaeth trafnidiaeth Cenedlaethol (Llwybrau newydd), felly fe ddylai llwybr newydd sy’n cyrraedd y gofynion angenrheidiol as sy’n cysylltu’r datblygiad â’r A5 gael ei ddarparu.
- Cais bod y fynedfa i’r datblygiad o’r briffordd gyhoeddus yn cael ei ledaenu.

Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd, nodir bod yr ymgeisydd yn gefnogol i lwybr newydd ac yn deall y byddai unrhyw gyfraniad ariannol yn unol â graddfa'r datblygiad. At hynny, os gellir darparu llwybr cerdded / beicio diogel heb yr angen i ddileu'r grid gwartheg ac yn caniatáu digon o leoedd pasio i gerbydau fynd i mewn ac allan o'r safle yn ddiogel, ni fydd gennyf unrhyw wrthwynebiadau.

Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Dymuna gyfeirio’r cais at y pwyllgor cynllunio am benderfyniad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiad a chadarnhawyd na fydd angen asesiad priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd (o ystyried pa mor agos yw ACA Llyn Dinam) ar yr amod bod amod cynllunio ynghlwm yn gofyn am Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

Iechyd yr Amgylchedd: rhestrir gofynion mewn perthynas ag oriau gwaith, niwsans a gofynion rheoleiddiol eraill.

Cyngor Cymuned Bodedern: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:
Er bod y safle arfaethedig mewn ardal o bosibilrwydd archeolegol, nid oes argymhelliad i liniaru yn yr achos hwn. Cynhaliwyd rhywfaint o waith rhagarweiniol ar y safle hwn a chadarnhawyd bod llawer iawn o waith daear eisoes wedi tarfu ar lawer o'r ardal, gan ddinistrio unrhyw ddyddodion archeolegol a allai fod wedi goroesi dan y wyneb, mae’n debyg.

Ymgynghoriadau Cynllunio Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dylai'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gael ei gynnwys yn rhestr y cynlluniau a ganiatawyd ac argymhellir amod cynllunio i liniaru effeithiau ar y madfallod mawr cribog sydd ar safle'r cais. Mae’r datblygiad arfaethedig 970 metr (ac i fyny'r afon) o'r Ardal Cadwraeth Arbennig. Cynghorwn y dylid atodi amod sy'n gofyn am gyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i unrhyw ganiatâd cynllunio i ddangos na fydd unrhyw effeithiau andwyol ar safleoedd gwarchodedig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn y gallai’r bwriadau gael effaith ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llynnoedd y Fali. Ar yr amod bod y llwybrau effaith (trwy amod cynllunio) y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr Ardal Cadwraeth Arbennig yn cael digon o sylw, cred Cyfoeth Naturiol Cymru y caiff nodweddion y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig eu diogelu'n ddigonol.

Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Sylwadau ar yr ystyriaethau polisi cynllunio a ganlyn:

· Mae canllawiau'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd datblygu twristiaeth i'r economi gwledig ond mae hefyd yn cydnabod y dylai datblygiadau fod mewn lleoliadau addas. Mae'n cydnabod bod yn rhaid i ddatblygiadau newydd yn y cefn gwlad agored, i ffwrdd o aneddiadau, barhau i gael eu rheoli'n llym. Noda Polisi Cynllunio Cymru y dylai datblygiad yn y cefn gwlad fod yn yr aneddiadau hynny lle gellir eu diwallu orau o ran seilwaith, mynediad a chynefin a chadwraeth tirwedd ac yn gyfagos iddynt. At hynny, mewn ardaloedd gwledig dylai mwyafrif y datblygiadau newydd fod yn yr aneddiadau hynny lle mae’n gymharol rwydd cael yno os nad oes gennych gar. Noda Polisi Cynllunio Cymru hefyd y dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal gyfagos ac y dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.
· Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad ar raddfa fawr sy'n cynnwys 30 caban a llyn. Mae cryn bellter y tu allan i ardaloedd adeiledig aneddiadau cyfagos ac ni chaiff ei wasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus (mae arosfannau bysiau i’w cael ym Modedern, Caergeiliog a Llanfihangel yn Nhowyn).

· Daw’r datblygiad arfaethedig o fewn LCA5. Noda'r astudiaeth o Sensitifrwydd a Chapasti Tirwedd bod y capasiti cyffredinol dangosol yn LCA5 fel a ganlyn “Y tu allan i'r AHNE a'r Ardal Tirwedd Arbennig, ystyrir y gallai bod rhywfaint o le i ddatblygiadau ar raddfa fach i fach iawn, wedi'u lleoli'n sensitif a'u dylunio'n dda, ac sy’n cyd-fynd yn dda â'r amgylchedd adeiledig / y tir trefol”. Yn ôl diffiniad yr astudiaeth, datblygiad bach iawn yw datblygiad o hyd at 10 uned a datblygiad bach yw hyd at 11-25 uned. Oherwydd ei leoliad agored yn y cefn gwlad, ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd yn dda â'r amgylchedd adeiledig / tir trefol, felly, nid yw’n cydymffurfio â meini prawf 1i) polisi TWR3. Ar ben hynny, ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn rhy fawr o ran y canllawiau, fel y'u nodir yn yr Astudiaeth o Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd.
· Cyfeiria meini prawf 1ii) polisi TWR 3 at ansawdd, dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad newydd arfaethedig. Noda canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol y gall effaith bwriad datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Mae Adran 3.1 Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol (Mawrth 2021) yn rhoi arweiniad ar ystyr datblygiadau o ansawdd uchel gyda pharagraff 3.1.1 “Mae hyn yn cyfeirio at ansawdd y datblygiad o ran ystyriaethau defnydd tir ac nid at unrhyw gynllun graddio cydnabyddedig a weithredir gan y diwydiant twristiaeth. Yn ogystal â gofynion polisi lleol, noda canllaw polisi cenedlaethol y dylai datblygiadau mewn ardaloedd gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i gefnogi'r economi wledig, wrth gynnal a chyfoethogi ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig (NCT13: Trafnidiaeth, para 3.11)”. Nod paragraff 3.1.3 yw nodi meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiad o ansawdd uchel o ran cynllunio defnydd tir, sy'n cynnwys: safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy.
Mae polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai datblygiadau newydd fod mewn lleoliad anymwthiol. Diffinnir lleoliad anymwthiol yn y cynllun fel un a gaiff ei sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd sydd eisoes yno a / neu lle gellir cymhathu unedau yn hawdd i'r dirwedd heb fod angen gormod o nodweddion nad ydynt yn rhai naturiol. Mae Polisi AMG3: Amddiffyn a Gwella nodweddion sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol, yn nodi bod yn rhaid i fwriadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i'r dirwedd leol o ran agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol ecolegol neu ddiwylliannol. Mae'r safle arfaethedig yn dod o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 5 sy'n nodi y dylai unrhyw fwriadau i ddatblygu neu reoli tirwedd adlewyrchu: patrwm datblygu'r ardal, ceisio defnyddio tirffurf, patrymau llystyfiant i liniaru effeithiau, sicrhau bod graddfa, ffurf a deunyddiau’n parchu'r ardal leol a defnyddio a chadw patrymau ffiniau caeau lleol - cloddiau, ffensys, gwrychoedd. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r amgylchedd naturiol gan ei fod yn trefoli lleoliad gwledig ac nid yw'n integreiddio â'r dirwedd. Dylid ceisio barn yr adran Amgylchedd Adeiledig i ganfod a yw'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol ai peidio.
MAN 6: Manwerthu yn y cefn gwlad yw’r prif bolisi i ymdrin â'r siop a'r caffi sy'n rhan o'r bwriad. Mae paragraff 6.3.113 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi mai'r lleoliad mwyaf addas fel arfer ar gyfer siopau yw o fewn ffiniau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fach sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sy'n bodoli ar y safle, er enghraifft, siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol, roi gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig trwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaethau a chyflogaeth yn agos i gartrefi gwledig. Fodd bynnag, mae’n bwysig y dylai’r siopau fod yn ‘iswasanaethu’ y busnes sydd yno gan y byddai hyn yn sicrhau bod y siop yn gwasanaethu'r busnes hwnnw (yn hytrach na bod yno ar yr un safle yn unig) hyd yn oed lle golyga graddfa’r gweithgaredd manwerthu ei fod yn

newid sylweddol yn nefnydd y defnydd cynllunio. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn perthynas â'r meini prawf uchod.
Mae Polisi PS5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy a phwysleisir yr egwyddor hon ymhellach gan bwynt bwled 4 PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) a noda: “Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny’n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw’r rhain hefyd o fudd i’r cymunedau lleol ac yn cefnogi’r economi leol, ac os ydynt yn unol â’r amcanion datblygu cynaliadwy” Mae hyn yn gyson â chanllawiau polisi cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18. Ailadroddir yr egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a’r adferiad Covid-19 - dogfen Llywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020) sy'n nodi: Dylai ystyriaeth ofalus gael ei rhoi i egwyddor y datblygiad ar ôl ystyried y canllawiau a roddir yn PS5, PS14, PCC ac NCT 18.

Yn dilyn asesu’r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda’r cais mae’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod y risg y byddai’r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol yr ardal yn isel iawn.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dimn sylwadau wedi eu derbyn ar adeg cyhoeddi’r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio mawr a daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 01.07.21. Daeth dau wrthwynebiad i law yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

- Yn pryderu y bydd gormod o ddŵr yn llifo o'r ffos gerrig ar ochr ogledd-orllewinol y safle - rhywbeth fydd yn anochel. Yn y gorffennol, rydym wedi cyflwyno lluniau o lifogydd a geir yn y cwrs dŵr yn ystod misoedd gwlypach y flwyddyn. Ein pryder yw y bydd hyd yn oed mwy o ddŵr yn llifo o'r safle arfaethedig hwn, yn enwedig o'r ffos gerrig, gan gwaethygu cyflwr tir y ffermydd a nodir yma, yn ogystal â thir pellach ar hyd yr un cwrs dŵr i ochr Caergeiliog / y Fali o ffordd yr A55.
- Rydym hefyd wedi sôn o'r blaen am ba mor agos yw’r safle at ffordd ddeuol yr A55. Mae'r ymgeisydd yn amlwg yn ceisio newid defnydd y tir nad oes modd gwneud fawr ddim mwy arno na phori. Mae'r safle arfaethedig mewn powlen islaw lefel y ffordd ac ychydig iawn o olygfeydd sydd ohono. Bydd yn cymryd blynyddoedd i sefydlu digon o dwf llystyfiant (os bydd byth) o amgylch y safle i gyflawni'r edrychiad a'r preifatrwydd y mae'r ymgeisydd yn ei ddymuno.
- Rydym yn amau a fydd y cwsmeriaid a dargedir, y bydd disgwyl iddynt dalu’r pris uchaf i aros mewn lleoliad gwyliau arfaethedig, moethus, yn cael eu denu i ardal foel / agored lle bydd sŵn cyson oherwydd ffordd mor brysur, sy'n edrych i lawr arni. Nid yw'r lleoliad hwn yn lleoliad gwledig, heddychlon o bell ffordd. Bydd methiant posibl y wefan i gwrdd â disgwyliadau uchel cwsmeriaid yn cael effaith ar y galw. O’r herwydd, bydd hyn yn peryglu dyfodol tymor hir y bwriad hwn fel cyflogwr tymor hir ac, yn wir, ei fodolaeth fel endid busnes yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

13C198 / TR Cais Cynllunio Llawn - Cais llawn i leoli 30 caban, codi derbynfa, creu llyn pysgota a chreu ffordd fynediad a mannau parcio ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig â gwaith arall yn…. Tynnwyd yn ôl 27.07.18.

13C198A / TR / AAD - Barn Sgrinio - Cais llawn i leoli 30 caban, codi derbynfa, creu llyn pysgota a chreu ffordd fynediad a mannau parcio ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig a gwaith arall. Angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd 27.02.18.

13C198B / TR / AAD - Barn sgrinio i leoli 30 caban, codi derbynfa, Nid oes angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd 19.09.18.

FPL / 2018/2 -Cais llawn i leoli 30 caban a derbynfa, creu llyn pysgota a chreu ffordd fynediad a mannau parcio ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig a gwaith arall – Gwrthodwyd. Gwrthodwyd yr Apêl 26/02/2020.

SCR / 2021/37 Barn sgrinio am: Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol yn safle caban gwyliau, lleoli 30 caban gwyliau, codi derbynfa, gwaith peirianneg i greu llyn, creu ffyrdd preifat, creu mannau parcio, tirlunio meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir, Nid oes angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd 15/07/2021.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes a Chyd-destun Cynllunio Gwrthododd y Cyngor gais am fwriad tebyg dan gyfeirnod FPL / 2018/2 a gwrthodwyd yr apêl ddilynol ar y 26/02/2020. Er nad oedd yr Arolygydd yn derbyn holl ddadleuon y cyngor o ran pam y dylid gwrthod yr apêl, daethpwyd i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl oherwydd nad yw'r bwriad mewn lleoliad cynaliadwy gan nad oedd gwasanaethau lleol na thrafnidiaeth gyhoeddus yn ei wasanaethu'n dda. O’r herwydd, nid oes modd ei ddisgrifio’n safle y mae modd cael ato’n hawdd wrth deithio’n egnïol a chyda thrafnidiaeth gyhoeddus. Ar ben hynny, byddai'n arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn car preifat. Daw’r cais cynllunio, felly, yn dilyn penderfyniad apêl diweddar iawn mewn perthynas â datblygiad tebyg iawn y penderfynodd yr Arolygiaeth Gynllunio ei fod yn annerbyniol am y rhesymau uchod, yn groes i amcanion Polisi Cynllunio Cymru.

Ceir darpariaethau yn adran 70 y ddeddf cynllunio gwlad a thref sy'n caniatáu i'r cyngor wrthod penderfynu ar gais am ddatblygiad tebyg o fewn dwy flynedd i wrthod apêl am ddatblygiad tebyg. Cadarnhawyd bod y cynllun y mae’r cais cyfredol yn ymwneud ag o’n wahanol i'r un yr oedd yr apêl cynllunio uchod yn ymwneud ag o yn hyn o beth:

- Bydd adeilad y dderbynfa’n gwneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol a chynaliadwy trwy gynnwys siop sy’n gwerthu hanfodion a chaffi i ymwelwyr allu bwyta ar y safle.
- Bydd cyfleusterau llogi beiciau gan gynnwys beiciau trydan ar gael.
- Cyfleusterau i logi canŵod a byrddau padlo i annog ymwelwyr i ddefnyddio'r llyn ar y datblygiad ac eto i gynyddu natur hunangynhwysol y safle.
- Datganiad Trafnidiaeth Diwygiedig a Chynllun Teithio Dros Dro sy'n rhoi mwy o wybodaeth a gwneud mwy o newidiadau i natur y bwriad.

O gofio’r newidiadau uchod, mae'r cyngor wedi bod yn ofalus ac wedi dewis peidio ag arfer darpariaethau adran 70a y ddeddf gynllunio ac mae asesiad o'r bwriad, sy’n ystyried penderfyniad yr Arolygwyr sy'n ystyriaeth berthnasol o bwys, yn yr adroddiad isod.
Bydd Aelodau hefyd yn nodi o’r adran hanes cynllunio bod barn sgrinio wedi’i chyhoeddi dan Reoliadau “Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd) (Cymru) 2017” a phenderfynwyd nad datblygiad ‘Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd’ oedd hwn (lle byddai Datganiad Amgylcheddol a gofynion eraill dan y cyfryw Reoliadau yn berthnasol).

Egwyddor y Datblygiad Yn unol ag adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae angen sicrhau bod ceisiadau cynllunio’n cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu’n cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bydd ystyriaethau cynllunio materol eraill yn cynnwys PCC11 a'r NCT a restrwyd yn flaenorol yn yr adroddiad hwn. Mae'n berthnasol bod y Cyngor wedi mabwysiadu Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol ers i'r apêl gynllunio ar gais cynllunio FPL / 2018/2 gael ei gwrthod a’u bod, felly, yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais cynllunio hwn y dylid rhoi pwys sylweddol iddo o gofio ei fod yn gyson â'r cynllun datblygu.

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r polisi'n nodi y byddir yn gwrthwynebu datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu, oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun neu â pholisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r polisi'n adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol a ddisgrifir yn sylwadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac, yn y bôn, y dylid rheoli datblygiadau newydd yn y cefn gwlad yn llym, dylid eu codi yn yr aneddiadau hynny lle gellir eu diwallu orau o ran seilwaith. mynedfa, cadwraeth cynefinoedd a thirwedd, neu'n gyfagos iddynt. At hyn, mewn ardaloedd gwledig, dylid codi mwyafrif y datblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny y mae modd cael atynt yn gymharol hawdd os nad oes gennych gar.

Yn yr un modd, noda NCT 18 ym mharagraff 3.2, bod digon o reswm i wrthod caniatâd cynllunio os asesir ei bod yn gymharol anodd cael at fwriad datblygu pan nad yw hyn yn cefnogi'r amcanion hygyrchedd yn y cynllun datblygu.

Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu cabanau o'r math y gwnaed cais amdanynt yn y lleoliad hwn os byddant yn bodloni meini prawf i, ii a iii.

Mae meini prawf ii Polisi TWR 3 yn ei gwneud yn ofynnol bod dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel a'i fod mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd a / neu lle mae modd i'r unedau ymdoddi'n rhwydd i'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n niweidio ansawdd gweledol y dirwedd yn sylweddol. Mae Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhestru ffactorau a gaiff eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel. Mae un o'r ystyriaethau'n cynnwys safleoedd sydd mewn lleoliad cynaliadwy h.y. o fewn aneddiadau neu'n agos atynt ac nid yn y cefn gwlad agored, oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hyn. Yn y penderfyniad ar gais cynllunio FPL / 2018/2, ychydig iawn o bwysau a briodolodd yr Arolygydd i'r canllawiau hyn o'r blaen oherwydd nad oedd wedi'i fabwysiadu'n ffurfiol ond mae ei fabwysiadu'n newid yr amgylchiadau'n sylweddol ac yn rhoi pwys ychwanegol i'r gwrthwynebiad i'r datblygiad am resymau cynaliadwyedd.

O ran hygrededd cynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig, o gofio'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir uchod, credir bod y canlynol yn ystyriaethau perthnasol. Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw nad yw'r bwriad yn cyd-fynd yn dda â'r aneddiadau agosaf na'r rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r pellter o'r datblygiad arfaethedig i Fodedern, yr anheddiad agosaf, oddeutu 2400m. 1040m yw hi o'r datblygiad arfaethedig i'r arhosfan bysiau agosaf (sydd ar yr A5 ger Caergeiliog) a 2100m i Gaergeiliog ei hun. Felly, ni fyddai'n hawdd mynd o'r aneddiadau agosaf i'r datblygiad arfaethedig ar droed nac ar drafnidiaeth gyhoeddus.

Mae'r asesiad uchod yn gyson â chasgliad yr Arolygydd Cynllunio a wrthododd apêl ar gais cynllunio FPL / 2018/2 ar y 26/02/2020. Yn ogystal, barn y cyngor yw bod y datblygiad yn parhau i fod yn debyg iawn i'r un y penderfynodd yr Arolygiaeth Gynllunio oedd yn annerbyniol, er gwaethaf y newidiadau y noda'r ymgeiswyr eu bod wedi'u gwneud i'r cais cynllunio hwn (ac a ddisgrifir uchod). Mae'n berthnasol hefyd bod penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio wedi nodi na fyddai cyflwyno Cynllun Teithio (sy'n un o'r newidiadau a wnaed i'r cais hwn) yn cynorthwyo i unrhyw raddau sylweddol.

Cadarnhawyd y bydd adeilad y dderbynfa yn gwneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol a chynaliadwy trwy gynnwys siop yn gwerthu hanfodion a chaffi fel bod modd i'r ymwelwyr fwyta ar y safle. Mae Polisi MAN 6 y Cynllun Datblygu ar y Cyd yn berthnasol wrth bennu bwriadau ar gyfer datblygiadau manwerthu yn y cefn gwlad ac mae'n caniatáu siopau ar raddfa fach yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Ystyrir bod y bwriad yn groes i sawl darpariaeth yn y polisi hwn yn yr ystyr (1) nad oes modd defnyddio'r bwriad gydag elfen o fusnes sydd eisoes yn bodoli (3) ni roddwyd blaenoriaeth i ddefnyddio adeilad sydd eisoes yno ac nad oes modd cael at y datblygiad (5) gyda chludiant gynaliadwy. Gan fod y defnyddiau manwerthu yma'n elfen iswasanaethol o'r datblygiad gwyliau, nid oes gwrthwynebiad am y rheswm hwn yn seiliedig ar MAN 6. Fodd bynnag, mae cynnwys yr elfennau manwerthu hyn i wneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol yn atgyfnerthu barn y cyngor bod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad anghynaliadwy. Mae hefyd yn mynd yn groes i fyrdwn canllawiau Polisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y dylid codi datblygiadau gwyliau o'r math hwn yn yr aneddiadau hynny lle gellir diwallu eu hanghenion orau, neu'n gyfagos iddynt.

Mae meini Prawf i Polisi TWR 3 yn ei gwneud yn ofynnol gallu dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ddwysau sylweddol wrth ddarparu carafanau a chabanau sefydlog neu safleoedd gwersylla amgen parhaol yn yr ardal. Fel yr eglurwyd yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae'r datblygiad arfaethedig o fewn LCA5, lle ystyrir y gellir bod lle i ddatblygiadau ar raddfa fach i fach iawn, wedi'u lleoli'n sensitif a'u dylunio'n dda, ac sy'n cyd-fynd yn dda â'r amgylchedd adeiledig / y tir trefol. At hyn, ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn rhy fawr o ran y canllawiau, fel y'u nodir yn yr Astudiaeth o Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd. Roedd hyn gynt yn rhan o reswm y cyngor dros wrthod cais cynllunio FPL / 2018/2 ond nid oedd yr Arolygydd yn derbyn y rheswm hwn wrth wrthod yr apêl ar gais cynllunio

FPL / 2018/2 ac, o’r herwydd, ni wrthwynebir y cais cyfredol am y rheswm hwn ac mae penderfyniad yr Arolygydd yn ystyriaeth sylweddol o bwys.

Lleoliad a Pherthynas y Datblygiad â'i Amgylchedd Yn ogystal â'r gofynion ym mholisi TWR 3 bod dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad o ansawdd uchel mae yna hefyd bolisïau mwy generig sy'n ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu a oes modd ystyried y bwriad yn ddatblygiad o ansawdd uchel. Mae PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) yn ei gwneud yn ofynnol bod disgwyl i bob bwriad ddangos dyluniad o ansawdd uchel, gan ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol. Mae'r polisi'n nodi mai dim ond pan fydd y bwriad yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol y caniateir bwriadau. Mae'r maen prawf cyntaf yn ei gwneud yn ofynnol bod y bwriad yn ategu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran graddfa ac ymddangosiad, ymhlith ystyriaethau eraill. Mae'r ail faen prawf yn ei gwneud yn ofynnol bod y cynnig yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol gan gynnwys ei effaith ar y prif byrth i Ynys Môn. Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn ei gwneud yn ofynnol bod pob bwriad yn integreiddio i'w amgylchedd ac y gwrthodir bwriadau sy'n methu dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut yr ystyriwyd tirlunio o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r bwriad dylunio. Mae Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhestru ffactorau a gaiff eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel.

Yn flaenorol, gwrthododd y cyngor ganiatâd cynllunio FPL / 2018/2 oherwydd y byddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Fodd bynnag, daeth yr Arolygydd i'r casgliad bod y datblygiad yn briodol yn y lleoliad hwn er ei fod yn y cefn gwlad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad nac ymddangosiad y wlad o’i amgylch. Er bod gan Swyddogion bryderon o hyd mewn perthynas â'r materion hyn, a disgrifir rhai ohonynt yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r Swyddog Tirwedd, mae penderfyniad yr Arolygydd yn ystyriaeth sylweddol o bwys ac nid oes gwrthwynebiad i’r rhesymau hyn bellach.

Ystyriaethau Rhwydwaith Priffyrdd Mae meini Prawf 1 iii Polisi TWR 3 yn ei gwneud yn ofynnol bod y safle'n agos at y prif rwydwaith priffyrdd a bod modd darparu mynedfa ddigonol heb niweidio priodoleddau a nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Yn y bôn, gwasanaethir y datblygiad arfaethedig gan drac preifat sydd eisoes yn gwasanaethu eiddo'r ymgeisydd, gyda mynedfa i'r briffordd gyhoeddus ger cyffordd 4 yr A55, tua 0.35 milltir i'r dwyrain. O ystyried bod yna drac, yn y bôn, ystyrir y gellir cael mynedfa ddigonol heb niweidio priodoleddau a nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r fynedfa hefyd ar y prif rwydwaith priffyrdd ac nid yw Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru nag Adran Briffyrdd y Cyngor . Mae pwysau wedi rhoid I gyflwyniad diweddara’r ymgeisydd a gafodd ei ddisgrifio’n gynharach yn yr adroddiad ond ni ystyrir bod y rhain yn goresgyn y gwrthwynebiadau sylfaenol i'r cais ar sail cynaliadwyedd.

Am y rheswm hwn ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â’r polisi. Mae Adran Briffyrdd y cyngor yn ystyried sylwadau Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru ar ddefnyddwyr nad oes ganddynt gerbyd ac ar effaith yr alch wartheg ar y briffordd gyhoeddus a diogelwch beicwyr.

Ystyriaethau Eraill Mae'r datblygiad y mae’r cais hwn yn ymwneud ag o i fyny'r afon o Ardal Cadwraeth Arbennig Llyn Dinam a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llynnoedd y Fali. Dan Reoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac ati) 2017 (fel y'i diwygiwyd) Asesiad Priodol (Rheoliad 63), cynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol Asesiad Priodol o beryglon perthnasol y datblygiad arfaethedig a'u canlyniadau tebygol i'r safle Ewropeaidd (sef yr Ardal Cadwraeth Arbennig) a daethpwyd i'r casgliad na cheid effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd.

O ran rhywogaethau gwarchodedig, yn arbennig felly’r Fadfall Gribog Fwyaf, mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig ar yr amod y glynir wrth yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd. Yn unol â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, byddai angen trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd ar wahân ar gyfer y gwaith a fyddai'n cael effaith ar y fadfall gribog fwyaf ac maent yn fodlon ar yr amod y bydd amod cynllunio ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau oherwydd llifogydd dŵr wyneb. Bydd angen cymeradwyaeth am system ddraenio gynaliadwy ar wahân gan y Bwrdd Ymgynghori ar Systemau Draenio ac, fel y cyfryw, mae penderfyniadau apêl cynllunio ddiweddar wedi nodi y gellir ystyried pa mor ddigonol yw'r trefniadau hyn ar wahân i'r broses gynllunio, o ystyried yr angen am gydsyniad ar wahân.

Casgliad

Er gwaethaf y newidiadau a wnaed i'r bwriad y mae'r cais cynllunio hwn yn ymwneud ag o, maent yn debyg iawn i'r rhai a wrthodwyd yn ddiweddar mewn apêl ar fater sylfaenol o egwyddor mewn perthynas â chynaliadwyedd y lleoliad. Ystyrir hefyd na fu unrhyw newid sylweddol mewn amgylchiadau ers i'r apêl gynllunio hon gael ei gwrthod ac eithrio mabwysiadu Polisi Cynllunio Cymru 11 a Chyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae'r rhain, bellach, yn ychwanegu mwy o bwys at wrthwynebiadau blaenorol yr awdurdod cynllunio lleol i'r datblygiad a roddwyd, o gofio bod y canllawiau hyn yn ei gwneud yn glir bod y diffiniad o ansawdd uchel yn cynnwys ystyried cynaliadwyedd y lleoliad.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles 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 ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 y Ddeddf hon ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy oherwydd ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a gyflwynwyd yn adran 8 y cyfryw Ddeddf.

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, credir bod ystyriaethau mewn perthynas â chyfrifoldeb ar lefel byd-eang a chymunedau cydlynus yn drech na'r datblygiad arfaethedig a fwriedir, er ei fod yn cyfrannu at Gymru fwy llewyrchus a chydnerth o ran gwelliannau economaidd a fwriedir yn rhan ohono.

Argymhelliad

GWRTHOD y cais cynllunio am y rheswm a ganlyn:

(01) Nid yw'r bwriad mewn lleoliad cynaliadwy lle mae gwasanaethau lleol neu drafnidiaeth gyhoeddus yn ei wasanaethu'n dda a byddai'n arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn car preifat. Byddai hyn yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mai 2021), Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021) a nodyn cyngor technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007).

This page is intentionally left blank

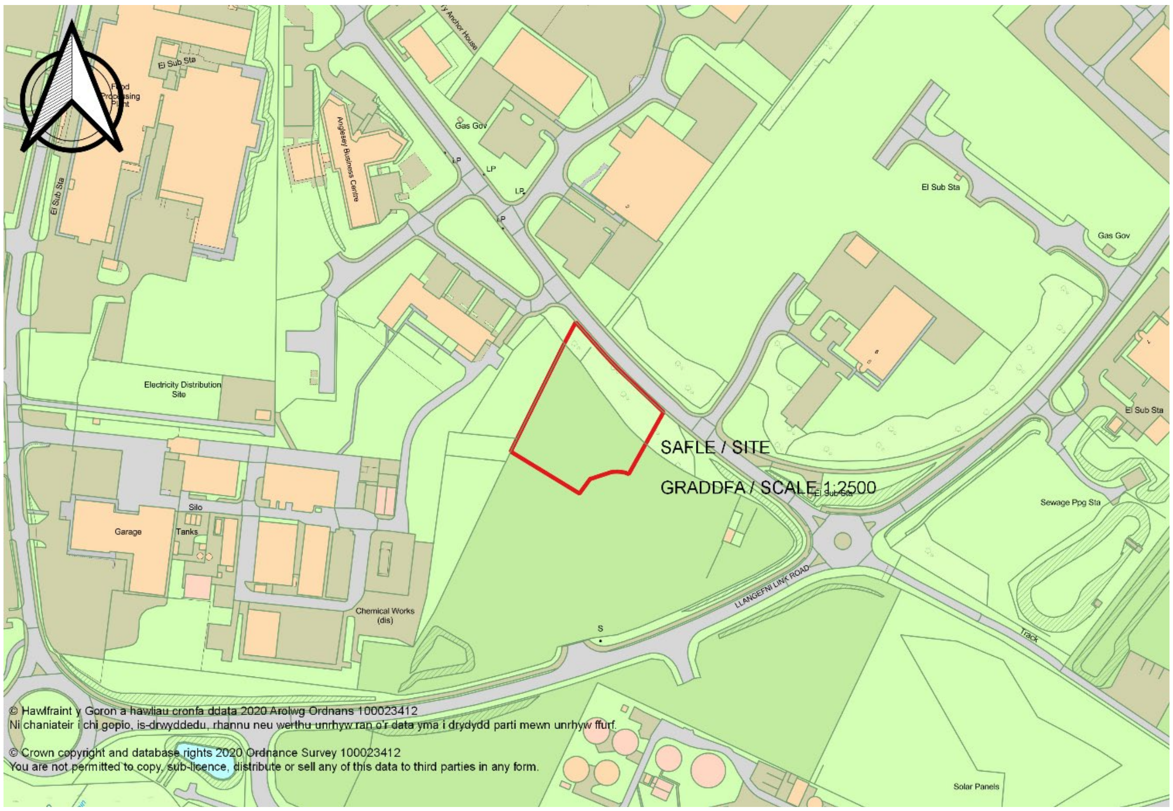
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **8.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/100

Ymgeisydd: Highways, Waste and Property Pennaeth Gwasanaeth/Head of Service (Highways, Waste & Property)

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 6 uned busnes (Dosbarth Defnydd B1, B2 a B8) ynghyd a gwaith cysylltiedig ar Plot 1 dir ger

Lleoliad: Parc Diwydiannol Tregarnedd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i gyflwyno gan y Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer codi 6 uned fusnes ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar Blot 1, Parc Diwydiannol Tregarnedd, Llangefni.

Lleolir safle'r cais i'r De o'r stad ddiwydiannol bresennol gerllaw hen Waith Cemegol Peboc. Mae'r safle wedi'i ddynodi'n barth cyflogaeth o dan bolisi CYF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) Ynys Môn a Gwynedd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cyd-fynd â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'n dderbyniol o ran gosodiad, dyluniad ac effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal?

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau / amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau / amodau.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau / amodau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Sylwadau / amodau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau / amodau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau / amodau.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau.
HSE Consultations Major Hazard Sites	Cynghori yn erbyn.

Rhoddwyd gyhoeddusrwydd i'r cais; trwy postio hysbysiadau personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/07/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

RM/2019/11 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 7 uned busness ynghyd a creu mynedfa i gerbydau a ddatblygiadau cysylltiedig ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 7 business units together with the construction of a vehicular access and associated development on land at - Ystad Ddiwydiannol Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni - Caniatáu / Permit - 08.01.20

DIS/2019/114 - Cais i ryddhau amodau (06) (Gwaith archeolegol) (08) (Manylion goleuadau) (10) (Manylion traenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1034/CC/ECON ar dir yn / Application to discharge conditions (06) (Archaeological work) (08) (Lighting details) (10) (Drainage details) of planning permission 34LPA1034/CC/ECON on land at - Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol / Condition Partially Discharged - 11.02.20

34LPA1034/CC/ECON - Cais amlinellol gyda’r holl faterion wedi eu cadw’n ôl ar gyfer dau blot, sef defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac i’w defnyddio fel warws ac i ddosbarthu (Dosbarth B8) fel estyniad i’r parc busnes ar dir / Outline application with all matters reserved for two plots for business use (Class B1), general industrial use (Class B2) and warehousing and distribution use (Class B8) as an extension to the existing business park on land at - Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni - Caniatáu / Permit 19.06.17

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais ar gyfer codi 6 uned fusnes ar gyfer defnydd B1, B2 a B8, ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar Blot 1, Parc Diwydiannol Tregarnedd, Llangefni.

Lleolir safle’r cais o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Trefol Llangefni, yn unol â pholisi PCYFF1. Dynodwyd y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth (C11) o dan bolisi CYF 1 y CDLlC.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ym mis Mehefin 2017 ar gyfer datblygu’r safle a thir gerllaw yn 7 uned fusnes, o dan ganiatâd cynllunio rhif 34LPA1034/CC/ECON ac yn dilyn hynny, rhoddwyd caniatâd i faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer y datblygiad ym mis Ionawr 2020 o dan ganiatâd cynllunio rhif RM/2019/11.

Felly, mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu ac mae’r caniatâd yn parhau i fod mewn bodolaeth. Mae’r cais cyfredol am ganiatâd cynllunio llawn yn ymwneud â phlot 1.

Mae Polisi CYF 1 y CDLlC yn ymwneud â diogelu, dyrannu a chadw tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth ac mae'n datgan bod tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol a restrir yn cael eu diogelu ar gyfer mentrau cefnogaeth/busnes ac fe'u dangosir ar y map cynigion. Mae safle'r cais wedi cael ei ddynodi ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 o dan safle cyfeirnod C11.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth i gynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle mae hynny'n berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn nodi bod rhaid i gynnig ychwanegu a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 2 yn nodi bod rhaid i gynnig barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau.

Mae maen prawf 3 yn nodi bod rhaid i gynnig ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4;

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad ac ymddangosiad, ei fod yn cyd-fynd ag adeiladau sy'n bodoli'n barod gerllaw ar y parc diwydiannol a'i fod o safon uchel. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â pholisi PCYFF3.

Mae Polisi PCYFF 4 y CDLlC yn ymwneud â Dylunio a Thirlunio ac mae'n datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirlunio o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig.

Mae Polisi AMG 5 y CDLlC yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n datgan bod rhaid i gynigion warchod a, ble bo'n briodol, wella bioamrywiaeth y nodwyd ei fod yn bwysig i'r ardal leol trwy:

a. osgoi effeithiau niweidiol sylweddol trwy leoli datblygiad yn sensitif;
b. ystyried cyfleoedd i greu, gwella a rheoli cynefinoedd bywyd gwyllt a thirwedd naturiol gan gynnwys coridorau bywyd gwyllt, cerrig sarn, coed, gwrychoedd, coedlannau a chyrsiau dŵr.

Gwrthodir cynnig sy'n effeithio ar safleoedd o bwysigrwydd bioamrywiaeth leol oni bai y gall gydymffurfio â'r holl feini prawf â ganlyn:

1. nad oes unrhyw safleoedd amgen boddhaol eraill ar gael ar gyfer y datblygiad
2. bod yr angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle i gadwraeth natur leol
3. bod mesurau lliniaru neu fesurau digolledu priodol yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cynnig.

Cynigir gwaith tirlunio fel rhan o'r datblygiad. Mae'r tirlunio aeddfed sy'n bodoli'n barod ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol yn cael ei gadw fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Mae dyluniad arfaethedig y tirlunio yn gymysgedd o orchudd glaswellt ar y rhan fwyaf o'r safle, gydag ardaloedd o gymysgedd gweirglodd o amgylch yr ardaloedd o wlypdir. Mae'r swyddog tirwedd wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r cynnig, cyhyd ag y gosodir amod i sicrhau bod y cynllun tirweddu'n cael ei weithredu a'i gynnal am oes y datblygiad.

Mae Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu yn cyd-fynd â'r cais hefyd, mewn perthynas ag adnoddau ecolegol, ac mae'n cynnwys gweithredoedd cynnal tirwedd ac ecoleg tymor hir/parhaus (sydd yn

berthnasol i'r safle ehangach a oedd yn destun ceisiadau blaenorol). Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi adolygu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ac mae'n fodlon â'r manylion a gyflwynwyd ac y bydd yn arwain at wella bioamrywiaeth os gosodir amodau/cytundebau yn nodi bod rhaid eu gweithredu, eu rheoli a'u cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

Felly, mae'r cynigion tirlunio a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu arfaethedig yn cyd-fynd â darpariaethau polisïau PCYFF 4 ac AMG 5.

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cynnig. Codwyd pryderon mewn perthynas ag effaith posib y datblygiad ar rywogaethau a warchodir (Madfallod Dŵr Cribog) a rhywogaethau goresgynnol, ond mae CNC yn ystyried y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy osod amodau priodol.

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ynghylch y cynigion. Maent wedi cadarnhau bod camau lliniaru archeolegol yn cael eu rhoi ar waith yn barod mewn perthynas ag amodau caniatâd a roddwyd yn flaenorol a bod gwaith maes mewn perthynas â Phlot 1 wedi'i gwblhau. Maent wedi cadarnhau hefyd nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol mewn perthynas â'r cynigion diwygiedig. Fodd bynnag, gosodir amod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid cyflyno adroddiad y gwaith maes archeolegol.

Lleolir safle'r cais gerllaw hen Waith Cemegol Peboc ac mae'n parhau i fod o fewn parth ymgynghori'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch er gwaetha'r ffaith nad yw'r ffatri'n weithredol bellach. Ymgynghorir â'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch drwy gyfrwng yr ap Cyngor Cynllunio ar y we a chynhyrchir ymateb safonol ar sail y manylion a gyflwynir am y cais. Yn yr achos hwn, yr ymateb a gynhyrchwyd yn awtomatig gan yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch oedd i 'gynghori yn erbyn' y datblygiad. Fodd bynnag, oherwydd y ffaith nad yw'r gwaith peryglus yn weithredol mwyach, ystyrir nad oes fawr o bwys i'r cyngor yn yr achos hwn ac na fyddai modd cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail honno.

Casgliad

Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal os gosodir amodau.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd yr holl bethau sydd angen eu plannu yn y manylion tirlunio a ddangosir ar gynlluniau 42493-WOOD-XX-P1-DR-L-0003_S1_P03 Cynllun Tirlunio Meddal Tudalen 1 a Tudalen 2 yn cael eu gwneud yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn y defnydd o'r safle neu ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa bynnag un sydd gyntaf; ac unrhyw goed neu blanhigion a fydd, o fewn cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, yn marw yn cael eu tynnu neu eu difrodi'n ddifrifol neu'n dioddef haint yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf â rhai eraill sydd o faint a rhywogaeth tebyg. Bydd y gwaith plannu yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn i'r cais integreiddio i'r ardal o'i gwmpas yn unol â gofynion polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4.

(03) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn dechrau'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- **Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos gan gynnwys afon cefni sydd gerllaw.**

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

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

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

Rheswm: Er mwyn osgoi / lleihau effeithiau ar fywyd gwyllt.

(04) Os bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, ni fydd unrhyw waith adeiladu pellach yn cael ei wneud tan y bydd Strategaeth Adferiad yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: Er budd Iechyd y Cyhoedd.

(05) Bydd yr adeiladau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i'r dibenion a nodir yn nosbarthiadau B1, B2 a B8 o'r Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd0 1987.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(06) Bydd y maes parcio wedi'i gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan luniad 42493-WOOD-XX-P1-DR-L-0001_S1_P01 S1 cyn y bydd y defnydd a ganiateir yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd Cynllun Cadwraeth Amffibiaid wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun Cadwraeth gynnwys y canlynol, ond ni fydd o reidrwydd wedi'i gyfyngu iddynt:

i. Datblygu'r egwyddorion a amlinellir yn y cyflwyniadau ecolegol (cyfeiriadau; Field, S. (2021). Tir i'r De-Ddwyrain o Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni: Cynllun Rheoli Adeiladu ac Amgylcheddol mewn perthynas ag Adnoddau Ecolegol (gan gynnwys gweithredoedd cynnal tirwedd ac ecoleg tymor hir/parhaus). Wood. Heb ei gyhoeddi.

- **Cyflwyno manylion pellach a chynlluniau cysylltiedig mewn perthynas ag osgoi Madfallod Dŵr Cribog a mesurau lliniaru yn cynnwys, ond heb eu cyfyngu i:**
- **dyluniad, manylebau a lleoliadau ffensys;**
- **ystyriaethau ynghylch mynediad;**
- **gofynion monitro a chynnal;**
- **symud o dan oruchwyliaeth (cyflwyniad i gynnwys amserlenni arfaethedig a gofynion adrodd).**

ii. Cyflwyno manylion pellach ynghylch cynigion digolledu ar y safle ac oddi ar y safle, gan gynnwys cynlluniau, graddfa, mynediad, daliadaeth gyfredol ac arfaethedig. Dylai manylion nodi ardaloedd o gynefinoedd daearol a dyfrol fydd yn cael eu cadw, eu gwella neu eu creu. Y cyflwyniad i gynnwys amserlenni a gofynion adrodd.

- **Cyflwyno cynllun rheoli safle tymor hir (dim llai na 25 mlynedd) sy'n cynnwys:**
- **nodau ac amcanion diffiniedig;**
- **amodau rheoli cynefinoedd;**
- **mesurau wrth gefn pe canfyddir pysgod neu rywogaethau estron goresgynnol;**
- **cynigion y gellir eu rhoi ar waith pe byddai methiant i ymgymryd yn briodol â'r camau a nodwyd neu'r camau wrth gefn;**
- **trefniadau cydgysylltu a wardeinio'r safle;**
- **gofynion trwyddedu ar gyfer rheoli cynefinoedd a chadw golwg arnynt; daliadaeth bresennol ac unrhyw newidiadau i ddaliadaeth yr ardal ddigolledu; a**
- **personau neu gyrff sy'n gyfrifol am reoli a chadw golwg ynghyd â'r sgiliau a'r cymwyseddau angenrheidiol; gofynion adrodd; a dyddiadau arfaethedig ar gyfer diweddaru neu adolygu'r cynllun rheoli.**

iii. Cyflwyno mesurau a ddyluniwyd i osgoi dal/lladd madfallod (amffibiaid) yn ddamweiniol yn ystod cyfnodau gweithredol (a datgomisiynu) y cynllun (h.y. ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu). Yn ei hanfod, mae hyn yn golygu gosod a chynnal system reoli dŵr wyneb sy'n rhoi ystyriaeth i amffibiaid nad yw'n cynnwys unrhyw botiau cwter (neu nodweddion tebyg eraill).
iv. Manylion amseru, gweithio fesul cyfnod a hyd y gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth.
v. Amserlen weithredu ynghyd â dangos bod gwaith wedi'i alinio â'r datblygiad arfaethedig.
vi. Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol, yn cynnwys dangosyddion perfformiad allweddol.
vii. Personau sy'n gyfrifol am gynnal y gwaith.

Bydd y Cynllun Cadwraeth yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod Cynllun Cadwraeth Amffibiaid cymeradwy yn cael ei roi ar waith, sydd yn gwarchod rhywogaethau y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

(08) Rhaid i Gynllun Rheoli Tirwedd a Bioamrywiaeth ("y Cynllun") gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn. Wedi hynny, gweithredir y Cynllun cymeradwy a glynir wrtho'n gaeth am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r amserlen a ddarperir yn y Cynllun cymeradwy. Bydd y Cynllun a gyflwynir yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio a nodweddion bioamrywiaeth fel y manylir yn y Cynllun Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol a gyflwynwyd mewn perthynas ag Adnoddau Ecolegol, Wood Group UK Ltd, Tachwedd 2020, Adolygiad Dogfen 5 a'r Cynllun Rheolaeth a Monitro Tirwedd ac Ecolegol, Middlemarch Environmental, Rhif Adroddiad: RT-MME-155120-02, Rev A, Gorffennaf 2021 (cyn belled ag y mae'n ymwneud â Phlot 1) ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu a rheolaeth ddilynol.

Rheswm: Er budd diogelu'r dirwedd a bioamrywiaeth.

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno ac wedi'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd manylion yn cynnwys mesurau priodol er mwyn rheoli unrhyw rywogaethau ymledol nad ydynt yn gynhenid; a mesurau neu weithredoedd sydd â'r nod o atal rhywogaethau ymledol nad ydynt yn gynhenid rhag cael eu cyflwyno i'r safle ar gyfer cyfnod y gwaith datblygu ac adfer. Caiff y cynllun ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn rheoli ac atal unrhyw rywogaethau ymledol nad ydynt yn gynhenid ar y safle.

(10) 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:

- **Plot 1 Cynllun Lleoliad Safle: 42493-WOOD-XX-P1-DR-A-0002 S2**
- **Cynllun Draenio: 20125/501 P3**
- **Taflen Manylion Draenio 1: 20125/502 P2**
- **Taflen Manylion Draenio 2: 20125/503 P2**
- **Edrychiadau: 42493-WOOD-XX-P1-DR-A-0005 P02**
- **Trefniant Cyffredinol: 20125/401 P3**
- **Permeable vs Impermeable: 2015/510 P2**
- **Plot 1 Cynllun Caledwedd Allanol: 42493-WOOD-XX-P1-DR-L-0001_S1_P01 S1**
- **Cynllun Trefniant Cyffredinol: 42493-WOOD-XX-P1-DR-A-0001 P01**
- **Cynllun Safle: 42493-WOOD-XX-P1-DR-A-0003_S2_P02.1 S2**
- **Cynllun Tirwedd Meddal Tudalen 1: 42493-WOOD-XX-P1-DR-L-0003_S1_P03 S1**
- **Cynllun Tirwedd Meddal Tudalen 2: 42493-WOOD-XX-P1-DR-L-0003_S1_P03 S1**
- **Cynllun Arwynebu: 20125/403 P3**
- **Cynllun Rheoli Adeiladu ac Amgylcheddol o ran Adnoddau Ecolegol, Wood Group UK Ltd, Tach 2020, Adolygiad Dogfen 5.**
- **Cynllun Rheoli a Monitro Tirwedd ac Ecoleg, Rhif Adroddiad: RT-MME-155120-02, Rev A, Middlemarch Environmental, Gorffennaf 2021**
- **Datganiad Dull Madfallod Dŵr Cribog, Rhif Adroddiad: RT-MME-155120-01, Middlemarch Environmental, Awst 2021**
- **Strategaeth Draenio, Rhif Dogfen: 20125 / E01, Adolygiad A, Chwefror 2021**

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: PS1, PS2, PS4, PS5, PS6, PS13, PS19, ISA1, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, CYF1, AMG5.

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: 01/09/2021 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2021/48

Ymgeisydd: Steven Smith

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (06) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2020/76 (Codi annedd) er mwyn diwygio'r dyluniad ar dir ger

Lleoliad: Brynteg, Llansadwrn

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ar gyrion Clwstwr Llansadwrn ar hyd y ffordd rhwng Pentraeth a Beaumaris.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatâd blaenorol er mwyn caniatáu diwygio dyluniad yr annedd.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatad sy'n bodoli) fodd bynnag, mae'r newid dilynol mewn polisi ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei ystyried bellach.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amod
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd gyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; trwy postio rhybudd ger y safle, cyflwyno hysbysiadau personol i berchnogion eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/07/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn yr Adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C351 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access at plot adjacent to Brynteg, Llansadwrn - Caniatau/Granted 22.09.2004

17C351A - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access at plot adjacent to Brynteg, Llansadwrn - Caniatau/Granted 31/07/2008

17C351C - Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling which include a balcony on land adjacent to - Brynteg, Llansadwrn Gwrthod/Refused 26/07/2016 Apel wedi ei ganiatau/Appeal Allowed 11/05/2017

VAR/2020/76 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404 (Codi annedd) er mwyn diwygio lleoliad yr annedd a'r mynedfa i gerbydau ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of appeal decision ref APP/L6805/A/17/3167404 (Erection of a dwelling) so as to amend the location of the dwelling and vehicular access on land adjacent to - Brynteg, Llansadwrn - Caniatáu / Permit - 05/05/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r egwyddor o annedd wedi’i sefydlu’n barod yn y lleoliad hwn o dan benderfyniad apêl rhif APP/L6805/A17/3167404 ar 11 Mai 2017.

Ar 5 Mai 2021, o dan gais rhif VAR/2020/76, rhoddwyd caniatâd o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o benderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404 (Codi annedd) er mwyn diwygio lleoliad yr annedd a’r fynedfa i gerbydau. Mae’r caniatâd yn parhau i fod mewn bodolaeth.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC), mae Llansadwrn yn cael ei nodi fel Clwstwr erbyn hyn, o dan bolisi TAI6 y CDLlC, lle mae’n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn annedd fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle mewnlenwi.

Gwneir y cais o dan Adran 73A ac mae’n ymwneud ag annedd marchnad agored a gymeradwywyd ac felly mae’n groes i bolisïau’r cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod caniatâd yn bodoli ar gyfer y cais, rhaid ystyried y canlynol:

- A yw’n debygol y gellir gweithredu’r caniatâd cynllunio presennol
- A yw’r newidiadau i’r caniatâd yn well na’r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Rhoddwyd y caniatâd cynllunio gwreiddiol o dan apêl ar 11 Mai 2017 ac wedi hynny rhoddwyd caniatâd i ddiwygiadau ar 5 Mai 2021 o dan gais rhif VAR/2020/76. Mae’r caniatâd yn parhau i fod mewn bodolaeth, felly mae’n bosib ei weithredu.

Mae’r diwygiadau arfaethedig a geisir fel rhan o’r cais hwn yn ymwneud â dyluniad yr annedd er mwyn gwneud yr annedd arfaethedig yn fwy ecogyfeillgar. Mae’r annedd a gymeradwywyd yn fyngalo dormer 4 ystafell wely yn mesur 13.6m x 6.8m x 6m. Mae’r diwygiadau arfaethedig ar gyfer annedd 2 lawr gyda 4 ystafell wely yn mesur 13.6m x 6.8m x 7.8m, gydag ychwanegiad croes un llawr ar y drychiad Dwyreiniol yn mesur 10.6m x 3.3m. Mae’r cynnig yn cynnwys darparu paneli solar hefyd.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol a’u bod yn welliant cyffredinol ar y cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y CDLIC; serch hynny, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle'n elwa o ganiatâd sy'n bodoli y gellir ei weithredu.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo dim hwyrach na 11/05/2022.

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

(02) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd sy'n 2.4 metr wrth 120 metr i'r ddau gyfeiriad. Bydd y lleiniau gwelededd yn cael eu cadw'n rhydd am byth rhag unrhyw rwystr sydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos.

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

(03) Bydd gollyngiadau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu draenio ar wahân o'r safle ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu (naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol) i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(04) Bydd llechi toi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi ar yr annedd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(05) Rhaid i'r datblygwr ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 diwrnod o gychwyn ar y datblygiad (fel y diffinnir yn Adran 56 y Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygwyd)) i'w gynghori o'r ffaith. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ôl hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr â datblygiad mewn perthynas a'r caniatad a rhoddir dan penderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/17/3167404 [Cais llawn ar gyfer coid annedd sy'n cynnwys balcony ar dir ger Brynteg, Llansadwrn].

Rheswm: Er mwyn atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(06) 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: Drg 1**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: Drg 3**
- **Cynlluniau Llawn a Trawsdoriad: Drg 5**
- **Edrychiadau Arfaethedig: Drg 6**

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: PS4, PS5, PS17, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI6.

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.

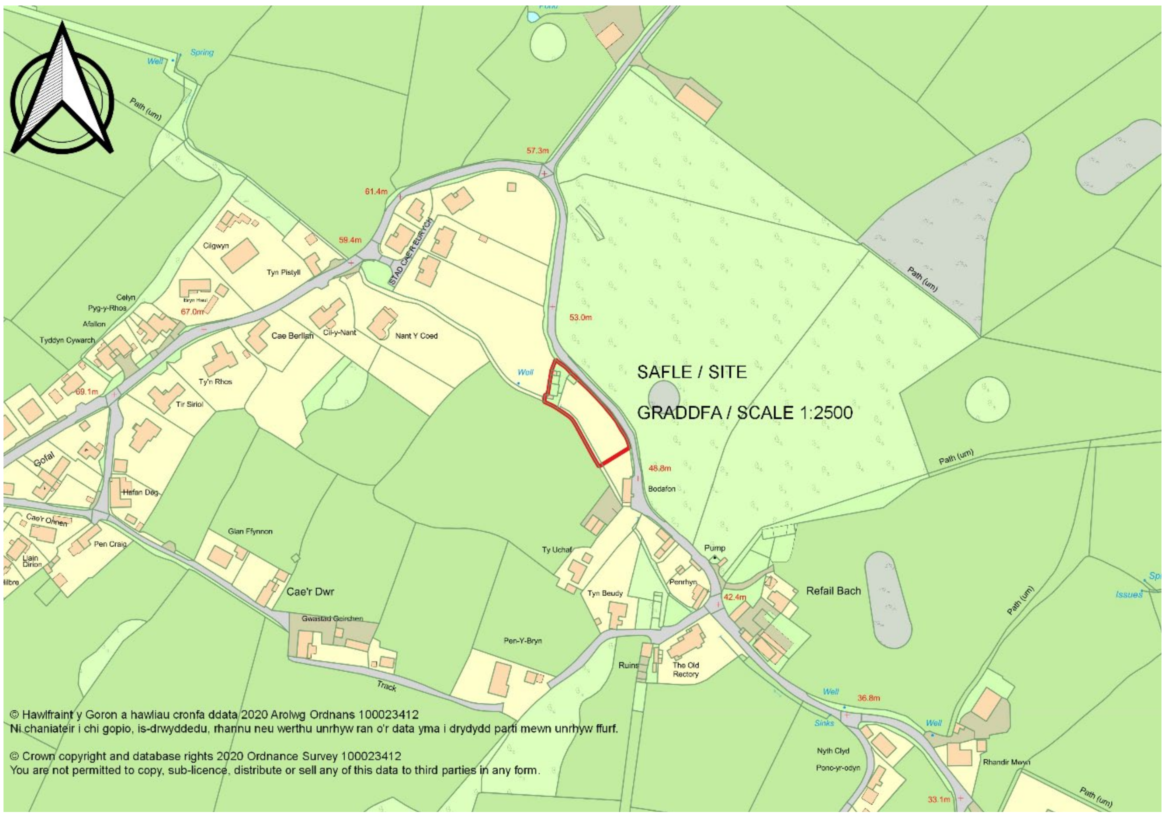
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2021/51

Ymgeisydd: Mr & Mrs P Jones

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (13) (cynlluniau wedi eu cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 36C328B (codi annedd a garej) er mwyn diwygio cynlluniau y garej ar dir ger

Lleoliad: Bodafon, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ynghanol clwstwr o dai i'r de o Langristiolus sydd wedi'u lleoli mewn ardal cefn gwlad yn nhermau polisïau cynllunio.

Cyflwynir y cais i ddiwygio amod y caniatâd blaenorol, rhif 36C328B, er mwyn caniatau newid dyluniad y garej arfaethedig i'w gynyddu rhyw fymryn i gynnwys ail lawr ar gyfer swyddfa a stiwdio/campfa.

Mae’r adeilad wrthi’n cael ei adeiladu ond nid yw’r amodau cynllunio canlynol o ganiatâd cynllunio rhif 36C328B wedi eu cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i’r briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio’r safle wedi eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i’r annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu’n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(08) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad hyd nes y derbynnir cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â’r cynllun cynhwysfawr ar gyfer rheoli traffig, yn cynnwys:
i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau adeiladu ar gyfer y datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion(os yn berthnasol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a nwyddau.

(11) Rhaid cyflwyno’r cynllun rheoli dŵr wyneb arfaethedig a chael cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod Cynllunio lleol cyn cychwyn ar y gwaith ar y safle. Dylid cyflawni’r cynllun gan gadw’n llym at y cynllun cymeradwy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw pa un ai a ydi’r diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

- Oherwydd y caniatâd presennol mae sefyllfa y gellid disgyn yn ôl arni, fodd bynnag mae’r newid yn y polisi yn sgil mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ffactor perthnasol sydd yn rhaid ei ystyried.
- Derbynioldeb y newidiadau arfaethedig.

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 Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio
Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dywedodd bod llwybr cyhoeddus drwy’r safle. Byddai’n hapus i’r llwybr gael ei ddileu a gofynnodd ar i’r ymgeisydd gyflwyno cais S257.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Dwr Cymru/Welsh Water	Dim sylwadau ar y cais. Gofynnir i unrhyw amod draenio i gael eu cadw ar unrhyw ganiatad newydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau / gwrthwynebiadau o safbwynt priffyrdd.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Aros am ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau o ran draenio tir neu risg llifogydd lleol.

Ymateb i Ymgynghoriadau

Cynhaliwyd dau gyfnod ymgynghori fel rhan or cais hwn.

Y cyfnod ymgynghori cyntaf: Fe wnaeth y cyfnod hwn bara 3 wythnos gan ddod i ben ar 21/07/2021. Ymgynghorwyd â'r swyddog PROW, cynghorwyr lleol a'r cyngor cymuned. Mae eu hymatebion ar gael isod.

Yr ail gyfnod ymgynghori: Ar ôl darganfod nad oedd 3 o'r amodau wedi eu dileu o'r caniatâd gwreiddiol cynhaliwyd ymgynghoriadau pellach i geisio gwybodaeth ynglŷn â'r rhain. Anfonwyd ymgynghoriad at Dŵr Cymru, Gwynedd Drainage, YGC a'r Adran Briffyrdd. Mae ganddynt 3 wythnos i ymateb, tan 01/09/2021.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod hysbysiad ger y safle, anfon hysbysiadau personol at berchnogion y tai cyfagos a chyhoeddi hysbyseb mewn papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 22/07/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C328 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa i gerbydau ynghyd â dymchwel y garej presennol ar dir ger Bodafon, Llangristiolus. Gwrthod 25/07/2013.

36C328A - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa i gerbydau ynghyd â dymchwel y garej presennol ar dir ger Bodafon, Llangristiolus. Caniatáu 04/09/2014.

36C328B – Cais llawn ar gyfer codi annedd, garej ar wahân â storfa ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Bodafon, Llangristiolus. Caniatáu 17/10/2016.

MAO/2021/4 – Mân ddiwygiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes o dan ganiatâd cynllunio 36C328B er mwyn newid dyluniad cefn yr adeilad ar dir ger Bodafon, Llangristiolus. Caniatáu 29/06/2021.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfreithlondeb y datblygiad sydd i'w roi ar waith – Rhoddwyd caniatâd i'r annedd a'r garej yn wreiddiol o dan gyfeirnod 36C328B ar 17 Hydref 2016 o dan y cynllun datblygu blaenorol sydd bellach wedi ei ddisodli gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r caniatâd yn dal i fod mewn grym tan Hydref 2021, ac mae'r gwaith datblycu wedi cychwyn. Mae'r gwaith cloddio wedi'i gwblhau, mae'r sylfaeni wedi'u gosod ac mae'r gwaith blocio wedi cychwyn ar yr annedd.

Mae'r gwaith ar y safle wedi cychwyn oddi mewn i gyfnod pum mlynedd statudol caniatâd cynllunio rhif 36C328B, ond ar hyn o bryd mae'n groes i amodau cynllunio (06), (08) a (11). I bennu a ydi'r datblygiad yn gyfreithlon rhaid ystyried cyfraith achosion cynllunio amrywiol ac mae'r pwyntiau canlynol yn deillio ohonynt a gellir eu gweithredu'n olynol:

1. A yw'n rhag-amod i ddatblygiad cyfreithlon ac os felly, a cydymffurfiwyd ag o;
2. Os na chydymffurfiwyd ag o, a oes modd i'r datblygwr ddod â'r datblygiad o fewn eithriadau cydnabyddedig cyfraith achosion megis os nad yw'r achos o dorri'r amod yn greiddiol i'r datblygiad ni ystyrir bod y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai penderfyniad i roi camau gorfodi ar waith yn debygol o arwain at adolygiad barnwrol e.e. oherwydd ei fod yn afresymol neu'n enghraifft o gamddefnyddio pwerau.

O ran y maen prawf cyntaf, mae amodau cynllunio (06) a (08) yn rhag-amodau nas ymdriniwyd â hwy. Nid yw amod (11) yn rhag-amod, ac ni fyddai dileu'r amodau yn effeithiol ar gyfreithlondeb y caniatâd.

O ran yr ail faen prawf, nid oes yr un o'r rhag-amodau a dorrwyd yn greiddiol i'r datblygiad cymeradwy i'r fath raddau y byddai peidio â chydymffurfio yn golygu bod y datblygiad yn anghyfreithlon ac felly ystyrir bod caniatâd cynllunio rhif 36C328B yn gyfreithiol. Oherwydd y casgliad hwn mae'n debyg bod caniatâd cynllunio 36C328B wedi'i weithredu'n gyfreithlon.

Derbynioldeb y newidiadau arfaethedig – Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae'r safle bellach y tu allan i ffiniau datblygu Llangristiolus, mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n ardal cefn gwlad agored. Mae annedd preswyl marchnad rydd yn y lleoliad hwn bellach yn groes i ddarpariaethau polisi PCYFF 1 sydd yn gyffredinol yn cyfyngu ar ddatblygiadau mewn lleoliadau cefn gwlad ar gyfer y rheiny sydd yn mynnu lleoliad gwledig. Mae'r cais wedi ei hysbysebu fel gwyriad am y rheswm hwn ond mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni sef caniatâd cynllunio rhif 36C328B sydd wedi cael ei weithredu'n gyfreithiol ac mae angen ystyried a yw'r newidiadau arfaethedig i'r cynnig isod yn dderbyniol

• Ydi'r newidiadau yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol
• Fydd y newidiadau yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd a mwynderau'r tai cyfagos

Mae'r cynnig ar gyfer diwygio dyluniad y garej a gymeradwywyd yn flaenorol i gynnwys ail lawr a lle i swyddfa a stiwdio/campfa. Roedd y safle'n destun cais mân ddiwygiad MAO/2021/4 yn gynharach eleni i newid dyluniad cefn yr adeilad, ond ystyriwyd bod y newid i'r garej yn rhy sylweddol ar gyfer cais mân ddiwygiad, ac felly cynghorwyd ynghylch cyflwyno cais Amrywio Amodau.

Roedd y garej a gymeradwywyd yn flaenorol yn mesur 8.1m x 7.2m gydag uchder o 5.1m. Bydd y garej arfaethedig yn aros yn yr un lleoliad i'r Gogledd o'r safle, ond bydd fymryn yn fwy. 10.8m x 7.2m, a 7m o uchder ydi'r mesuriadau arfaethedig .

Er bod y garej arfaethedig fymryn yn fwy na'r un a gymeradwywyd yn flaenorol, mae wedi'i sgrinio'n dda gan goed o amgylch y safle, ac ni ystyrir y bydd y cynnydd bach o ran maint yn cael effaith amlwg ar dai cyfagos na'r amgylchedd o amgylch y safle i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais. Yn seiliedig ar hyn ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion Eraill – Cyflwynwyd gwybodaeth i unioni amodau (06) ac (11). Mae'r cynllun cymeradwy ar gyfer y safle SPD/02 yn cynnwys manylion draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Bydd dŵr budr yn cysylltu â'r garthffos cyhoeddus, cymeradwywyd hyn gan Dŵr Cymru yn 2016, a rhoddodd amod (10) ar y caniatâd newydd. Caiff dŵr wyneb ei ddraenio drwy ei gysylltu â'r cwrs dŵr presennol neu ffos gerrig 5m oddi wrth yr annedd. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i hyn. Argymhellwyd amod cynllunio ar gyfer darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn pen 3 mis yn dilyn cymeradwyo unrhyw ganiatâd cynllunio.

Casgliad

Fe ymddengys bod caniatâd cynllunio rhif 36C328B wedi cael ei weithredu'n gyfreithiol a chan fod 'sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni" ystyrir ei fod yn dderbyniol. Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn gwella'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

Yn amodol ar dderbyn sylwadau gan ymgyngoreion mewn perthynas â derbynioldeb yr wybodaeth a gyflwynwyd i unioni amodau cynllunio (06), (08) ac (11) ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Unwaith y bydd y datblygiad a gymeradwyir yma wedi cychwyn ni chaniateir cyflawni unrhyw waith (na pharhau ag unrhyw waith) mewn perthynas â'r datblygiad a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhif 36C328B.

Rheswm: I sicrhau nad oes dau ganiatâd cynllunio ar gyfer y safle.

(02) Bydd gosodiad a dull adeiladu'r fynedfa'n cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd rhaid cadw'r fynedfa'n glir o rwystrau parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffordd.

(03) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'r graddiant yn ddim mwyn nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon agosaf.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffordd.

(04) Dylid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau 2.0 metr wrth 22 metr bob ochr. O fewn llinellau gwelediad y lleiniau ni chaniateir gosod dim byd uwch na 1 metr o uchder uwch lefel y gerbydlon agosaf ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffordd.

(05) Dylid gosod wyneb bitwmen ar y fynedfa neu ddeunydd arwynebu addas arall a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol a dylid cwblhau system draenio dŵr wyneb a sicrhau ei fod yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffordd.

(06) Ni ddylai dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r brifffordd sirol.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffordd.

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Cyn pen 3 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn, rhaid cael caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r cynllun cynhwysfawr llawn i reoli traffig yn cynnwys:
i. Parcio cerbydau gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau

iii. Storio offer a deunyddiau adeiladu i'w defnyddio yn ystod y datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn berthnasol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a nwyddau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffordd.

(09) Ni chaniateir newidiadau i'r lefelau daear o fewn yr Ardaloedd Gwarchodedig a Argymhellir yn unol â'r manylion yn narlun rhif: DW/RD/CP/TS/LS/A-r2.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(10) Ni chaniateir cysylltu'r system ar gyfer draenio dŵr wyneb a/neu dir yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

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

(11) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod:
- **WD/H/03 – Cynlluniau Llawr Arfaethedig (Annedd) - Ionawr 2021**
- **WD/H/04 – Gweddluniau Arfaethedig (Annedd) - Ionawr 2021**
- **WD/G/04 – Cynlluniau Llawr a Gweddluniau Arfaethedig (Garej) - Ionawr 2021**
- **SPG/02 – Cynllun Safle Arfaethedig - Ionawr 2021**
- **Adroddiad Ecolegol Enfys – Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig – 18/08/2016**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth – 17/06/2016**
- **DW/RD/CP/TS/LS/A-r2 – Cynllun Arolwg Coed – 17/06/2016.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy.
Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3

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.

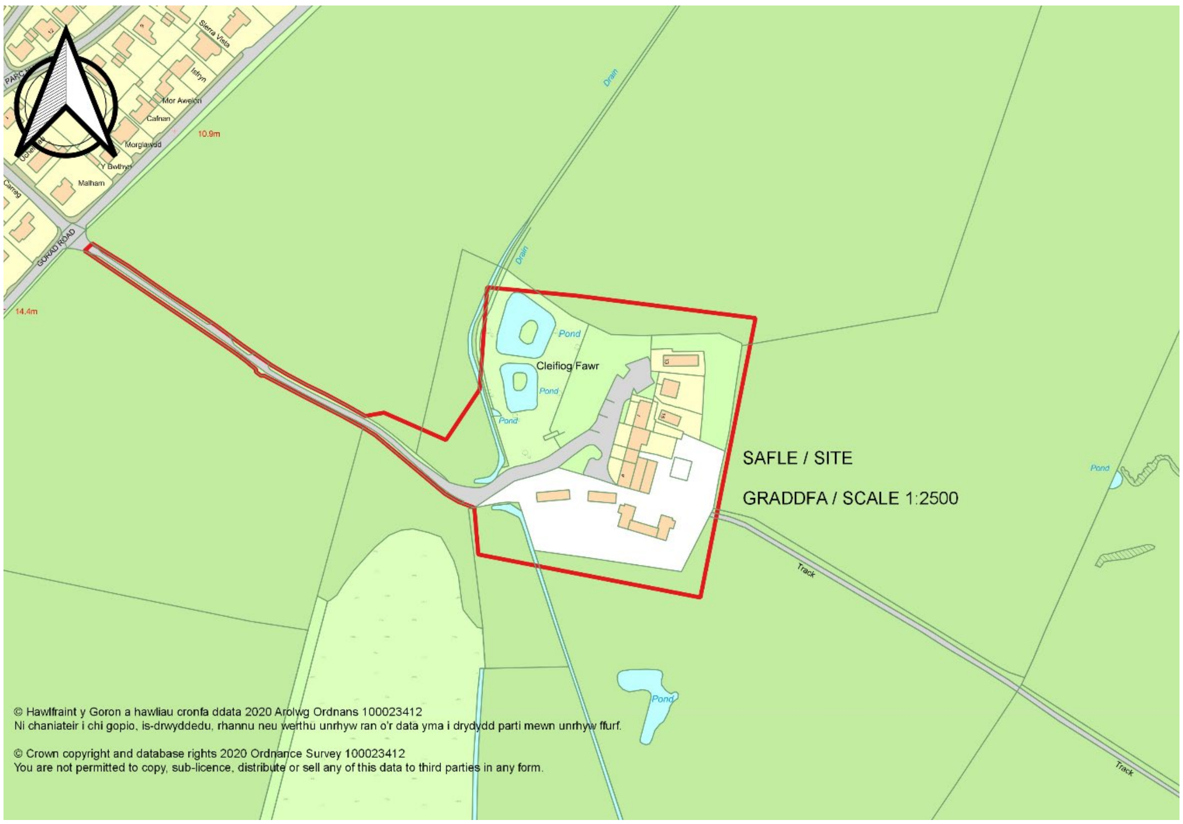
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **10.3**

Rhif y Cais: VAR/2021/22

Ymgeisydd: Cleifiog Fawr Ltd

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (strwythyrau amddiffyn rhag llifogydd) o ganiatâd cynllunio rhif 49C289K/VAR yn

Lleoliad: Cleifiog Fawr, Ffordd Gorad, Y Fali



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer dileu amod (02) (strwythurau amddiffyn rhag llifogydd) o gais cynllunio rhif 49C289K/VAR yn Cleifiog Fawr, Lôn Gorad, Y Fali

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon hefo dileu yr amod sydd yn ymwneud â'r gofyn i ddarparu strwythur amddiffyn rhag llifogydd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
TAI7 – Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Yn fodlon dileu'r amod.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 01/07/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn dau lythyr yn cyflwyno sylwadau. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Oherwydd cynhesu byd eang a'r effaith a gaiff hyn ar arfordir y DU, mae'n anghyfrifol cael gwared ar unrhyw amddiffynfa rhag llifogydd.
- Fyddai'n diraddio gwytnwch llifogydd y safle

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed:-

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu dileu amod (02) gan fod lefel llawr gorffenedig pob uned yn uwch na 3.82 uwchlaw datwm ordnans (AOD).

Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae gan y safle hanes cynllunio hirfaith. Dyma'r ceisiadau sydd fwyaf perthnasol i'r cais cynllunio hwn:-

49C289 – Newid defnydd yr annedd presennol a'r adeiladau allan yn 12 uned breswyl ynghyd â gosod gwaith trin yn Cleifiog Fawr, Fali – Caniatawyd 5/10/16

49C289K/VAR – Cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (02) er mwy diwygio gosodiad y safle a dyluniad uned 2,3,4,5,6,7,8,9 a 12, (06) er mwyn caniatáu cyflwyno rhaglen o waith archeolegol ar ôl cychwyn gwaith a rhyddhau'r amod, (09) er mwyn diwygio'r ddarpariaeth parcio ceir ynghyd â dileu amod (11) (lefelau llawr gorffenedig) o ganiatâd cynllunio rhif 49C289 (trosi adeilad allan yn 12 o anheddau) yn Cleifiog Fawr, Fali – Caniatawyd 4/7/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir.

Cymeradwywyd cais cynllunio 49C289 ar gyfer trosi'r adeiladau allan yn 12 uned breswyl yn Cleifiog Fawr, Fali. Cymeradwywyd cais o dan Adran 73A, 49C289K/VAR, ar gyfer gwneud newidiadau i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol.

Hanes y safle mewn perthynas ag Amddiffynfeydd rhag llifogydd.

Roedd y caniatâd gwreiddiol yn cynnwys amodau oedd yn golygu na ddylai'r lefelau llawr gorffenedig fod yn is na 4.5m uwchlaw datwm ordnans er mwyn lleihau'r risg o lifogydd, ynghyd ag amod ar wahân yn ei gwneud yn ofynnol i adeiladu strwythur ffurfiol i amddiffyn rhag llifogydd gyda lefel crib ddim llai na 5.0m uwchlaw datwm ordnans er mwyn diogelu'r datblygiad rhag llifogydd.

Fel rhan o gais cynllunio 49C289K/VAR, gofynnodd yr ymgeisydd am gael dileu amod (11) y caniatâd blaenorol mewn perthynas â lefelau llawr gorffenedig. Cadarnhaodd CNC nad oedd problem mewn perthynas â dileu'r amod yn ymwneud â lefel llawr gorffenedig gan fod y bwnd yn aros.

Y Cynnig

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer dileu amod (02) (strwythur amddiffyn rhag llifogydd) o ganiatâd cynllunio rhif 49C289K/VAR yn Cleifiog Fawr, Lôn Gorad, Y Fali.

Erbyn hyn mae yna Asesiad Canlyniad Llifogydd atodol (Brian Killingworth. Rhagfyr 2020) i gefnogi'r cais ac mae'n adolygiad o'r adroddiad a luniwyd yn wreiddiol yn 2016. Mae'r Asesiad Canlyniad Llifogydd atodol wedi cymhathu canfyddiadau Dadansoddiad Bylchu gan y Llanw diweddar ar strwythur Drysau Llanw Y Fali gyda'r Lefelau Llawr Gorffenedig arfaethedig a argymhellir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Diwygiedig.

Mae'r diweddariad wedi defnyddio gwybodaeth o ymarfer modelu hydrolig a gynhaliwyd fel rhan o gais Gorchymyn Caniatâd Datblygu yn gysylltiedig â'r datblygiadau cysylltiedig. Roedd y gwaith hwn yn ystyried toriadau o ddau wahanol hyd (sef 20m a 50m) yn arglawdd llifogydd Tyddyn y Cob a barnwyd ei fod yn dderbyniol i'w ddefnyddio i gefnogi'r cais hwn.

Daw'r Asesiad Canlyniad Llifogydd i'r canlyniad y gellir ailymweld â'r lefelau llawr gorffenedig blaenorol ar gyfer yr unedau a gwaith amddiffyn rhag llifogydd arall i fynd i'r afael â'r perygl o lifogydd. Mae argymhellion yr Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi cael eu disodli gan y Dadansoddiad Bylchu gan y Llanw a gwblhawyd, mewn perthynas â phrosiect Wylfa Newydd, a oedd yn darogan lefel llawr o 3.32m uwchlaw datwm ordnans ar gyfer digwyddiad tebygolrwydd gormodiant blynyddol (AEP) o 0.5%. Mae hyn yn golygu y gellir gostwng lefel y llawr gorffenedig i 3.82m uwchlaw datwm ordnans; byddai hyn yn golygu nad oes angen darparu bwnd atal llifogydd o fewn ffin safle'r cais.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â chanfyddiadau’r Asesiad Canlyniad Llifogydd Atodol ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon bod lefel y Lloriau Gorffenedig yn cael eu gosod ar 3.82m uwchlaw datwm ordnans. Mae CNC wedi cadarnhau hefyd nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i gael gwared â’r bwnd amddiffyn rhag llifogydd.

Casgliad

Oherwydd bod lefel llawr gorffenedig yr unedau yn fwy na 3.82m uwchlaw datwm ordnans, nid yw CNC yn gwrthwynebu dileu amod (02) o gais cynllunio 49C289K/VAR.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to’r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(02) Bydd yr holl waith cerrig y bwriedir ei wneud wrth adeiladu'r anheddau yn garreg naturiol leol o liw.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(03) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu’n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae’r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma’n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

(05) Bydd y lle parcio’n cael ei gwblhau mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i urnrhyw un o'r anheddau ac yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd rhagunrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn 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.

(06) Rhaid adeiadu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 70.0 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(07) Bydd lefel isaf y trac 3.75m uwchlaw'r Datwm Ordnans. Bydd peipen 750mm mewn diamedr yn cael ei gosod yn lle'r geuffos ar y trac mynediad cyn y bydd unrhyw ddefnydd preswyl o'r anheddau a bydd agoriad y sianel gorlif yn cael ei gynnal a'i gadw hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Gwarchod y ffordd i mewn ac allan o'r safle rhag llifogydd.

(08) Bydd y fynedfa i gerddwyr ar draws y strwythr amddiffyn rhag llifogydd yn cael ei adeiladu'n unol a'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i urnyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er mwyn cynnal yr hawl dramwy gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

(09) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei weithredu'n gwbl unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 49C289K/VAR a restrir isod:

- **SYL-703 - Sylfaen Associates Ltd - Arolwg Strwythurol a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **Asesiad Calyniadau Llifogydd - Brian Killingworth Medi 2016 a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd Adendwm Rhagfyr 2020.**
- **Arolwg Ystlumod yn Nythu ac Adar yn Bridio - Environmental Business Solutions 2 Mawrth 2016 - a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717/APP/B/PR - Datganiad Dyluniad a Mynediad ac Asesiad Hanesyddol a Chyfiawnhad Adeilad Rhestredig Mehefin 2017 a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.01B - Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle Presennol a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.02B - Cynllun Safle Arfaethedig - a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.05C - Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig (Unedau 1-4) a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.06C - Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig (Uned 5) a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.08B - Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig (Uned 6-7) a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.11A - Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig (Uned 12) a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.12B - Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig (Uned 8) a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.13A - Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig (Uned 9) a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.15C - Cyfluchliniau a Phwll - a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.16A -Cynllun Safle a Ffordd Fynedfa - a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**
- **SYL717.PR.17B - Llwybr Cyhoeddus - a dderbyniwyd gyda cais cynllunio 49C289K/VAR.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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:

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.

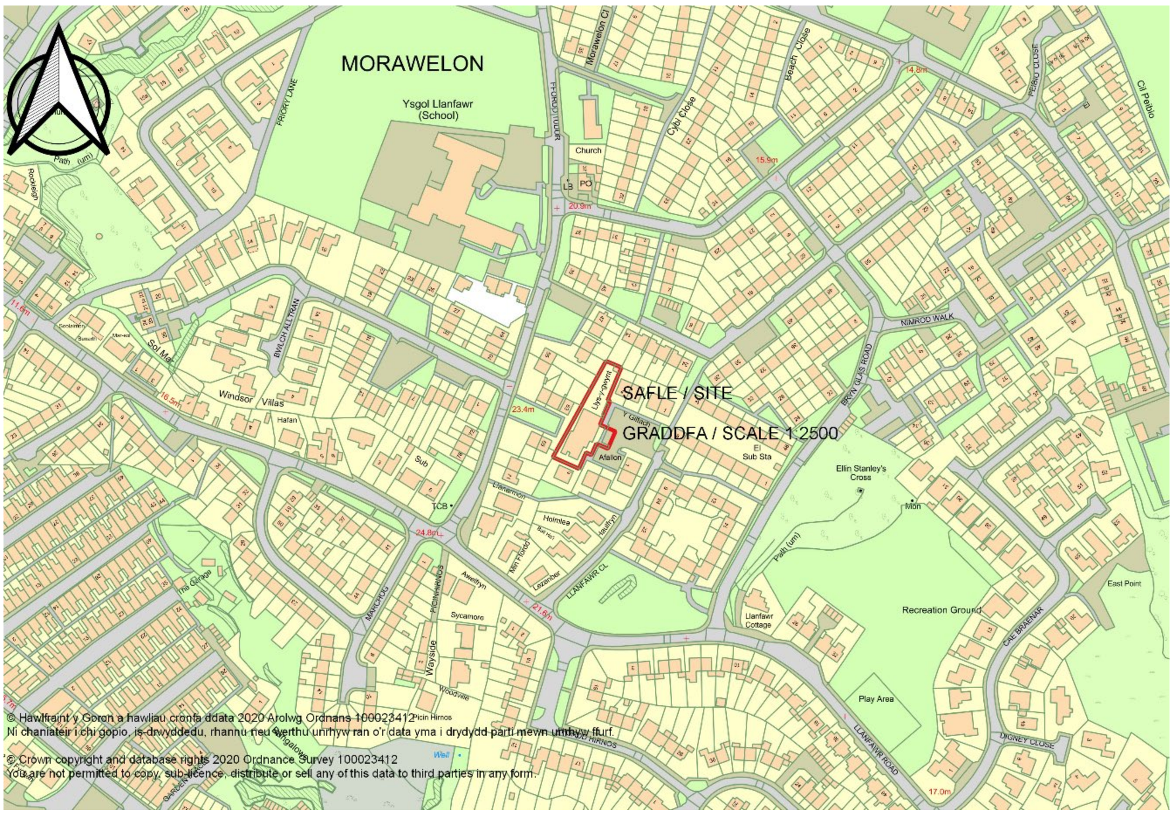
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/144

Ymgeisydd: Mr Gwyndaf Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwneud gwaith dymchwel rhannol ynghyd â gwneud addasiadau ac estyniadau er mwyn creu unedau ychwanegol yn

Lleoliad: Llys Y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Defnyddir yr adeilad y mae a wnelo'r cais cynllunio hwn ag o fel hostel a weithredir gan gymdeithas dai ac mae'n darparu llety a chymorth i bobl ifanc. Mae'n cynnwys 9 ystafell wely ac mae'r preswylwyr yn rhannu cegin ac ardaloedd cymunol.

Mae'r cynnig y mae a wnelo'r cais hwn ag o yn cynnwys ail-gyflunio'r adeilad presennol a darparu estyniad dau lawr gyda tho fflat o fewn ardal amwynder sy'n gysylltiedig â'r hostel. Fel rhan o'r cynig hwn, byddai'r unedau sydd yn yr adeilad ar hyn o bryd yn cael eu haddasu fel bod ganddynt eu cyfleusterau

coginio eu hunain yn ogystal â chyfleusterau amrywiol eraill ar gyfer staff, a fyddai'n arwain at golli 3 uned. Byddai'r estyniad dau lawr gyda tho fflat arfaethedig yn cynnwys 6 uned newydd.

Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y Datblygiad
Ymddangosiad Allanol
Agosatrwydd y Cynnig i Eiddo sy'n bodoli'n barod

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
PS 4: Cludiant, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TAI 11 Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol i'r Henoed
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA"
Cynllunio ac Iaith Gymraeg (2007)
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Jeff M. Evans: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Glyn Haynes: Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd bod preswylwyr gerllaw safle'r cais wedi codi pryderon, yn ogystal â'r Cynghorydd Tref ar gyfer y ward honno. Mae'r pryderon a godwyd yn ymwneud ag agosatrwydd yr estyniad arfaethedig i gartrefi gerllaw, a gynhelir ymgynghoriad â phreswylwyr lleol ynghylch y datblygiad arfaethedig, gan yr edrychwyd ar hyn fel arfer dda yn y gorffennol, hefyd y cynnydd posib mewn traffig oherwydd y cynnydd yn nifer y preswylwyr a'r effaith y gallai hynny ei gael ar yr ardal leol.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru Welsh Water: Argymhellir amod cynllunio i atal gollwng dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit:

- Nodir Caergybi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan bolisi TAI 1 (Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol) yn y CDLlC. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad.
- Mae'r safle hwn wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi fel y nodir yn y CDLlC. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol yn y Cynllun.
- Ar hyn o bryd, mae capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Caergybi. Yng ngoleuni'r ffigyrau y cyfeiriwyd atynt uchod o dan faen prawf (1b) Polisi PS 1, nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ar hyn o bryd.
- Yn unol â Pholisi TAI 8, bydd angen ystyried a yw'r datblygiad arfaethedig yn rhoi sylw i dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodwyd mewn Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth lleol perthnasol eraill. Yng ngoleuni cynnwys y datganiad Dylunio a Mynediad, dylid ystyried hefyd safbwyntiau'r uned Dai Strategol mewn perthynas â'r angen am y cynnig.
- Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi. Nid yw'n glir a fyddai'r 3 uned ychwanegol arfaethedig yn anheddau fforddiadwy ac mae angen ystyried hyn mewn perthynas â'r gofyn ym Mholisi TAI 15.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Disgrifir gofynion am ganiatâd ar wahân mewn perthynas â threfniadau draenio dŵr wyneb.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Fodlon gyda'r cais yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad ariannol mewn perthynas â'r datblygiad.

GCAG / GAPS: Dim sylwadau.

Strategol Tai / Housing Strategy: Mae'r Gwasanaethau Tai yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio hwn, gan fod galw mawr am y math hwn o unedau yng Nghaergybi.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae pedair coeden ar y safle, nid ydynt yn destun gwarchodaeth statudol. Maent wedi cael eu hasesu yn unol â BS: 5837. Mae T1 sycamorwydden a T2 onnen yn goed categori 'C' isel. Mae T3 a T4 (dwy sycamorwydden) wedi cael eu hasesu fel categori 'B'. Mae A3 - cynllun safle arfaethedig, yn dangos y byddent oll yn cael eu cadw. Mae angen monitro / cynnal ail arolwg ar bob un ohonynt yn y dyfodol o ran arfer dda ac oherwydd clefydau planhigion (clefyd y coed ynn); fodd bynnag, ni argymhellir unrhyw waith penodol ar hyn o bryd. Mae'r cynllun yn nodi ffensys amddiffynnol ac argymhellir gosod amod cynllunio.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Mae rhywfaint o ddiddordeb hanesyddol lleol i'r adeilad presennol. Fodd bynnag, mae o wedi newid llawer dros amser ac o ganlyniad ni fernir ei fod yn teilyngu'r warchodaeth statudol y byddai rhestru yn ei roi. O'r herwydd, o safbwynt treftadaeth adeiledig, nid oes gennyf unrhyw sylwadau ar y cynigion.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dylid cynnwys y pwyntiau methodoleg yn adrannau 6.1 a 6.2 ar gyfer ystlumod ac adar mewn amod i'w ddilyn yn ystod unrhyw waith. Dylid cynnwys amod yn ymwneud ag unrhyw gynllun goleuo allanol. Oherwydd dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, a chyfarwyddiadau gan y Prif Gynlluniwr i Benaethiaid Cynllunio (Hydref 2019) ynghylch gweithredu'r ddyletswydd hon mewn achosion cynllunio, rwyf yn cynghori y dylid dilyn y gwelliannau yn Adran 7 ac y dylid gwneud y newidiadau a ganlyn:
- bydd angen cynnwys y glwydfan yn yr atig y manylir arni yma mewn diagram o ardal y to a fydd yn rhan o ddogfennau'r achos.
- dylai cynlluniau arfaethedig y safle ddangos yr holl focsys adar.
- dylid dangos rhywogaethau coed ar y cynllun safle arfaethedig.

Mae'r ymgeisydd wedi cytuno ar gynlluniau diwygiedig sy'n mynd i'r afael â'r materion hyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim sylwadau.

Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cais cynllunio i ben ar 21.07.21. Derbyniwyd un sylw ar y sail a ganlyn:

- Os gwelwch yn dda, gwnewch yn siŵr nad oes unrhyw goed yn cael eu torri gan fod cyn lleied yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1085 - Newid defnydd canolfan ddydd yn lloches nos dros dro am gyfnod o 6 mis. Cymeradwywyd 04.11.2011.

19C1085A – Cais Cynllunio Llawn – Cais llawn ar gyfer dymchwel y ganolfan bresennol ynghyd â chodi 4 byngalo pâr ac 1 byngalo ar ei ben ei hun. Cymeradwywyd gydag amodau 06.02.2015.

19C1085B/MIN – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19C1085A er mwyn newid defnyddiau allanol yr anheddau.

19C707 Codi 4 annedd, dymchwel yn rhannol, addasu ac ehangu adeilad sy’n bodoli’n barod. Caniatawyd 11.12.1998.

19C707A – Addasiadau ac estyniadau yn Llys y Gwynt, Caergybi. Tynnwyd yn ôl 28.11.2006.

19C707B – Addasiadau ac estyniadau yn Llys y Gwynt, Caergybi. Cymeradwywyd gydag amodau 08.02.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad Ar sail yr hanes cynllunio a’r wybodaeth a ddarparwyd fel rhan o’r ymholiad hwn, ymddengys bod y defnydd presennol yn cynnwys sefydliad preswyl (C2 o’r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd) sef darparu llety preswyl lle mae gofal hefyd yn cael ei ddarparu i breswylwyr.

Egwyddor y Datblygiad Oherwydd bod y cynnig yn ymwneud â llety preswyl awdurdod lleol lle darperir gofal ar gyfer preswylwyr, byddai’r cynnig yn dod o dan y diffiniad o gyfleuster cymunedol o dan ddarpariaethau ISA 2 y CDLIC. Gan roi ystyriaeth i ISA 2, cadarnheir bod safle’r cais wedi’i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi mewn lleoliad y gellir ei ystyried fel un cynaliadwy. Mae Polisi TAI 11 yn ymwneud â chartrefi gofal ac mae’n ceisio annog cyfleusterau yn unol â strategaeth gofodol y cynllun ac atal gor-ddarpariaeth o gymharu ag anghenion yr ardal. Mae'r Gwasanaethau Tai yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio hwn, gan fod galw mawr am y math hwn o unedau yng Nghaergybi. Mae maen prawf iv yn nodi bod rhaid i’r cynnig fod yn briodol o ran graddfa a math mewn cymhariaeth â chymeriad a swyddogaeth yr anheddiad. Mae’r cynnig yn ymwneud â chyfleuster sy’n bodoli’n barod yng Nghaergybi, sef yr anheddiad mwyaf ar Ynys Môn, ac ar y sail honno ystyrir bod graddfa a math y cyfleuster a gynigir yn briodol.

Ymddangosiad Allanol Mae’r cynnig yn ddyluniad estyniad dau lawr gyda tho fflat ac o ystyried yr amrywiaeth o wahanol fathau o adeiladau ac ati a geir yn yr ardal, nid ystyrir bod hyn yn amhriodol ac mae’n cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF2 a PCYFF3 sydd yn gofyn am ddyluniad o safon uchel.

Derbyniwyd sylwadau yn gofyn am beidio â thorri unrhyw goed fel rhan o’r datblygiad. Fel yr esboniwyd yn sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor, mae pedair coeden ar safle’r cais a byddant yn cael eu cadw fel rhan o’r datblygiad, a’u hamddiffyn yn ystod y gwaith adeiladu ar y datblygiad.

Perthynas ag Eiddo Gerllai sy’n Bodoli’n Barod Mae yna fyngalos sydd â’u talcenni’n agos at yr estyniad arfaethedig i’r dwyrain yn Y Gilfach ac i’r gogledd-orllewin ger Ffordd Tudur. Mae drychiad blaen yr estyniad arfaethedig yn wynebu ardal barcio a throi Y Gilfach, a gardd flaen fechan y byngalo yn Y Gilfach. Nid ystyrir bod y berthynas hon yn annerbyniol ar sail amwynder preswyl. Mae cefn yr estyniad arfaethedig yn wynebu gardd gefn yr eiddo ger Ffordd Tudur; ffenestri tyllau grisiau yw’r ffenestri ar y llawr cyntaf a bydd gwydr aneglur arnynt, felly ni fydd unrhyw or-edrych. Yn y pwynt agosaf, mae’r

estyniad arfaethedig tua 2.7 metr oddi wrth ffin yr eiddo hwn, ag o gymryd i ystyriaeth bod y cynnig yn wynebu ochr y byngalo, ystyrir bod y berthynas hon yn dderbyniol.

Casgliad

Mae egwyddor datblygu a phob mater arall yn dderbyniol ac argymhellir cymeradwyo'r cais.

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy llewyrchus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Argymhelliad

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

(01) Dechreuir y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn unol yn llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau cymeradwy, a'i gynnwys ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw fel y'u rhestrir isod, oni nodir yn wahanol mewn unrhyw amodau o hyn caniatâd cynllunio:

Cynllunio – Cynllun Lleoliad C1041 010 B
Cynllun Terfynau C1041 019 B
Drychiadau Presennol C1041 018
Cynllunio – Cynllun yr Adeilad Presennol C1041 012 B
Drychiadau Arfaethedig C1041 016 F
Cynllun Dymchwel Llawr Cyntaf C1041 021 A
Cynllun Arfaethedig y Llawr Cyntaf C1041 015 F
Cynllun Dymchwel Llawr Daear C1041 020 A
Cynllun Arfaethedig y Llawr Daear C1041 014 E
A3 – Cynllun Safle Arfaethedig C1041 SK13
Cynllun Safle Arfaethedig C1041 013 F
Gwybodaeth Datganiad Dylunio a Mynediad Llys y Gwynt
Adroddiad Strategaeth Ddraenio (Chwefror 2021) Grŵp Cynefin

Asesiad Cychwynnol o Glwydi Ystlumod ac Arolwg o Adar Nythu (04/06/2021) Enfys Ecology

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

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

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(04) Bydd Coed T1, T2, T3 a T4 a ddangosir ar luniad A3 – Cynllun Safle Arfaethedig C1041 SK13 yn cael eu hamddiffyn gan ffensys yn unol ag Atodiad 5.2 yr Asesiad o'r Effaith ar Goed 26.02.21 yn ystod gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd y ffensys yn cael eu codi cyn y deuir ag unrhyw gyfarpar, peiriannau neu ddeunyddiau ar safle'r cais at ddibenion y datblygiad, a byddant yn cael eu cadw hyd nes y bydd yr holl gyfarpar, peiriannau a deunyddiau dros ben wedi cael eu symud o safle'r cais. Ni fydd unrhyw beth yn cael ei gadw neu ei roi tu mewn i unrhyw ardal sydd wedi cael ei ffensio, ac ni fydd y lefelau daear oddi fewn i'r ardaloedd hynny'n cael eu haddasu, ac ni wneir unrhyw waith cloddio yno chwaith.

Rheswm: Er budd amwynderau’r ardal.

(05) Ni chaiff y ffenestri ar lefel y llawr cyntaf yn nrychiad gorllewinol y datblygiad a ganiateir drwy hyn eu gwydro neu eu hail-wydro heblaw gyda gwydr aneglur neu barugog.

Rheswm: Er budd mwynderau preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos.

(06) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi’r gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i’r safle ac oddi yno.
(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;
(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau 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 priffyrdd.

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: 01/09/2021 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2021/145

Ymgeisydd: Mrs Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod 2 cwt bugail yn

Lleoliad: Rhosydd, Brynteg

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais y Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle ar ymylon anheddle gwledig Brynteg ac mae modd cael mynediad i'r safle drwy lwybr preifat. Mae'r ardal wedi'i diffinio gan anheddau sydd wedi'u lleoli yma acw ynghyd â datblygiadau llety gwyliau megis safleoedd carafanau i'r gorllewin a'r gogledd ddwyrain. Mae safle'r cais yn rhan o gwrtil preswyl annedd o'r enw 'Rhosydd'. Mae'n dir lawnt sydd wedi'i gynnal a'i gadw ac mae'n cynnwys gwrych aeddfed ar hyd y ffin orllewinol.

Mae'r cais ar gyfer gosod 2 gwt bugail parhaol i'w defnyddio fel llety gwyliau.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw pa un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a fabwysiadwyd ynghyd ag ystyriaethau materol eraill megis diogelwch ar y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 (Ffiniau Datblygu)
PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu)
PCYFF3 (Dylunio a Siapio Lle)
PCYFF4 (Dylunio a Thirweddu)
TWR5 (Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla A Llety Gwersylla Amgen Dros Dro)
PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
PS5 (Datblygu Cynaliadwy)
PS14 (Yr Economi Ymwelwyr)
TRA2 (Safonau Parcio)
TRA4 (Rheoli Ardrawiadau Cludiant)
PS19 (Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol)
AMG3 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol)
AMG5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (Medi 2007) "CCA Llety Gwyliau"

Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Hydref 2018).

TAN18 – Trafnidiaeth
TAN 12 – Dylunio
TAN5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
TAN6 – Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
TAN13 – Twristiaeth
TAN 23 - Economaidd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio y Cais i Bwyllgor
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	No Response

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/259 - Cais llawn ar gyfer dau cwt Bugail yn / Full application for siting of two shepherds huts - Rhosydd, Brynteg - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynllun ar gyfer gosod 2 gwt bugail parhaol mewn ardal cefn gwlad agored ac felly mae polisi TWR 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol. Un o brif nodau'r polisi yw sicrhau bod y llety gwyliau a ddarperir yn dderbyniol o ran mwynder gweledol a hefyd sicrhau bod angen ar gyfer y fath ddatblygiad. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu llety gwyliau parhaol newydd cyn belled ei fod yn bodloni'r meini prawf canlynol:

1. Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd3 (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé4 gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:
i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a
ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a
iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Ymgynghorwyd â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â'r datblygiad a wnaeth ddatgan bod gan Gymeriad Tirwedd Ardal Traeth Coch (09) gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach neu fach iawn. Byddai 2 uned yn cael ei ystyried fel datblygiad ar raddfa fach iawn. Rhagwelir y gellid cynnwys y cynllun fel rhan o'r dirwedd yng nghyd-destun y datblygiadau llety gwyliau eraill ac nad oes angen gwneud unrhyw ddarpariaethau eraill o ran hygyrchedd.

Mae'r disgwyliad am ddatblygiad o ansawdd uchel hefyd yn cael ei gefnogi gan PCYFF 3 a CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Nid yw'r cynnig i godi 2 uned yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o ansawdd uchel a chefnogir hyn ym mharagraff 5.2.1 yn y CCA sydd yn datgan nad ydi datblygiadau ar wahân o fewn cwrtil anheddau preswyl yn cael eu hystyried yn ddatblygiadau o ansawdd uchel. Pwyslais cyffredinol paragraff 5.2.1 yw sicrhau bod datblygiadau llety gwyliau yn gwella math ac ansawdd y cynnig twristiaeth yn ardal y cynllun ac felly er y cyfeirir at unedau sengl yn unig, nid yw datblygu 2 uned yn cyd-fynd â nodau'r CCA.

Er y cydnabyddir mai canllaw yn unig yw'r CCA ar Gyfleusterau a Llety i Dwristiaid, mae gan y ddogfen rym sylweddol yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a'i mabwysiadu. Ymhellach i hyn, mae'r ddogfen yn

darparu canllaw lleol ar ddehongli datblygiadau o ansawdd uchel. Yng ngoleuni methiant y cynnig i gyd-fynd â'r dehongliad o ddatblygiad o ansawdd uchel, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3 a TWR 3 yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd.

Mae polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygu sydd yn gyson â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a, lle bo hynny'n briodol, dylai:

"Leihau'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 PS 5)

Pwysleisir yr egwyddor hon ymhellach ym mhwynt bwled 4 yn PS14 (Yr Economi Ymwelwyr) sydd yn datgan:

"Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;"

Ystyrir bod y polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y CDLlC yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol o ran ei ymagwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 ym Mholisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11, 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."

Cefnogir hyn ym mharagraff 3.11 yn TAN 18: Trafnidiaeth, sydd y 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."

Ailadroddir yr egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy ym mholisi Adeiladu Lleoedd Gwell Llywodraeth Cymru: Creu lle a'r adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) sydd yn datgan:

"Mae angen i'r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda."

Mae paragraff 3.15 yn TAN 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn enwedig 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 wedi'i leoli mewn lleoliad is-safonol yn nhermau hygyrchedd trwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car preifat. Mae anheddle Brynteg 1.56Km oddi wrth safle'r cais ar hyd priffordd brysur sydd yn bennaf yn llwybr sengl heb lwybr troed i gerddwyr na goleuadau stryd ar hyd y rhan fwyaf ohoni. Cydnabyddir bod llwybr troed drwy'r safle a'i fod yn cynnig llwybr arall 0.96k i Frynteg,

fodd bynnag ychydig iawn o ddarpariaeth sydd yn y pentref o ran gwasanaethau a thrafnidiaeth gyhoeddus sy'n cysylltu â chanolfannau gwasanaeth lleol megis Llangefni a Brynteg.

Oherwydd yr uchod ystyrir y byddai'r datblygiad yn dibynnu'n drwm ar drafnidiaeth breifat ac mae hyn yn groes i amcanion y polisïau cynaliadwyedd a enwir uchod.

Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r diffiniad ar gyfer datblygiad o ansawdd uchel ac o'r herwydd nid yw'n cyd-fynd â'r darpariaethau'r cynllun datblygu mabwysiedig na'r ystyriaethau materol eraill. Oherwydd lleoliad cymharol wledig y safle ar ôl cyrraedd bydd gwesteion yn dibynnu ar drafnidiaeth breifat yn bennaf wrth adael a dychwelyd i'r safle.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Oherwydd y nifer gyfyngedig o unedau ni ystyrir bod y cynnig yn ddyluniad o ansawdd uchel ac o'r herwydd mae'n groes i bolisïau PCYFF 3 a TWR 3 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(02) Oherwydd bod y cynnig wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored a'i fod yn ddibynnol ar drafnidiaeth breifat nid yw'n cyd-fynd â pholisïau TWR 3, PS,4 a PS5 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11), Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

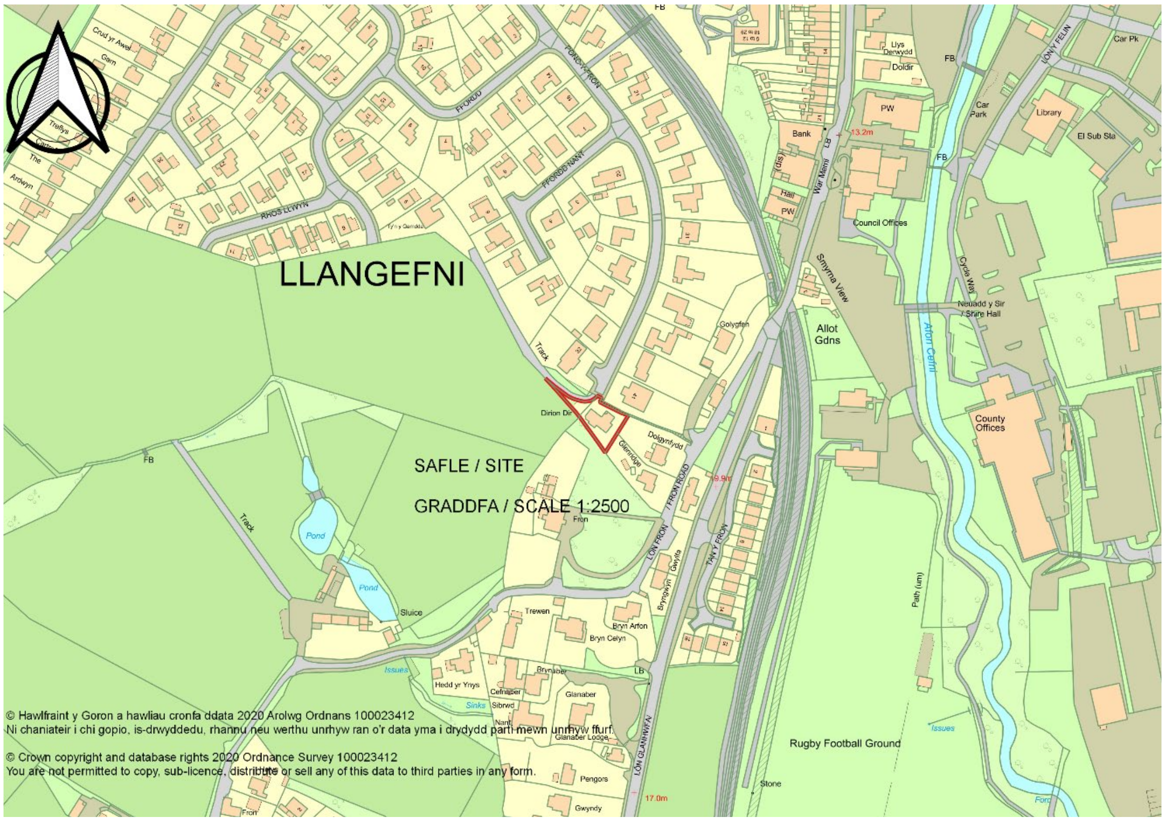
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **12.3**

Rhif y Cais: HHP/2021/183

Ymgeisydd: Gethin & Non Gibson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a codi ystafell gardd yn /

Lleoliad: Dirion Dir, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais y Cynghorydd Dylan Rees.

Y Cynnig a'r Safle

Cais ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys codi ystafell ardd/storfa newydd ac ardal decin ar y llawr 1af â balwstrau gwydr yn Dirion Dir, Llangefni. Mae'r eiddo'n dŷ modern ar wahân sydd wedi'i leoli ar ddiwedd ffordd bengaead (*cul de sac*) ar ystâd breswyl yn Llangefni. Mae'r eiddo ar dir llethrog. Nid oes cymdogion y tu ôl i'r eiddo ond mae cymdogion o flaen a phob ochr i Dirion Dir. Mae'r eiddo agosaf tua 11.34m oddi wrth yr eiddo presennol.

Mater(ion) Allweddol

- Y tai cyfagos yn colli preifatrwydd
- Maint y cais newydd ar y safle
- Gorddatblygu'r safle

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 - Dylunio a Llunio Lleoedd

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Arfarniad Cymeriad Ardal Gadwraeth Llangefni.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Cyfeirio i Bwyllgor
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Rhoddwyd cyngor

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/07/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 2 lythyr gan y cyhoedd.

Gellir crynhoi'r prif bwyntiau o wrthwynebiad fel â ganlyn:

- Bydd y cais yn arwain at or-ddatblygiad o'r safle
- Bydd y cynnydd o ran graddfa a dwyster yn achosi cynnydd sylweddol yn yr effaith gweledol wrth edrych o eiddo cyfagos
- Bydd y cais yn creu materion gor-edrych sylweddol
- Bydd gostyngiad ym maint yr ardd bresennol yn golygu y bydd yr 'ardal amwynder' yn annigonol
- Bydd y dec arfaethedig uwchben y porth ceir hefyd yn effeithio ar y trigolion yn ardal y tŷ.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn buaswn yn nodi fel â ganlyn:

- Ni ystyrir y bydd y cais yn arwain at or-ddatblygiad o'r safle. Mae'r estyniadau arfaethedig a'r ystafell ardd wedi eu dylunio mewn modd ystyrlon er mwyn cadw cymeriad yr annedd presennol ac maent wedi eu hymgorffori yn y safle heb iddynt edrych yn gyfyng na gor-ddatblygu'r safle.

- Mae estyniad arfaethedig yr ystafell haul yn gymharol ddiymhongar o ran maint, graddfa a chrynswth mewn perthynas â'r annedd mae'n ei wasanaethu. Mae ei leoliad yng nghefn yr annedd hefyd yn cyfyngu unrhyw effaith gweledol wrth edrych arno o eiddo cyfagos.
- Mae'r materion o edrych drosodd yn cael eu hymhelaethu arnynt o fewn adran y 'prif ystyriaethau cynllunio' o'r adroddiad. Fodd bynnag, fel crynodeb, mae'r cais yn cydymffurfio â'r canllawiau a ddarparwyd o ran agosrwydd a phellteroedd o fewn Nodyn Arweiniad Cynllunio Atodol yr Awdurdod - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.
- Mae'r gostyngiad ym maint yr ardd yn fach ac wedi'i osod yn erbyn cynnydd ym maint ardal y decin sy'n ffurfio rhan o'r cais. Er yr uchod, ni ystyrir bod 'ardal yr ardd' sy'n weddill yn ei hun yn rheswm digonol dros allu cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Does dim pwyntiau gwrthwynebu pellach wedi eu derbyn gan drigolion yr honnir eu bod yn cael eu heffeithio gan y cais ar ddiwedd Ffordd Ponc Y Fron. Er yr uchod, ni ystyrir y byddai ardal y decin sydd wedi'i godi, o ystyried ei agosrwydd i eiddo yn yr ardal, yn cael effaith mor andwyol ar eu hamwynderau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C179H - Cynlluniau diwygiedig manwl ar gyfer codi un annedd wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan ganiatad cynllunio 34C179F\DA ar dir ger - Tyn y Gamfa,Ponc y Fron,Llangefni. Caniatau 03/07/2009
34C179F/DA - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir - Tyn y Gamfa,Ponc y Fron,Llangefni. Caniatau/Permitted 10/05/2007
34C179G -Cynlluniau diwygiedig manwl ar gyfer codi un annedd wedi ei ganiatau gynt o dan ganiatad cynllunio 34C179F\DA ar dir ger - Tyn y Gamfa,Ponc y Fron,Llangefni. Gwrthod 06/11/2008
34C179J/CA - Torri un coeden Onnen o fewn Ardal Cadwraeth yn - Fron,Lon Fron,Llangefni. Caniatau 29/10/2009
34C179E - Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 34C179D ar gyfer codi annedd yn tir cyferbyn - Tyn y Gamdda, Llangefni. Caniatau 05/07/2004
34C178E - Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 34C179D ar gyfer codi annedd yn - Tir Cyferbyn Tyn Y Gamdda, Llangefni. Caniatau 05/07/2004
34C/179/A - Adnewyddu caniatad 34C179 i godi annedd ar dir ger - Tyn Y Gamdda, Llangefni. Caniatau 14/02/1992
34C/179/D - Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 34/C/179C ar - Tir Cyferbyn Ty'n Gamdda, Lllangefni. Caniatau 05/07/2004
34C/179 - Adeiladu ty annedd ar dir ger - Ty'n Gamdda, Llangefni. Caniatau 06/01/1989
34C/179/B - Adnewyddu caniatad 34/C/179A i godi annedd ar dir ger - Ty'n Y Gamdda, Llangefni. Caniatau 13/01/1995
34C/179/C - Adnewyddu caniatad cynllunio 34/C/179B er mwyn codi annedd ar dir ger - Ty'n Gamdda, Llangefni. Caniatau 09/01/1998

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaeth Cynllunio yw'r effaith ar fwynderau lleol yr eiddo cyfagos/yr ardal gyfan mewn perthynas â'r addasiadau arfaethedig i'r eiddo.

Mynegwyd pryder am y dyluniad a pha un ai a ydi'r addasiadau'n arwain at or-ddatblygu'r safle.

Mae'r cais yn cynnwys gosod ychwaneg o baneli gwydr fel rhan o'r addasiadau yn cynnwys dau set o ddrysau patio ar naill lawr yr ystafell ardd newydd. Bwriedir gosod drysau patio ar y llawr daear ar hyd Ystlys Ochr 1 a chodi balconi 'Juliet' ar ystlys yr adeilad ar y llawr cyntaf.

Mae'r gwydr yn yr ystafell ardd newydd yn dderbyniol gan ei fod yn wynebu'r prif annedd heb edrych yn uniongyrchol dros eiddo cyfagos.

Mae'r balconi 'Juliet' newydd tua 30m oddi wrth yr eiddo agosaf. Mae'r pellter yn fwy na'r pellter a nodir yn Nodyn Canllaw 8 yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Pa Mor Agos At Ei Gilydd yw Datblygiadau– Pellteroedd gofynnol dangosol rhwng datblygiadau newydd ac eiddo cyfagos, Prif Wynebwedd Llawr

Daear yr Annedd at Wynebwedd Eilaidd yr eiddo cyfagos = pellter dangosol o 18m. Ystyrir bod y ffenestri newydd yn dderbyniol ar yr ochr yma yn ôl y canllawiau uchod ynghyd â'r gwrych/coed aeddfed sydd wedi eu lleoli ar hyd ffin yr eiddo i sgrinio'r safle ymhellach. Mae'r decin arfaethedig tua 25m oddi wrth yr eiddo cyfagos, sydd hefyd o fewn y pellteroedd gofynnol dangosol.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn ategu ac yn gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â Pholisi PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae ffurf a chyfran y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd a'r dirwedd adeiledig o'i hamgylch yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.
- Arfarniad Cymeriad Ardal Gadwraeth Llangefni.

Casgliad

Ar y cyfan, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran cynllunio defnydd tir. Er bod ystyriaeth fanwl wedi'i rhoi i'r gwrthwynebiadau a godwyd i'r cynnig, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidiol i gymeriad yr ardal ac i eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn 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 i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn unol yn llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

• 2878: 21: 6 - Edrychiadau Arfaethedig
• 2878: 21: 6 - Cynlluniau Llawr Arfaethedig
• 2878: 21: 3 - Cynllun Safle Arfaethedig

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

Y cynllun datblygu sy'n cwmpasu Ynys Môn yw Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i ystyried y cais hwn: PCYFF2, PCYFF 3

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: 01/09/2021 **12.4**

Rhif y Cais: HHP/2021/157

Ymgeisydd: Mr + Mrs Booth

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: The Old Smithy, Marianglas

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yr aelod lleol Cynghorydd Margaret Murley Hughes yn galw'r cais i mewn ar ran y Cyngor Cymuned lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer addasu ac ehangu gan gynnwys estyniad sy'n golygu codi to'r eiddo un llawr sydd ar wahân sef yr Hen Efail (The Old Smithy), Marianglas. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl yng nghanol Marianglas gyda'r tir comin gwyrdd a Chofeb y Rhyfel tuag at flaen yr eiddo ac eiddo un llawr unigol cyfagos ar y drychiadau gogleddol a deheuol. Nid oes cymdogion uniongyrchol tuag at ddrychiad cefn yr eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol a godwyd yw addasrwydd cymeriad / dyluniad y datblygiad newydd a gor-ddatblygiad o’r safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Llaneugrad Cyngor Cymuned	Gwrthwynebu
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor wedi ei roi
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio y cais i Bwyllgor
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb

Mae’r cais wedi ei hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau hysbysu personol yn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 27/02/21. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd er bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Dyma'r prif bwyntiau o wrthwynebiadau a godwyd gan y Cyngor Cymuned:

- Pryder a fynegwyd gan y Cynghorwyr ynglŷn â maint yr estyniad nad yw'n cyd-fynd â'r anheddau ar y naill ochr a'r llall
- Bydd uchder y gefnen a godir yn anghytgord o'i gweld yn erbyn eiddo eraill yn yr ardal leol sy'n debyg o ran uchder
- Teimlir ei fod yn orddatblygiad o'r safle

Mewn ymateb i'r uchod, byddwn yn gwneud sylwadau fel a ganlyn:

- Nodweddir yr ardal gan gymysgedd o fathau o eiddo. Ni ystyrir y byddai'r cynnig allan o gymeriad gyda'r cymysgedd cyffredinol o fathau o eiddo yn yr ardal.
- Fel yr uchod, mae'r ardal yn cynnwys cymysgedd o fathau o eiddo, adeiladau un llawr a deulawr
- Gall y safle ddarparu ar gyfer y cynnig heb ymddangos yn gyfyng ac achosi niwed i gymeriad yr ardal

Hanes Cynllunio Perthnasol

26C57A/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger/ Detailed plans for the erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas.

26C57B - Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer codi byngalo ar dir ger / Amended detailed plans for the erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas. Caniatau/Permitted 04/12/1997
26C57 - Codi byngalo ar dir ger / Erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas. Caniatau/Permitted 06/10/1997

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio i'w hystyried yw'r effaith ar amwynderau lleol yr eiddo/ardal gyfagos yn ei chyfanrwydd o ran yr addasiadau arfaethedig i'r eiddo. Mae pryderon wedi eu mynegi am ddyluniad y cais a holwyd a yw'r addasiadau'n cael eu hystyried yn or-ddatblygiad o'r safle. Mae'r cais yn cynnwys estyniad ystafell haul un llawr yn lle'r ystafell wydr bresennol a fydd yn cael ei dymchwel, estyniad un llawr ar yr ochr ogleddol ac estyniad arfaethedig i do'r garej a fydd yn cynnwys ffenestr dormer ar y drychiad blaen. Mae'r cynllun gwreiddiol arfaethedig o ffenestr dormer cefn yn yr ardal fyw newydd ar y llawr cyntaf wedi ei diwygio ac mae goleuadau nenfwd bellach wedi eu cynnwys yn y to sydd ar ongl yn lle'r ffenestr dormer a gynigiwyd yn wreiddiol. Gan mai ardal fyw / eistedd fydd yr estyniad llawr cyntaf arfaethedig roedd yr addasiad yn cael ei ystyried yn briodol er mwyn amddiffyn preifatrwydd yr eiddo cyfagos. Cydnabyddir y bydd yr estyniad to arfaethedig yn cynyddu uchder cefnen yr eiddo, ond ystyrir bod y cynnydd yn uchder y gefnen yn dderbyniol o ystyried y gwahanol arddulliau o eiddo unllawr a deulawr ar y stryd.

Casgliad

Ar y cyfan, ni ystyrir fod y cais yn andwyol i gymeriad yr ardal na'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Argymhelliad

Caniatáu

(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.

- **A.01.02 A – Cynlluniau + Edrychiadau Arfaethedig Proposed Plans + Elevations**
- **A.02.02 A – Trawsdoriad + Dyluniadau**
- **A.02.03 – Bwch Stryd**
- **A.BLOCK – Cynllun Safle Bloc**

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: PCYFF2, PCYFF 3

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.

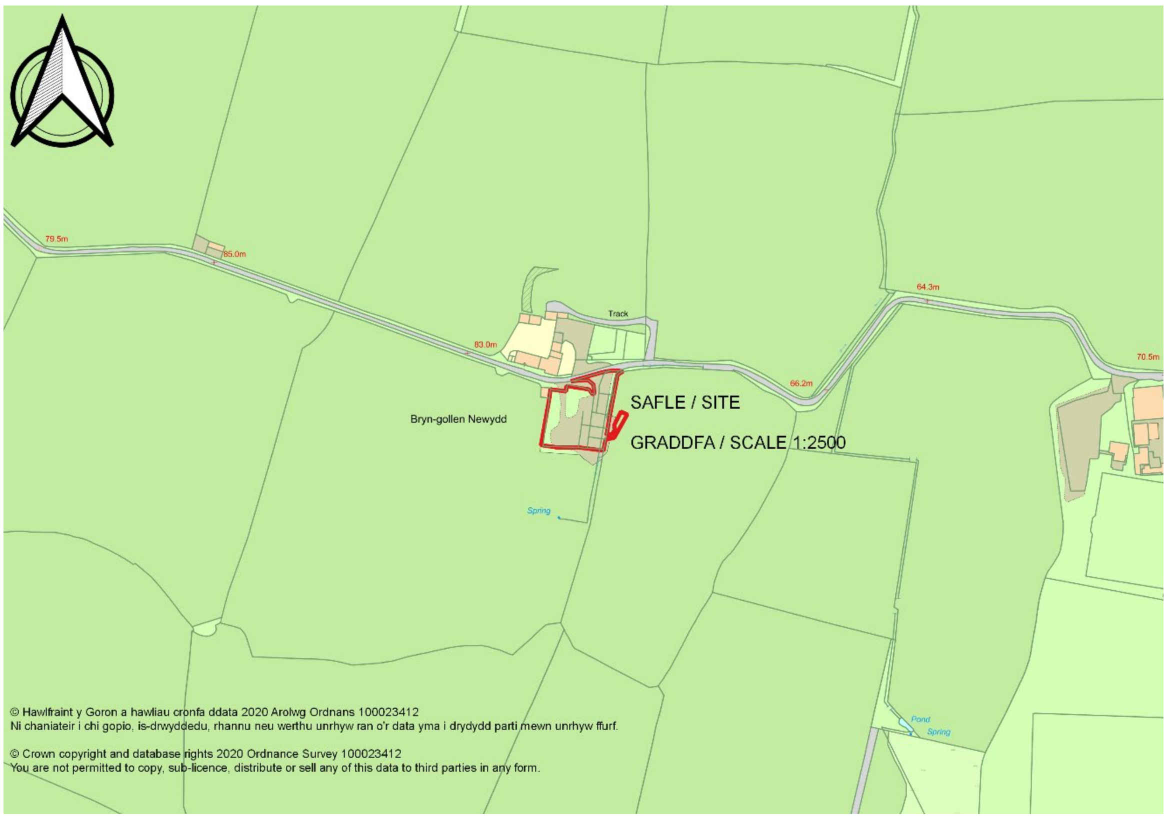
Pwyllgor Cynllunio: 01/09/2021 **13.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/198

Ymgeisydd: Mr Alun Lewis

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw y strwythyr presennol a pharhau a'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod Penderfynu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

A'r ofyn yr Aelod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ddyblygiad o'r cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 7 Gorffennaf eleni (cais FPL/2021/71 eitem 7.2 ar yr Agenda) ar gyfer cadw'r strwythur presennol a godwyd heb ganiatâd cynllunio a pharhau â'r gwaith o godi uned llety gwyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Lleolir safle'r cais mewn cefn gwlad agored i'r Gorllewin o anheddiad Llannerchymedd ac mae tua 0.64km (fel yr hed y frân) oddi wrth ffin anheddiad y pentref fel y'i diffinnir o dan Bolisi TAI 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C259 - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, codi modurdy preifat ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 17/08/2016

25C259A/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 25C259 er mwyn diwygio uchder wal a ffenestri ychwanegol yn Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 15/06/2017

25C259B/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o caniatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio y dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 10/01/2018

FPL/2020/189 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi annedd newydd ynghyd â gosod cyfleuster trin carthffosiaeth preifat a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 23/12/2020

ENF/2019/53 - Heb ganiatâd cynllunio, datblygiad gweithredol yn cynnwys codi adeilad yn rhannol y bwriedir ei ddefnyddio fel annedd ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd - rhoddwyd Hysbysiad Gorfodi ar 29/01/2020 - Caniatawyd apêl dan sail (g). Cafodd yr Hysbysiad Gorfodi ei amrywio drwy newid '6 mis calendr' i '9 mis calendr' fel yr amser ar gyfer cydymffurfio a nodir yn adran 6 yr Hysbysiad Gorfodi. Ac eithrio'r amrywiad hwn, gwrthodwyd yr apêl a chadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodi.

FPL/2021/71 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llannerchymedd - Gwrthodwyd 09/07/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir – Mae'r cefndir llawn ar gael yn yr adroddiad a drafodwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Gorffennaf o dan eitem 7.2 ar yr agenda. I grynhoi:

- Rhoddwyd caniatâd cynllunio, cyfeirnod 25C259B/VAR, ar gyfer trosi adeilad yn ddau annedd ar y safle;
- Yn dilyn cwyn ac ymchwiliad, cyhoeddwyd hysbysiad gorfodi cynllunio yn Ionawr 2020 a oedd yn honni bod yr adeilad i'w drosi wedi cael ei ddymchwel a bod adeilad newydd yn cael ei godi yn ei le;
- Cyflwynwyd apêl yn erbyn yr hysbysiad gorfodi ac, ar wahân i ymestyn y cyfnod cydymffurfio, gwrthodwyd yr apêl gan yr Arolygydd Cynllunio. Daeth yr Arolygydd i'r casgliad bod caniatâd wedi'i roi ar gyfer trosi adeilad gyda'r mymryn lleiaf o waith adeiladu newydd, ond bod y strwythur ar y safle yn adeilad cwbl newydd ac ni roddwyd caniatâd cynllunio iddo;

Bydd aelodau'n cofio bod cais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/71 (Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned llety gwyliau newydd a gwaith cysylltiedig ar dir ym Mryn Gollen Newydd, Llannerchymedd) wedi'i wrthod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod ar y 7fed o Orffennaf 2021. Mae'r cais hwn yn ddyblygiad o'r cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor ar 7 Gorffennaf. Nid oes unrhyw ystyriaethau cynllunio newydd o bwys yn codi o'r cais a wrthodwyd nas ymmdriniwyd â hwy.

Mae adran 70B(4)(b) yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi'r awdurdod i awdurdodau cynllunio lleol wrthod penderfynu ar geisiadau cynllunio y maent wedi eu gwrthod ac nid yw'r cyfnod ar gyfer cyflwyno apêl i Weinidogion Cymru o dan adran 78 mewn perthynas â cheisiadau tebyg wedi dod i ben.

Mae'r cais presennol yr un peth â/yn ddyblygiad o gais cynllunio FPL/2021/71. Nid yw'r cais presennol yn cynnig unrhyw ddiwygiadau i'r cais a wrthodwyd yn flaenorol. Dylid nodi hefyd na fu unrhyw newidiadau o bwys mewn polisïau cynllunio lleol na chenedlaethol ers i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrthod y cais ar y 7fed o Orffennaf.

Yn dilyn gwrthod cais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/71 mae gan yr ymgeisydd yr hawl i apelio hyd at yr 8fed o Ionawr, 2022.

Pe na bai'r swyddog achos wedi bod yn absennol ar adeg derbyn a phrosesu'r cais, yna byddai'r swyddogion wedi arfer yr hawl i wrthod penderfynu ar y cais hwn yn unol â'r argymhelliad. Fodd bynnag, yn anffodus, gan fod y cais wedi'i brosesu a'i gyhoeddi heb yn wybod a'i alw i mewn gan aelod lleol, collodd y swyddogion yr hawl i wrthod penderfynu ar y cais.

Casgliad

Nid yw'r cyfnod sydd gan yr ymgeisydd i apelio yn erbyn y penderfyniad i wrthod cais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/71 wedi dod i ben ac felly fe all yr ymgeisydd gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Cynllunio o dan adran 78.

Yr wyf felly'n argymell bod yr awdurdod cynllunio lleol yn gwrthod penderfynu ar y cais o dan Adran 70B(4)(b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

Argymhelliad

Bod yr awdurdod cynllunio lleol yn gwrthod penderfynu ar y cais o dan Adran 70B(4)(b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref .

This page is intentionally left blank