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, **6 HYDREF 2021 am 1.00 o'r gloch yp**	**WEDNESDAY,** **6 OCTOBER, 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/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
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/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
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 o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 18)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 1 Medi, 2021.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 19 - 20)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gafwyd ar 15 Medi, 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 o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 21 - 48)

7.1 – FPL/2021/144 - Llys Y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKiIlUAL/fpl2021144?language=cy

7.2 FPL/2019/338 – Cerrig, Penmon
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000IxyHqUAJ/fpl2019338?language=cy

7.3 HHP/2021/183 – Dirion Dir, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKYIXUA5/hhp2021183?language=cy

7.4 - FPL/2021/145 – Rhosydd, Brynteg
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKjboUAD/fpl2021145?language=cy

7.5 – HHP/2021/157 – The Old Smithy, Marianglas
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKIeLUAX/hhp2021157?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 49 - 82)

12.1 – FPL/2021/220 - Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Cildwrn /, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O2kh1UAB/fpl2021220?language=cy

12.2 – FPL/2021/163 – Canolfan Ucheldre, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKxRLUA1/fpl2021163?language=cy

12.3 – LBC/2021/24 – Canolfan Ucheldre, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OLC9KUAX/lbc202124?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

12.4 – FPL/2201/108 - Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKKltUAH/fpl2021108?language=cy

12.5 – FPL/2021/106 – Neuadd, Cemaes
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKHJzUAP/fpl2021106?language=cy

13 MATERION ERAILL

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

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd yn y Gadair) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd R A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Gorfodi Cynllunio (SO), Swyddog Achos Arweiniol Prosiectau Mawr (IWJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IWH), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Nicola Roberts ac Ieuan Williams.
WRTH LAW:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Llinos M Huws (cais 7.4); Aled M Jones (ceisiadau 7.1 a 7.3); Carwyn Jones, Gary Pritchard ac Alun Roberts (cais 7.2); Dylan Rees (cais 12.3); Margaret M Roberts (ceisiadau 7.3, 12.2 a 12.4). Y Cynghorwyr Jeff Evans, R Ll Jones a Dafydd R Thomas. Arweinydd Tîm (DPJ), Uwch Swyddogion Cynllunio (CR a GJ).

Yn absenoldeb y Cadeirydd, roedd yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd R O Jones yn y Gadair. Etholwyd y Cynghorydd Robin Williams yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor yn unig.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod rhithiol blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gynhaliwyd ar 18 Awst, 2021 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 7.4.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 FPL/2019/251/EIA - Cais llawn ar gyfer codi uned ddofednod maes (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa dail, biniau bwyd a gwaith cysylltiedig yng Nghae Mawr, Llannerchymedd.

Gan fod Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd ynghlwm â’r cais, fe’i cyfeiriwyd at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a chafodd hefyd ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan Aelod Lleol. Yn y cyfarfod ar 28 Gorffennaf, 2021 penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 18 Awst, 2021.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Ms Wendy Pugh, yn erbyn y cais a dywedodd bod y Cyngor dan bwysau i gymeradwyo’r cais gan y byddai asiant yr ymgeisydd yn apelio pe byddai’r cais yn cael ei wrthod ac y byddai’n hawlio’r costau yn ôl gan yr Awdurdod. Dywedodd bod nifer o unedau dofednod ym Mhowys sydd yn debyg i’r uned yn y cais cynllunio hwn a'u bod yn niweidiol i’r amgylchedd ac yn achosi llygredd aer a dŵr. Bu i Ms Pugh erfyn ar y Cyngor i wrthod y cais oherwydd y bygythiad i aelwydydd cyfagos mewn perthynas â ffliw adar a llygredd dŵr. Dywedodd y gallai ffermydd eraill ar yr Ynys hefyd benderfynu trosi’n ffermydd dofednod; ac y byddai’r Ynys yn wynebu sefyllfa debyg i’r un ym Mhowys lle ceir unedau dofednod ar raddfa fawr ar hyd a lled y sir. Dywedodd Ms Pugh ei bod hi’n bwysig bod Ynys Môn yn cadw’i enw da mewn perthynas â chynhyrchu bwyd o ansawdd ac na fydd y cais yn creu unrhyw swyddi yn yr ardal fel y nodwyd mewn llythyr gan Gyfoeth Naturiol Cymru i’r Cyngor yn 2019 lle cyfeiriwyd at y ffaith y byddai’r adeilad llawr caled yn fferm Cae Mawr yn galluogi i staff gerdded o’r fferm i reoli’r busnes dofednod. Aeth ymlaen i ddweud na fu llawer o ymgynghori ag aelwydydd cyfagos mewn perthynas â’r datblygiad hwn ac y deallir y byddai newidiadau’n cael eu gwneud i fynedfa’r safle. Roedd gan Ms Pugh bryderon ynghylch sut y byddai’r gymuned gyfagos yn mynd ati i gwyno am unrhyw broblemau o ganlyniad i ddatblygiad o’r fath yng Nghae Mawr gan y bydd y cael effaith andwyol ar yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith am farn y gwrthwynebwr ynglŷn â maint y sied dofednod yng Nghae Mawr. Ymatebodd Ms Pugh bod hon yn sied ar

raddfa fawr mewn ardal cefn gwlad ac y byddai modd ei gweld o’r ffordd ac o eiddo cyfagos. Dywedodd bod pryderon dybryd yn yr ardal o ran yr arogleuon a fyddai’n dod o’r safle a dywedodd ei bod wedi cysylltu â phobl o bob cwr o Gymru sydd yn byw ger datblygiadau o’r fath ac sydd wedi sôn am yr effaith y mae ffermydd dofednod o’r fath yn ei gael ar yr amgylchedd.

Siaradodd Ms Gail Jenkins o blaid y cais. Dywedodd bod yr ymgeiswyr yn dymuno ehangu eu menter busnes yng Nghae Mawr a’u bod yn bwriadu cynhyrchu bwyd lleol o safon ac amddiffyn yr amgylchedd a bywyd gwyllt a pharchu’r gymuned leol ar yr un pryd. Trwy’r broses gynllunio mae’r ymgeiswyr wedi ystyried pryderon eu cymdogion ac wedi gweithio gyda’r Awdurdod Cynllunio i fynd i’r afael ag unrhyw faterion. Bu’r cais yn destun proses graffu drylwyr gan yr Ymgyngoreion Statudol, y Swyddog Cynllunio a’r Ymgynghorydd Annibynnol, ers ei ddilysiad ar yr 2il o Fawrth 2020. Mae adroddiad cynhwysfawr y Swyddog Cynllunio’n argymell caniatáu’r datblygiad gydag amodau cynllunio. Mae’r datblygiad gyferbyn â’r adeiladau fferm presennol ac yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio cenedlaethol a lleol. 3.5 m ydi uchder yr adeilad arfaethedig i’r bondo, 6.39 m i’r crib, ac mae hyn yn is na’r adeiladau fferm presennol ac yn is o lawer na nifer o adeiladau amaethyddol eraill ar hyd a lled Ynys Môn. Bydd yr adeiladau a’r biniau bwydo yn cael eu lliwio’n wyrdd er mwyn eu hintegreiddio â’r dirwedd. Mae gwaith tirweddu pellach yn rhan o’r cais yn cynnwys plannu gwrychoedd cynhenid newydd, cadw gwrychoedd sydd eisoes yn tyfu ar y safle a gadael iddynt dyfu’n uwch ar hyd y briffordd sirol er mwyn sgrinio’r datblygiad, plannu coetir eang a phlannu planhigion cynhenid mewn gwrychoedd sydd eisoes yn tyfu ar y fferm. Bydd y datblygiad yn darparu cyfleuster amaethyddol o’r radd flaenaf ac yn cwrdd â’r ddeddfwriaeth bresennol ac yn rhagori arni drwy arloesodd a thechnoleg.

Bydd yr uned ymhlith dim ond llond llaw o unedau ledled Cymru sy’n defnyddio offer sgwrio amonia i buro’r aer ac echdynnu amonia cyn iddo gael ei ollwng i’r atmosffer gan leihau unrhyw effaith negyddol ar y safleoedd gwarchodedig cyfagos, yn benodol Llyn Alaw, fel y nodir yn yr adroddiadau modelu amonia. Cyfoeth Naturiol Cymru yw’r corff llywodraethol yn y maes hwn ac maent yn gefnogol o’r cais. Bydd y cyfleuster storio gwrtaith arfaethedig yn caniatáu storio gwrtaith am chwe mis yn unol â Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y Datganiad Trafnidiaeth ac mae cynllun Gwella’r Briffordd wedi cael ei gynnig i ddarparu lleiniau gweledau i’r ddau gyfeiriad, a lle parcio a throi cerbydau ar y safle. Dros gyfnod o flwyddyn bydd 3.76 o symudiadau ychwanegol ar y safle, a ystyrir nad yw hyn o bwys. Aethpwyd i’r afael â’r holl faterion yn ymwneud â sŵn, pryfed, arogleuon a mwynderau ac mae’r Swyddog Iechyd yr Amgylchedd yn gefnogol. Mae’r ymgeiswyr yn cytuno â’r holl amodau. Mae’r cynnig yn cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru, TAN 6, TAN 23, a’r polisïau yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a oedd mynedfa’r safle’n addas i allu cynnal yr holl gerbydau HGV a fyddai’n teithio i ac oddi ar y safle yn rheolaidd i ddosbarthu bwyd a chludo dofednod oddi ar y safle ar ddiwedd y cylch cynhyrchu o 14 mis. Holodd pa un ai a oedd y fynedfa i’r safle yn gynaliadwy i

liniaru unrhyw risg i fodurwyr sy'n teithio heibio'r safle.   Ymatebodd Ms Jenkins bod gwelliannau i'r briffordd wedi'u cynnwys yn y cais a bod yr Awdurdod Priffyrdd yn eu cefnogi. Nododd bod cerbydau HGV eisoes yn ymweld â fferm Cae Mawr i ddanfon bwyd i'r defaid a'r gwartheg sydd ar y safle. Bydd y llain welededd o'r fynedfa yn cael ei gwella ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar y traffig a fydd yn mynd heibio.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith bod risg y gallai elifiant ollwng o'r safle i'r cwrs dŵr a llygru'r dŵr yfed yn Llyn Alaw. Ymatebodd Ms Jenkins drwy ddweud bod y cais wedi'i gefnogi gan Gynllun Risg Llygredd a pe byddai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu byddai'n cael ei reoleiddio gan yr RSPCA mewn perthynas â'r safonau llesiant a thrwy Lywodraeth Cymru mewn perthyna â chydymffurfio â'r rheoliadau. Nododd y byddai'r storfa gwrtaith ar y safle â chapasiti i storio gwrtaith am chwe mis ac y byddai'r storfa'n uned wedi'i selio ac nad oedd yn bosibl i ddŵr glaw fynd i mewn iddo.   Mae gan y storfa gwrtaith system sychu gwrtaith o fewn yr uned cynhyrchu dofednod sy'n lliniaru amonia. Dywedodd hefyd bod Cynllun Rheoli Gwrtaith ynghlwm â'r cais sy'n cyfyngu gwasgaru gwrtaith ar y tir ac o fewn 10 metr i gyrsiau dŵr.

Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a oedd enghreifftiau o brosesau tebyg lle defnyddir offer sgrwbio amonia ar ffermydd dofednod eraill a pha un ai a oeddent yn effeithiol o ran lliniaru arogleuon, sy'n gallu peri gofid i bobl sy'n byw gerllaw. Ymatebodd Ms Jenkins drwy ddweud y byddai'r gwrtaith yn cael ei gadw mewn uned wedi'i selio ac y byddai'n cael ei wasgaru ar y tir dim ond pan fyddai hynny'n angenrheidiol, efallai ddwywaith y flwyddyn, a bod yr ymgeiswyr yn dymuno bod yn ystyriol o'u cymdogion. Rhoddodd enghraifft o uned dofednod yn Sir Gaerfyrddin sy'n debyg iawn i'r un yn y cais hwn a dywedodd nad oes unrhyw broblemau wedi codi mewn perthynas ag arogleuon a sŵn o'r fferm honno.

Fel aelod lleol, dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones bod y cais wedi cael ei gyflwyno gan deulu amaethyddol sy'n dymuno diogelu'r fferm ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. O'i ganiatáu nododd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn diogelu swyddi'r 2 weithiwr a gyflogir ar y fferm ar hyn o bryd ac yn creu 2 swydd ychwanegol. Bydd y fynedfa i'r fferm yn cael ei gwella fel rhan o'r amodau cynllunio ac mae Asesiad Effaith ar Drafnidiaeth wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais.   Ni fydd modd gweld y sied dofednod o'r ffordd ac ni fydd dim uwch na'r adeiladau sydd eisoes ar y safle. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i ddweud er bod safle'r cais o fewn dalgylch dŵr yfed Llyn Alaw bod Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru wedi asesu'r cais ynghyd ag ymgyngoreion amaethyddol rheoledig.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod fframweithiau polisi i gefnogi datblygiadau amaethyddol o'r fath yng nghefn gwlad ond bod rhaid ystyried effaith y datblygiadau hyn ar yr amgylchedd ac ar fwynderau lleol. Mae'r effeithiau o ganlyniad i sŵn, arogleuon a thrafnidiaeth wedi cael eu hamlygu yn yr adroddiad i'r Pwyllgor. Dywedodd bod y datblygiad arfaethedig yn parchu prif bwyslais y polisi cynllunio ar y cyfan gan ei fod yn darparu cyfle economaidd mewn ardal cefn gwlad agored a hefyd yn amddiffyn yr

amgylchedd. Argymhellir felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo gydag amodau fel yr amlygir yn adroddiad y Swyddog.

Cafwyd asesiad manwl gan yr Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffith ynglŷn â'r pryderon sy'n bodoli'n lleol mewn perthynas â'r effaith andwyol ar yr amgylchedd ac ar Lyn Alaw, y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r Coetir Hynafol sydd gerllaw. Mae pryderon hefyd mewn perthynas â draenio a dŵr budr o'r safle, maint y sied i gadw 32,000 o ddofednod, y cynnydd mewn traffig a diogelwch y briffordd. Nododd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd ac ar y diwydiant twristiaeth. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at y llygryddion a fydd yn yr aer o ganlyniad i gadw dofednod ar y safle ac y gallant effeithio ar fywyd gwyllt. Dywedodd y bydd yr arogleuon a'r amonia a fydd yn dod o'r safle yn effeithio ar drigolion lleol yn enwedig pan fydd gwrtaith yn cael ei wasgaru ar y tir.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd K P Hughes, er bod pryderon yn bodoli'n lleol mewn perthynas â'r datblygiad, bod yr ymgyngoreion statudol wedi mynd i'r afael â'r pryderon ac maent wedi'u nodi yn adroddiad y swyddog. Nododd bod Dŵr Cymru wedi mynd i'r afael â'r pryderon ynglŷn â'r dŵr yfed yn Llyn Alaw a bod mesurau lliniaru i fynd i'r afael â'r mater o reoli gwrtaith ar y safle. Nid oedd o'r farn y byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau lleol gan fod digon o bellter rhwng y fferm a'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Eric W Jones bod pwyslais ar hyn o bryd ar gynhyrchu bwyd a nododd bod yr ymgeiswyr wedi dweud eu bod am ddefnyddio contractwyr ac adeiladwyr lleol i godi'r sied a'r lloriau caled yng Nghae Mawr. Bydd y bwyd ar gyfer y dofednod hefyd yn cael ei brynu'n lleol. Cynigodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

Cynigodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig hwn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 FPL/2019/338 - Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y terfyn yng Ngherrig, Penmon

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yng nghyfarfod y pwyllgor ar 7 Gorffennaf, 2021 penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 21 Gorffennaf, 2021. Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021 ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn newid dyluniad y morglawdd arfaethedig o strwythur seilbyst dolennog plinth concrid.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi mynegi pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor hwn y byddai cais yn cael ei gyflwyno i gynyddu oriau gwaith y datblygiad i 6.00 a.m. tan 9.00 p.m., Dydd Llun i Ddydd Gwener, er mwyn cwblhau'r gwaith cyn gynted â phosibl ac oherwydd y llanw. Nododd bod safle'r cais o fewn Ardal Gadwraeth Arbennig, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), 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'r Awdurdod Cynllunio o'r farn bod adeiladu morglawdd preifat yn dderbyniol ac nad yw'r morglawdd presennol o safon uchel, fodd bynnag bydd morglawdd o'r fath yn effeithio ar yr ardal. Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio ymhellach y bu gwaith ymgynghori eang â'r ymgyngoreion statudol fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog Cynllunio ac at ei gilydd bernir bod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio. Fodd bynnag, derbynnir y bydd angen gwaith rheoli llym ar y safle i amddiffyn yr amgylchedd ac os caiff ei gymeradwyo bydd nifer o amodau ynghlwm â'r cais.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, er ei fod yn gwerthfawrogi bod y Pwyllgor wedi cael ymweliad safle rhithiol na ellir cymharu hynny â bod ar y safle i werthfawrogi sensitifrwydd yr ardal o ran y fioamrywiaeth sydd yno. Bydd y morglawdd yn 7 metr o uchder a thros 100 metr o hyd mewn ardal sensitif sy'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Gadwraeth Arbennig a bydd yn achosi difrod difrifol i ecoleg hanesyddol y safle o ganlyniad. Mae Traeth Ffordd Lleiniog yn denu daearegwyr, haneswyr ac ecolegwyr o bob cwr o'r byd sy'n ymweld â'r ardal bwysig hon i weld olion creigiau a gafodd eu ffurfio yn ystod Oes yr Iâ. Mae'r safle o bwys rhyngwladol ac ni fyddai modd adfer y safle yn dilyn y difrod a achosir o ganlyniad i gymeradwyo'r cais hwn. Aeth y Cynghorydd ymlaen i ddweud bod 50 eiddo ar hyd yr ardal arfordirol ac y byddai eiddo a adwaenir fel 'The Pines' yn cael ei effeithio gan y datblygiad oherwydd y morglawdd ac o ganlynias i erydiad y llanw.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Gary Pritchard, ei fod ar ddeall na fyddai caniatâd yn cael ei roi i ddefnyddio'r maes parcio yn Nhraeth Lleiniog ar gyfer storio peiriannau trwm ac felly roedd yn siomedig bod y cais yn cael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio. Nododd y byddai gyrru a llusgo peiriannu trwm ar hyd y traeth yn cael effaith andwyol ar draeth pwysig ac arwyddocaol Lleiniog a bod gan y gymuned leol, yr aelodau etholedig lleol a'r Cyngor Cymuned bryderon difrifol ynglŷn â'r difrod a fydd yn cael ei achosi pe byddai'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo o ganlyniad i golli safle daearegol ag olion o Oes yr Iâ a dywedodd y byddai hyn yn enghraifft o fandaliaeth amgylcheddol. Nododd bod Adran Ddaeareg Prifysgol Bangor yn ymweld â'r safle'n rheolaidd i wneud gwaith ymchwil ac i ddysgu am y creigiau sydd o blith rai o'r enghreifftiau gorau yn Ewrop.

Ategodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Roberts, bryderon ei gyd Aelodau Lleol ynghylch y cais dadleuol hwn gan fod yr ardal dan sylw o bwys Rhyngwladol oherwydd bod olion creigiau o Oes yr Iâ yno. Er ei fod yn gwerthfawrogi bod yr ymgeisydd yn dymuno amddiffyn ei eiddo rhag erydiad, dywedodd y byddai'n achosi difrod sylweddol anadferadwy ac y byddai hefyd

yn effeithio ar brosesau morol. Aeth ymlaen i ddweud bod pryderon wedi cael eu mynegi'n lleol nad oedd adroddiad cynhwysfawr ar gael ar gyfer yr eiddo gerllaw a'r tir ger y safle. Byddai caniatáu peiriannau trwm ar y traeth yn cael effaith andwyol ar draeth o bwys arwyddocaol oherwydd sensitifrwydd yr ardal ac ni fyddai modd ei adfer.

Mynegodd yr Aelodau Lleol yn gryf y dylid gwrthod y cais oherwydd y rhesymau a roddwyd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at y ffaith bod yr ymgeisydd wedi nodi pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo y byddai'n cyflwyno cais i gael ymestyn yr oriau gwaith i 6.00 a.m. tan 9.00 p.m. Roedd y Cynghorydd Griffith yn dymuno cael gwybod a fyddai llifoleuadau'n angenrheidiol pe byddai'r gwaith yn cychwyn yn ystod misoedd y gaeaf ac, os felly, a fyddai hynny'n effeithio ar eiddo cyfagos. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio y byddai'n rhaid glynu wrth nifer o amodau cynllunio ac y byddai'n rhaid i'r datblygwr hefyd gael caniatâd i ddefnyddio maes parcio Lleiniog fel compownd ar gyfer y peiriannau trwm cyn gallu dechrau ar y gwaith ond nad ydi'r mater hwn yn berthnasol i'r caniatâd cynllunio. Dywedodd y Swyddog Cynllunio bod amod i ddarparu Cynllun Adfer cyn dechrau ar y gwaith mewn perthynas â'r maes parcio. Aeth y Cynghorydd Griffith ymlaen i ddweud bod yr ymgeisydd wedi mynegi nad oedd yn gallu defnyddio'r tir o amgylch ei eiddo fel amddiffynfa oherwydd lefel amrywiol y tir a'r traeth. Holodd a oedd y Swyddog Cynllunio wedi gwirio lefel y tir a p'un ai a oedd yn cytuno â datganiad yr ymgeisydd ai peidio. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio bod datganiad yr ymgeisydd yn cyfeirio at y peryglon ynghlwm â chynnal y gwaith uwch ben y wal. Nododd y byddai creigiau'n cael eu tynnu o oddi tanodd ac y byddai'r wal yn cael ei gwanio o ganlyniad. Aeth y Cynghorydd Griffith ymlaen i holi p'un ai a fydd y llwybr troed ger y safle yn cael ei golli ai peidio. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio na fyddai'r gwaith yn effeithio ar y llwybr troed.

Roedd y Cynghorydd Dafydd Roberts am gael gwybod a fyddai'r ymgeisydd yn lliniaru unrhyw sgil effaith ar eiddo cyfagos mewn perthynas â datblygu'r morglawdd gan y bydd yn effeithio ar hydrodynameg y môr. Nid oedd y Prif Swyddog Cynllunio yn ystyried y byddai'r fath amod yn briodol gan y byddai'n rhaid cael tystiolaeth bod gan y datblygiad gyswllt uniongyrchol â'r effaith ar yr eiddo cyfagos. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y dylai Cyfoeth Naturiol Cymru, fel yr ymgynghorai perthnasol, fod wedi ystyried dadleoliad unrhyw amddiffynfeydd morol yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ar y cais. Dywedodd y Swyddog Cynllunio bod yn rhaid cael Trwydded Forol ac y byddai'r drwydded honno'n cael ei rheoleiddio gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Roedd y Cynghorydd Eric Jones yn dymuno cael gwybod a oedd yr ymgeisydd berchen ar y morglawdd. Ymatebodd y Swyddog Cynllunio bod yr ymgeisydd berchen ar y rhan fwyaf o'r morglawdd ond bod rhan ohoni ym mherchnogaeth Ystâd y Goron. Cyflwynwyd Tystysgrif B ynghyd â'r cais a deallir bod yr ymgeisydd yn y broses o brynu darn o dir gan Ystâd y Goron.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, ar ôl gwrando ar bryderon yr Aelodau Lleol, ei fod yn cynnig gwrthod y cais yn groes i argymhellion y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Glyn Haynes.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cadarnhawyd y cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o 6 pleidlais.

Fe wnaeth y Cynghorydd K P Hughes a'r Cynghorydd T Ll Hughes MBE atal eu pleidlais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan y barnwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ymddangosiad yr ardal sensitif hon a bod diffyg sicrwydd ynghylch sgil effaith datblygiad o'r fath yn y dyfodol. <u>Ystyrir bod y datblygiad yn groes i bolisïau PCYFF2 a 3 a PS20 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.</u>

(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 rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais).

7.3 VAR/2021/27 – Cais o dan Adran 73 i amrywio 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 trofwrdd yn Eglwys Crist, Rhosybol

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd ei effaith ar y briffordd a'r dirwedd o amgylch yr eglwys. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 2 Mehefin, 2021 penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 16 Mehefin, 2021. Yn y cyfarfod blaenorol a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021 penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd barnwyd bod y bwrdd troi yn angenrheidiol er lles diogelwch y briffordd.

Fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cynghorydd A M Jones i'r Pwyllgor wrthod y cais i amrywio'r amod er mwyn diwygio'r lle parcio i hepgor darparu trofwrdd yn Eglwys Crist, Rhosybol gan fod penderfyniad wedi'i wneud yn y cyfarfod diwethaf ei fod yn angenrheidiol er mwyn diogelu'r briffordd. Dywedodd ei bod hi'n amlwg yn ystod yr ymweliad safle rhithiol bod cerbyd yr ymgeisydd wedi cyffwrdd â'r cerrig sydd ar hyd y terfyn tir wrth geisio troi'r cerbyd.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y Swyddog Cynllunio'n argymell cymeradwyo'r cais gan ei bod hi'n bosibl troi cerbyd ar y safle ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cytuno. Mae caniatâd eisoes ar gyfer trosi'r Eglwys a darparu lle parcio ar y safle. Bydd y wal y daeth cerbyd yr ymgeisydd i gysylltiad â hi yn cael ei dymchwel fel rhan o'r cais cynllunio.

Holodd y Cynghorydd R O Jones, yr Is-gadeirydd yn y Gadair, p'un ai a oedd y cais ar gyfer llety un neu dwy ystafell wely; a pe byddai'r cais ar gyfer annedd 2

ystafell wely y byddai angen lle parcio ar gyfer 1 ½ car. Cadarnhaodd y Swyddog Cynllunio bod y datblygiad ar gyfer annedd dwy ystafell wely.

Cynigodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Cynigodd y Cynghorydd R O Jones bod y cais yn cael ei wrthod gan ei fod o'r farn bod angen trofwrdd ar y safle yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

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

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 27 Gorffennaf, 2021 penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Awst, 2021.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Tony Hughes o blaid y cais i godi 23 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig, ffyrdd ystâd mewnol, mannau agored cyhoeddus yn cynnwys perllan a lle chwarae, a thirweddu meddal/caled. Cefnogir y datblygiad arfaethedig gan Bolisi TAI 16 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd yn darparu tai fforddiadwy 100% i bobl leol ar dir gerllaw ffin y pentref yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol. Cadarnhawyd gan Adran Dai'r Cyngor bod galw mawr ar gyfer yr holl dai fforddiadwy a gynigir fel rhan o'r datblygiad, i'r fath raddau y bydd 10 ohonynt yn cael eu hadeiladu gan Wasanaeth Tai'r Cyngor. Nid oes unrhyw safleoedd addas eraill ar gael a all ddarparu'r un lefel o gartrefi fforddiadwy, un ai oddi mewn i, neu gerllaw, ffin ddatblygu Pentraeth. Mae'r datblygiad arfaethedig oddi mewn i AHNE Arfordir Ynys Môn. Cefnogir y cais gan Werthusiad Tirwedd Gweledol ac mae'r swyddogion o'r farn na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o'i gwmpas i'r fath raddau ei fod yn annerbyniol. Un o fuddion allweddol y datblygiad fydd darparu lle agored i'r cyhoedd, lle chwarae a pherllan gymunedol, sydd wedi'u dylunio i wella'r safle. At hyn darperir swm o £28742.85 wedi'i gymudo i gyfarparu'r mannau agored. Rydym yn cytuno gydag asesiad y Swyddog Cynllunio bod angen canfyddadwy am anheddau fforddiadwy ym Mhentraeth ac nad oes safleoedd datblygu eraill oddi mewn i'r ffin ddatblygu a all gyfarch yr angen mewn amserlen resymol. Mewn perthynas â'r effaith ar yr AHNE, yn y rhan yma o Bentraeth mae anheddau i un ochr a thai/tir cyflogaeth i'r ochr arall. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys triniaeth sensitif o'r ffin, mannau agored a thirweddu a fydd yn helpu i integreiddio'r adeiladau â'r ffin ddatblygu a'r AHNE/ardal cefn gwlad agored pan edrychir

ar y safle o'r AHNE. Cefnogwyd y farn hon gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog AHNE y Cyngor yn ystod y broses ymgynghori a ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad ganddynt. Mae uchelgais Llywodraeth Cymru i ddarparu mwy o dai a lleihau'r amserlen ar gyfer adeiladu mwy o dai, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol ledled Cymru, yn flaenoriaeth o hyd. Mae'r prinder tai fforddiadwy yn cynyddu ac mae ClwydAlyn yn cefnogi'r cais cynllunio hwn i gwrdd â'r galw am dai fforddiadwy. Mae tai newydd hefyd yn cynnig llawer o fanteision eraill i'r economi leol a chymunedau yn cynnwys cyflenwi nwyddau, llafur a sgiliau, creu cymunedau sy'n cyfrannu at economi'r pentref a'r gymuned, cynnal siaradwyr Cymraeg, cefnogi ysgolion, prentisiaethau a chreu swyddi drwy reoli asedau. At ei gilydd bydd ClwydAlyn yn buddsoddi dros £60 miliwn, gydag oddeutu £35 miliwn o fuddsoddiad gan Lywodraeth Cymru i adeiladu tua 260 o unedau yn Ynys Môn dros y 5-7 mlynedd nesaf.

Fel Aelod Lleol, mynegodd y Cynghorydd Margaret M Roberts bryderon ynghylch y diffyg gwybodaeth a ddarparwyd mewn perthynas â'r cais. Holodd p'un ai a oedd sicrwydd bod y tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol. Aeth ymlaen i ddweud bod y prisiau tai afresymol a'r cynnydd mewn cartrefi gwyliau ledled Prydain yn achos pryder yn enwedig yng Nghymru ac yn Ynys Môn gan fod pryderon hefyd ynglŷn â'r bygythiad i'r iaith Gymraeg. Mae Llywodraeth Cymru a'r holl drigolion yn ymwybodol o'r angen i amddiffyn y Gymraeg a holodd p'un ai a fyddai'r datblygiad yn amddiffyn y Gymraeg. Dywedodd y Cynghorydd Roberts bod y fynedfa i Lôn Lwyd o'r A5025 yn brysur iawn, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf, ac y byddai'r problemau traffig yn cynyddu yn yr ardal o ganlyniad i ddatblygu'r safle. Mae trigolion lleol gyda phlant wedi mynegi pryder ynglŷn â gorfod cerdded ar balmant cul i fynd â'r plant i Ysgol Gynradd Pentraeth a holodd a oes bwriad i ledaenu'r palmant. Aeth ymlaen i ddweud bod yr ardal oddi mewn i'r AHNE a bod yno wrychoedd hanesyddol lle mae adar yn nythu a lle ceir pob math o fywyd gwyllt. Dywedodd bod angen llawer iawn mwy o wybodaeth cyn y gellir gwneud penderfyniad mewn perthynas â'r cais.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y safle oddi mewn i'r AHNE a'i fod union gerllaw ffin anheddiad Pentraeth yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nododd bod polisïau cynllunio sydd yn caniatáu datblygiadau o'r fath cyn belled eu bod ar gyfer anheddau fforddiadwy a bod angen lleol ar eu cyfer yn yr ardal. Mae'r Gwasanaethau Tai wedi cynnal asesiad anghenion tai sydd wedi cadarnhau angen lleol am anheddau fforddiadwy o'r fath. Mae'r safle ar brif raglen y Cynllun Datblygu i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan yr Awdurdod yn ystod 2021/22 ac felly ystyrir bod llawer iawn o sicrwydd y gellid cwblhau'r safle o fewn amserlen resymol. Aeth ymlaen i ddweud y bydd y datblygiad yn ymdoddi i'r ardal gan y bydd yn llenwi'r bwlch rhwng y ffin ddatblygu a phentref Pentraeth.   Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio hefyd bod y cais yn cynnwys Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg a ddaeth i'r casgliad na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr ardal. Argymhellir cymeradwyo'r cais yn amodol ar gytundeb 106 i sicrhau tai fforddiadwy a darparu mannau agored.

Adroddodd y Swyddog Cynllunio bod polisi cynllunio TAI 16 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol i'r cais gan y byddai'n rhaid i bob un o'r unedau fod yn dai fforddiadwy sy'n cwrdd â'r angen lleol. Cyflwynwyd arolwg anghenion tai gyda'r cais ac mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy o'r fath yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y byddai'n rhaid i'r ymgeiswyr arwyddo cytundeb Adran 106 er mwyn i'r safle cyfan fod ar gyfer anheddau fforddiadwy. Holodd beth fyddai pris yr anheddau fforddiadwy ar y safle penodol hwn. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio y byddai'r anheddau'n dai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy neu rent canolig ac y byddai rhai o'r anheddau'n cael eu gwerthu am bris is na'u gwerth ar y farchnad agored. Nid yw gwybodaeth am brisiau'r anheddau wedi'i rannu â'r Awdurdod Cynllunio ond mae meini prawf o ran pwy sy'n gymwys am dŷ fforddiadwy. Dywedodd y Swyddog Cynllunio y byddai cymysgedd o anheddau ar y safle yn cynnwys anheddau 2, 3 a 4 ystafell wely ac felly bydd y prisiau'n amrywio.

Holodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE p'un ai a oedd y sicrwydd ynglŷn â'r Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer adeiladu'r datblygiad. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio ei fod yn rhan o Gynllun Datblygu'r Cyngor ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol.

Cynigodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo gan fod angen tai cymdeithasol ledled yr Ynys a bod arolwg anghenion tai wedi'i gynnal yn ardal Pentraeth sydd wedi dangos bod angen am anheddau fforddiadwy. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Fe wnaeth y Cynghorydd Vaughan Hughes atal ei bleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â chytundeb Adran 106 i sicrhau bod 100% o'r tai yn dai fforddiadwy a bod lle chwarae a llecyn cymunedol yn cael eu darparu fel y nodir yn yr adroddiad.

7.5 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

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol. Yn y cyfarfod rhithiol ar 28 Gorffennaf, 2021 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Awst, 2021.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod gwybodaeth ychwanegol wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd fel y nodir yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Gwrthododd y Cyngor gais am fwriad tebyg a gwrthodwyd yr apêl a ddilynodd yn Chwefror, 2020 ar y sail nad oedd y datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy gan nad oes gwasanaethau lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn ei wasanaethu'n dda fel y gellid ei ddisgrifio'n safle y mae modd cael ato'n hawdd wrth deithio'n egnïol a chyda thrafnidiaeth gyhoeddus yn hytrach na dibynnu'n ormodol ar deithiau mewn car preifat. Mae'r cynnig wedi cael ei ddiwygio rhywfaint yn cynnwys adeiladu derbynfa, llyn cychod a chaffi a siop ar y safle yn ogystal â chyfleusterau llogi beics a chanŵod. Fodd bynnag, mae'r elfennau masnachol hyn yn gwneud y datblygiad hyd yn oed yn fwy hunan-gynaliadwy ac yn atgyfnerthu barn y Cyngor bod y cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad anaddas. Ers gwrthod yr apêl yn Chwefror, 2020 mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth yn ffurfiol ac mae'r canllawiau hyn yn rhestru'r ffactorau a asesir wrth bennu a ydi datblygiadau o ansawdd uchel ai peidio, ac maent yn cynnwys ystyried a ydi safleoedd mewn lleoliadau addas sydd yn ychwanegu mwy o bwys at wrthwynebiadau ar sail cynaliadwyedd. Dywedodd hefyd na fu newid sylweddol i'r cynnig yn nhermau cynllunio a bod y datblygiad arfaethedig felly'n dal i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anghynaladwy oherwydd y ddibyniaeth ar deithiau mewn car preifat. Argymhellir gwrthod y cais.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Llinos M Huws mai materion amgylcheddol, ac nid materion yn ymwneud â chynaliadwyedd, a oedd wrth wraidd argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais yn flaenorol. Fodd bynnag, yn ystod y broses apelio amlygodd yr Arolygydd Cynllunio faterion yn ymwneud â chynaliadwyedd y safle. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys cyfleusterau ar y safle fel rhan o'r cais, fodd bynnag byddai'n hoffi pe byddai ymwelwyr yn helpu'r economi leol drwy siopa'n lleol yn yr ardal.   Aeth ymlaen i ddweud bod safle VOSA wedi'i leoli wrth fynedfa Fferm Penmynydd, Caergeiliog ac felly mae'n amlwg bod y fynedfa i'r safle yn gyfleus. Ychwanegodd y Cynghorydd Huws bod yr Arolygydd Cynllunio wedi ymweld â phentref Caergeiliog yn ystod yr apêl yn hytrach na phentref Bodedern lle ceir cigydd, siop, garej a siop trin gwallt. Mae llwybr troed hefyd wedi cael ei ddatblygu fel rhan o'r grant Llwybrau Diogel i'r Ysgol a roddwyd i bentref Bodedern gan yr Awdurdod. Dywedodd hefyd bod yr ymgeisydd o'r farn y bydd cyfleusterau o'r fath yn lliniaru'r broblem o brynu tai fel llety gwyliau ac o ganlyniad y byddai mwy o dai ar gael i'w prynu gan drigolion lleol. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais blaenorol yn anghynaladwy ym marn y Swyddog Cynllunio. Roedd yn derbyn bod y safle VOSA wedi'i leoli wrth fynedfa'r safle arfaethedig a bod modd cyrraedd y safle o'r A55, fodd bynnag mae'n amlwg y byddai'r ymwelwyr yn dibynnu ar ddefnyddio eu ceir.

Fel Aelod Lleol cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at yr apeliadau diweddar yn ymwneud â chyfleusterau eraill ar yr Ynys mewn perthynas â materion cynaliadwyedd ac amgylcheddol. Holodd y Cynghorydd Griffith am farn y Swyddog Cynllunio mewn perthynas â hyn. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio bod rhaid i'r Pwyllgor ystyried y cais hwn yn ôl ei rinweddau ei hun. Mynegodd bod y cais yn gais sylweddol ei faint a bod y ceisiadau y cyfeiriodd yr Aelod Etholedig atynt yn wahanol yng nghyd-destun cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ac Aelod Lleol nad oedd yn cytuno â barn y Swyddog yn y cyfarfod diwethaf a hynny ar sail polisi. Mae canllawiau polisi cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd datblygiadau twristiaeth i'r economi wledig cyn belled bod datblygiadau mewn lleoliadau addas. Mae'r CDLlC yn nodi y dylid lleoli datblygiadau newydd mewn lleoliad anymwthiol sy'n golygu lleoliad wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd sydd eisoes yno heb ormod o nodweddion nad ydynt yn rhai naturiol. Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod wedi'i leoli mewn ardal anymwthiol sy'n addas ar gyfer datblygiad o'r math hwn. Nid oedd gan yr Arolygydd Cynllunio unrhyw bryderon ynglŷn â'r mater hwn ac roedd yn anghytuno â safbwynt y Swyddog ar yr adeg gan ddod i'r casgliad bod y datblygiad yn addas yn y lleoliad hwn ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad neu ymddangosiad yr ardal cefn gwlad o'i amgylch. Cyfeiriwyd at bryderon diogelwch ffordd i gerddwyr, fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn rhannu'r pryderon hyn gan fod llwybr troed wedi'i adeiladu tuag at bentref Bodedern ar hyd Cyffordd 4 ar yr A55 a'i fod wedi'i gydnabod fel llwybr diogel i'r ysgol. Nid oedd y Cynghorydd Hughes o'r farn bod unrhyw resymau cynllunio dros wrthod y cais a chynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod y cais gan y Cynghorydd John Griffith.

Yn y bleidlais a ddilynodd cadarnhawyd y cynnig i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog o 6 pleidiais i 2.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 FPL/2021/100 - Cais llawn ar gyfer codi 6 uned fusnes (Dosbarth Defnydd B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar Blot 1, Parc Diwydiannol Tregarnedd, Llangefni

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sydd wedi cyflwyno'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio. Fel y nodwyd yn yr adroddiad mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi pryder mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar rywogaethau gwarchodedig ond mae modd eu goresgyn drwy osod amodau addas.

Cynigodd y Cynghorydd Eric W Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 VAR/2021/48 - 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 Brynteg, Llansadwrn

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

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Adran 73A i ddiwygio amod (06) o ganiatâd cynllunio VAR/2020/76 i ddiwygio dyluniad yr annedd ym Mrynteg, Llansadwrn. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle'n elwa o ganiatâd cynllunio blaenorol y gellir ei weithredu.

Cynigodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a gynhwysir yn yr adroddiad.

10.2 VAR/2021/51 - 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'r garej ar dir ger Bodafon, Llangristiolus

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

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Adran 73A i amrywio amod (06) o ganiatâd cynllunio 36C328B i ddiwygio dyluniad y garej arfaethedig, i'w gynyddu rhyw fymryn i gynnwys ail lawr ar gyfer swyddfa a stiwdio/campfa. Nododd bod y caniatâd cynllunio blaenorol wedi'i weithredu'n gyfreithiol a chan bod sefyllfa 'wrth gefn' yn bodoli o hyd ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn gwella'r cynlluniau a gafodd eu cymeradwyo'n flaenorol.

Cynigodd y Cynghorydd Eric W Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a gynhwysir yn yr adroddiad.

10.3 VAR/2021/22 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (strwythurau amddiffyn rhag llifogydd) o ganiatâd cynllunio rhif 49C289K/VAR yn Cleifiog Fawr, Lôn Gorad, Y Fali

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

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Adran 73 i ddileu amod (02) (strwythurau amddiffyn rhag llifogydd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod NO49C289K/VAR. Nododd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r Asesiad Canlyniad Llifogydd atodol sy'n ddiwygiad o'r adroddiad a gwblhawyd yn 2016. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â gostwng lefel y llawr gorffenedig 3.82m uwchlaw datwm ordnans.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith bod llifogydd yn digwydd gerllaw'r ardal gan fod y tir yn is na lefel y môr. Ymatebodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi bod yn rhan o'r ymgynghoriad mewn perthynas â'r cais a'u bod yn fodlon fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor.

Cynigodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a gynhwysir yn yr adroddiad.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/144 - Cais llawn ar gyfer gwaith dymchwel rhannol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau er mwyn creu unedau ychwanegol yn Llys y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi

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

Cynigodd y Cynghorydd Glyn Haynes bod ymweliad safle rhithiol yn cael ei gynnal er mwyn i'r Pwyllgor weld y safle yn ei gyd-destun. Eiliwyd y cynnig am ymweliad safle gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais gan Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.2 FPL/2021/145 - Cais llawn ar gyfer gosod 2 gwt bugail yn Rhosydd, Brynteg

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

Gofynnodd yr aelod lleol, y Cynghorydd Margaret M Roberts, am ymweliad safle rhithiol er mwyn i'r Pwyllgor weld y safle yn ei gyd-destun.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle rhithiol yn cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig am ymweliad safle gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais gan Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.3 HHP/2021/183 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd â chodi ystafell ardd yn Dirion Deg, Llangefni

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

Gofynnodd yr aelod lleol, y Cynghorydd Dylan Rees, am ymweliad safle rhithiol er mwyn i'r Pwyllgor weld y safle yn ei gyd-destun.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle rhithiol yn cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig am ymweliad safle gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais gan Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.4 HHP/2021/157 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn The Old Smithy, Marianglas

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

Gofynnodd yr aelod lleol, y Cynghorydd Margaret M Roberts, am ymweliad safle rhithiol er mwyn i'r Pwyllgor weld y safle yn ei gyd-destun.

Cynigodd y Cynghorydd John Griffith bod ymweliad safle rhithiol yn cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig am ymweliad safle gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais gan Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

13 MATERION ERAILL

13.1 FPL/2021/198 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ym Mryn Gollen Newydd, Llannerchymedd

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais yn ddyblygiad o gais a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 7 Gorffennaf, 2021 ar gyfer cadw'r strwythur presennol a godwyd heb ganiatâd cynllunio a pharhau â'r gwaith i godi uned wyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig. Nid oes unrhyw ystyriaethau cynllunio newydd o bwys yn codi nas ymdriniwyd â hwy wrth wrthod caniatáu'r cais. Aeth ymlaen i ddweud bod Adran 70B(4)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn rhoi'r hawl i awdurdodau cynllunio wrthod penderfynu ar geisiadau y maent wedi'u gwrthod os nad yw'r cyfnod ar gyfer cyflwyno apêl i Weinidogion Cymru mewn perthynas â chais tebyg o dan Adran 78 wedi dod i ben; mae'r broses apelio yn ddilys o hyd ac felly fe all yr ymgeisydd apelio yn erbyn y penderfyniad. Argymhellir bod yr Awdurdod Cynllunio yn gwrthod penderfynu ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod o'r farn, yn dilyn derbyn gwybodaeth gan arbenigwyr cynllunio, bod gan yr Awdurdod Cynllunio ddyletswydd i benderfynu ar geisiadau. Nododd y gwnaed penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau tebyg yn y gorffennol a bod y rheiny wedi arwain at apêl megis y cais yng Nghae'r Ddol, Bodorgan lle barnwyd nad oedd y cais mewn ardal gynaliadwy yn ôl yr awdurdod cynllunio ac y byddai'n ddibynnol ar deithiau car preifat ond roedd yr Arolygydd Cynllunio'n anghytuno. Rhoddodd y Cynghorydd Hughes enghreifftiau o geisiadau tebyg ar gyfer unedau gwyliau mewn cefn gwlad agored. Nododd nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn lleol na chan y Cyngor Cymuned ac roedd o'r farn ei fod mewn ardal gynaliadwy. Cynigodd y Cynghorydd Hughes bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd a'i asiant siarad ar y cais. Eiliwyd y cynnig i ohirio'r cais gan y Cynghorydd John Griffith.

Cynigodd y Cynghorydd Dafydd Roberts gefnogi argymhelliad y Swyddog i wrthod penderfynu ar y cais. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig hwn.

PENDERFYNWYD gwrthod yr argymhelliad bod swyddogion yn gwrthod penderfynu ar y cais.

(Yn unol â'r penderfyniad, bydd adroddiad ar y cais gwreiddiol ynghyd ag argymhellion y swyddogion yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.)

Y CYNGHORYDD RICHARD O JONES
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 15 Medi, 2021

YN BRESENNOL:	Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes, T Ll Hughes MBE, Vaughan Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts,
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Cynorthwy-yd Cynllunio (SH) (ceisiadau 1 a 2), Cynorthwy-yd Cynllunio (HR) (ceisiadau 3 a 4), Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (IH). Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Glyn Haynes, R O Jones, Nicola Roberts, Ieuan Williams, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Jeff Evans, R Ll Jones (cais 1); Dylan Rees (cais 3) Margaret M Roberts (ceisiadau 2 a 4).

O ganlyniad i ymddiheuriadau a dderbyniwyd gan y Cadeirydd a'r Is-gadeirydd, cafodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei ethol yn Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

1. FPL/2021/144 – Cais llawn ar gyfer gwneud gwaith dymchwel rhannol ynghyd â gwneud addasiadau ac estyniadau er mwyn creu unedau ychwanegol yn Llys Y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi

Dangoswyd lluniadau ynghyd â fideo o'r ardal a'r eiddo cyfagos. Trafodwyd manylion y cais.

2. FPL/2021 – Cais llawn ar gyfer gosod 2 gwt bugail yn Rhosydd, Brynteg

Dangoswyd lluniadau ynghyd â fideo o'r ardal, yr eiddo cyfagos a'r llwybr arfaethedig at y safle. Cafodd lluniadau o'r cytiau bugail arfaethedig hefyd eu dangos yn y cyfarfod.

3. HHP/2021/183 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd â chodi ystafell ardd yn Dirion Dir, Llangefni

Dangoswyd y lluniadau ynghyd â fideo o'r ardal leol ac o safbwynt eiddo cymdogion.

4. HHP/2021/157 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau i The Old Smithy, Marianglas

Cafodd lluniadau eu dangos ynghyd â fideo o'r ardal leol a lleoliad y safle mewn perthynas ag eiddo cyfagos.

CYNGHORYDD VAUGHAN HUGHES
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

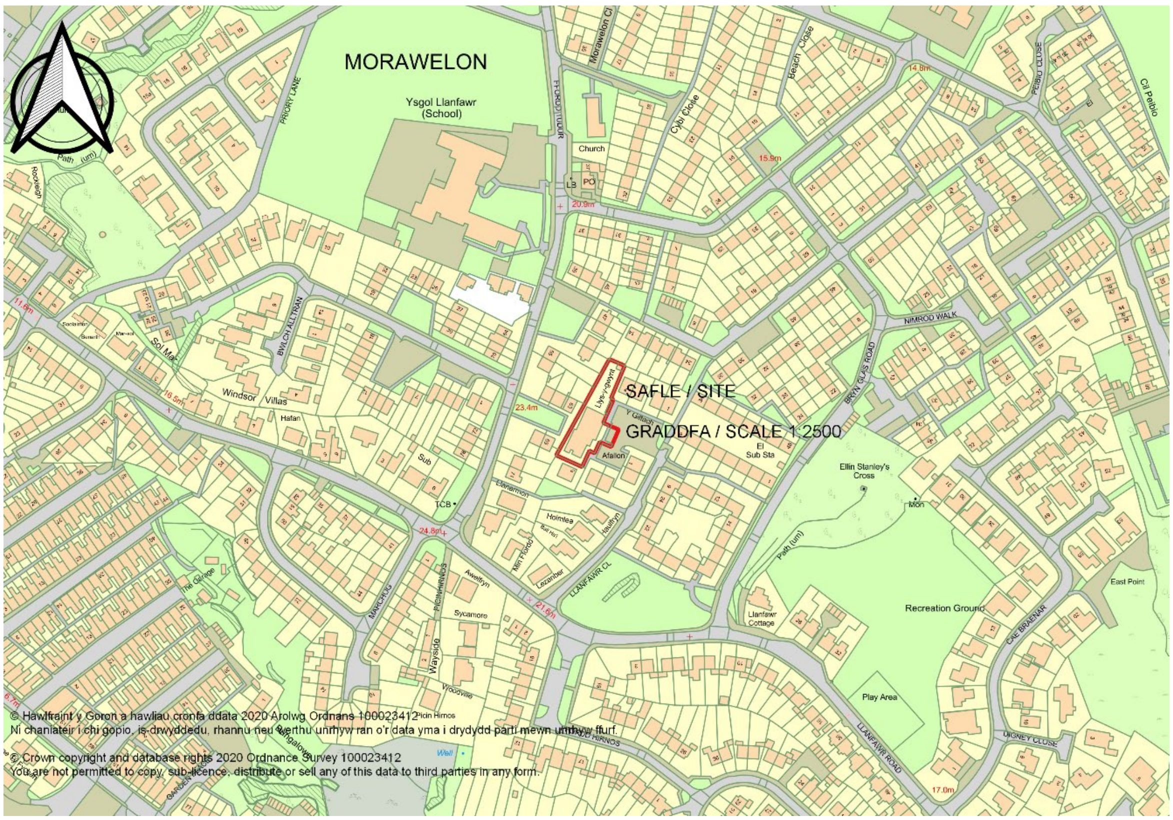
Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021 **7.1**

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.

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

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

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

Ymgynhorai	**Ymateb**
Mr Gwyndaf Williams	
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
Dwr 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

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 G
Cynllun Dymchwel Llawr Cyntaf C1041 021 A
Cynllun Arfaethedig y Llawr Cyntaf C1041 015 G
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 B
Lloft Ystlumod C1041 022 A
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: 06/10/2021 **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.

Yn ei gyfarfod ar y 1af o Fedi, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Cofnodwyd y rhesymau canlynol:

- Pryderon ynghylch effaith negyddol ac andwyol y datblygiad ar yr amgylchedd a'r dynodiadau sensitif gerllaw.

- Pryderon ynglŷn â pha un ai a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael sgil effaith andwyol ar yr arfordir

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 arfaethedig 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 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 (rhesymau) 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 y Cyfansoddiad."

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a yw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Mae'r adroddiad hwn felly'n ystyried yr holl bwyntiau a godwyd.

Yr effaith ar yr amgylchedd a'r ardaloedd dynodedig gerllaw:

Lleolir safle'r cais ar hyd yr arfordir yn Nhraeth Lleiniog a ystyrir yn ardal hynod sensitif. Rhoddir ystyriaeth ofalus felly i'r effaith ar y dynodiadau gerllaw i sicrhau nad ydi'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol a'r derbynyddion sensitif.

Mae safle'r cais yn rhan o Ardal Gadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glannau Penmon – Biwmares sydd yn cynnwys nodweddion daearegol. Mae safle'r cais hefyd gerllaw ffin Heneb Gofrestredig AN142 Cored Bysgod Aberlleiniog I.

Cyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais:

Datganiad Dull – Mae'r ddogfen yn darparu manylion mewn perthynas â pha waith a gyflawnir ynghyd â'r mesurau rhagofalus a lliniarol arfaethedig.

Datganiad Hysbysu Priodol o Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd – mae'r adroddiad yn darparu manylion ynghylch maint y gwaith arfaethedig a'i effaith ar y safleoedd dynodedig gerllaw. Defnyddiwyd yr adroddiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrth gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu – Mae'r adroddiad yn nodi'r mesurau i liniaru effaith y gwaith ar yr amgylchedd a'r safleoedd dynodedig.

Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – Mae'r adroddiad yn nodi'r manylion mewn perthynas â rheoli'r maes parcio cyhoeddus yn ystod y gwaith, y mesurau i reoli iechyd a diogelwch y cyhoedd a'r mesurau i amddiffyn yr amgylchedd rhag yr offer a pheiriannau cysylltiedig.

Asesiad o Wasgfa Arfordirol – Mae'r adroddiad yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar gynefinoedd sydd eisoes yn bodoli.

Ers y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi, mae'r adroddiadau hyn wedi cael eu diweddaru i gynnwys rhagor o fanylion a mesurau lliniarol mewn ymgais i amddiffyn yr amgylchedd lleol a'r safleoedd dynodedig. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli'r aflonyddwch i fywyd gwyllt a'r ecoleg drwy reoli'r deunyddiau a pheiriannau a gaiff eu storio, dŵr wyneb, bioddiogelwch, llwch, sŵn, dirgryniadau a gollyngiadau. Caiff gwastraff ei arolygu a'i reoli'n briodol yn cynnwys cynllun wrth gefn ar gyfer llygredd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys proses monitro ac adrodd. Bydd hyn yn digwydd yn ystod y cyfnod cyn-adeiladu, yn ystod ac ar ôl cwblhau'r gwaith. Bydd y gwaith monitro'n cynnwys cael ecolegydd ar y safle, cofnodion ffotograffig ac arolygon topograffeg.

Mewn perthynas â symud cerbydau ar hyd y traeth, bydd gan y peiriannau cloddio a dadlwytho draciau daear pwysedd isel neu deiars aergrwn i ymyrryd cyn lleied â phosibl â'r traeth a'r graean bras. Bydd symudiadau gan gerbydau wedi'u cyfyngu i un llain ddiffaith o'r tir graean bras a thywod ar ran uchaf y traeth a bydd wedi'i farcio'n glir. Bydd y cerbydau'n osgoi troi lle bynnag y bo modd. Ar ôl cwblhau'r gwaith bydd yr ardal lle cwblhawyd y gwaith yn cael ei adraddio i'w ffurf wreiddiol a bydd y llwybr yn cael ei adfer cyn agosed â phosibl i'w gyflwr gwreiddiol yn seiliedig ar y gwaith monitro ac adrodd yn ystod gwahanol gamau'r gwaith.

Mae ymgyngoreion arbenigol yn cynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru, Ecolegydd yr Awdurdod, CADW ynghyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi asesu'r cais a'i effaith ar y derbynyddion sensitif yn ofalus.

Mae'r holl ymgyngoreion o'r farn oherwydd natur dros dro'r gwaith adeiladu a'r mesurau lliniarol arfaethedig, na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr ardal sensitif yn amodol ar yr amodau.

Hefyd, mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd wedi'i gwblhau gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi dod i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ardaloedd dynodedig hyn. Ar y 12fed o Chwefror, 2021 caniatawyd Trwydded Forol (cyfeirnod CML2017) ar gyfer y gwaith arfaethedig sydd yn ystyried yr angen i amddiffyn yr amgylchedd.

Sgil effaith y datblygiad arfaethedig ar yr arfordir gerllaw

Shoreline Management Plan:

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 ydi'r cynnig 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.

Erydiad Arfordirol:

Mae'r cynnig ar gyfer tynnu'r morglawdd presennol a gosod morglawdd newydd yn ei le yn y rhan uchaf o'r traeth. Oherwydd y llanw newidiol, ni fydd y strwythur mewn cyswllt cyson â'r môr.

Mae rhywfaint o arfwisg garreg eisoes o flaen morglawdd Cerrig, ond mae llawer o'r arfwisg garreg wedi'i wasgaru ar hyd y traeth gan stormydd hanesyddol. O'r herwydd mae sylfaen y morglawdd wedi'i ddifrodi ac mae angen cwblhau gwaith adfer ac adnewyddu i'w ddiogelu. Bwriad y cynllun arfaethedig yw disodli'r arfwisg garreg sydd wedi cael ei wasgaru a gosod cerrig ychwanegol dros y plinth adnewyddedig i wella'r amddiffynfeydd morol lleol.

Mae'r ymgeisydd yn honni bod y cynllun wedi'i ddylunio i leihau effaith y tonnau ar yr amddiffynfeydd morol lleol yn ystod stormydd drwy wasgaru egni'r tonnau. Trwy leihau egni'r tonnau sy'n effeithio ar yr amddiffynfeydd morol lleol yn gyffredinol bydd y dyluniad yn lleihau'r tonnau adlewyrchol a fydd yn taro yn erbyn yr amddiffynfeydd lleol. Bydd hyn y lleihau erydiad morol yn ac o amgylch y systemau arfordirol lleol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt o'r farn y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol yn nhermau erydiad ar yr arfordir gerllaw. Ystyrir hefyd na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig na'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o ganlyniad i erydiad neu newidiadau i brosesau geomorffolegol arfordirol.

Hefyd, mae'r Dystysgrif Forol a ganiatawyd ar gyfer cynnal y gwaith wedi ystyried yr effaith ar brosesau morol a phennu na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Daethpwyd hefyd i'r casgliad y byddai erydiad arfordirol yn parhau i ddigwydd bob ochr i'r morglawdd.

Gwasgfa Arfordirol:

Fel y nodwyd yn flaenorol, gan y bydd dyluniad y morglawdd arfaethedig yn gwasgaru egni'r tonnau, bydd llai o aflonyddwch i wely'r môr yn lleol yn ystod stormydd a bydd yn helpu i gynnal ecosystemau lleol.

Mae'r asesiad Gwasgfa Arfordirol yn asesu'r effaith y mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o'i gael ar gynefinoedd sydd eisoes yn bodoli. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r ddogfen a chynnal gwaith dadansoddi ar dopograffi'r safle. Mae'r ymgynghorai arbenigol o'r farn nad yw'r gweithgarwch arfaethedig yn debygol o waethygu'r wasgfa arfordirol na chael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig yn ei chyfanrwydd.

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 eiddo preswyl wedi'u lleoli yn eithaf agos i safle'r cais. Mae'n angenrheidiol felly ystyried effaith y datblygiad ar lifogydd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Fodd bynnag mae Cyfoeth Naturiol Cymru 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.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnwys amrywiaeth o ddogfennau sy'n nodi'r mesurau rheoli i liniaru effaith y gwaith ynghyd â mesurau lliniarol i amddiffyn yr amgylchedd a'r safleoedd dynodedig. Mae'r ymgyngoreion arbenigol wedi asesu'r cais a'i effaith ar y derbynyddion sensitif yn ofalus ac maent o'r farn, oherwydd natur dros dro'r cais a'r mesurau rheoli a lliniarol bod y gwaith yn dderbyniol gydag amodau.

Ystyrir nad ydi'r datblygiad yn gwrthdaro â'r Cynllun Rheoli Traethlinau. Hefyd, ystyrir na fydd y gwaith yn cael unrhyw effaith negyddol nac andwyol ar yr arfordir gerllaw.

Mae ymgyngoreion arbenigol a statudol yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol o ran erydiad a newidiadau i brosesau geomorffolegol arfordirol nac yn niweidio cynefinoedd sydd eisoes yn bodoli nac unrhyw safleoedd dynodedig. Ni fydd y datblygiad arfaethedig ychwaith yn arwain at unrhyw berygl o lifogydd.

Argymhelliad

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

(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.7612.R04.003**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – EWP**
- **Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd - EEL.7612.R03.001**
- **Asesiad o Wasgfa Arfordirol - EEL.7612.R03.003**

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 06:00 a 21:00 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.

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: 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.

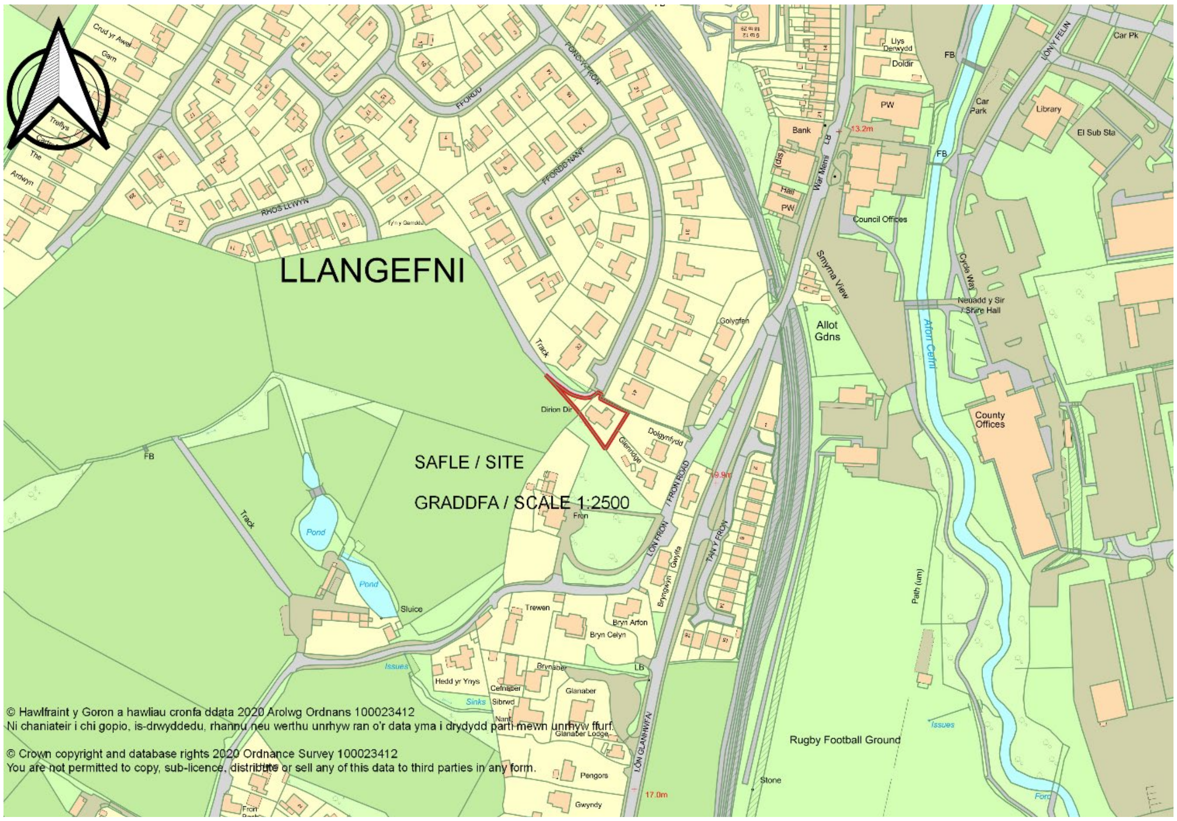
Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021 **7.3**

Rhif y Cais: HHP/2021/183

Ymgeisydd: Gethin a 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

Aelod Lleol Galw i Mewn

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 1af Medif, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly bydd Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

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
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Cyfeirio i Bwyllgor
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Rhoddwyd cyngor
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Sylwadau

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.

Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant y bydd gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio fel deunydd ar gyfer y Balconi Juliet ar y llawr cyntaf. Mae'r estyniad dau lawr arfaethedig i'r prif annedd oddeutu 30m oddi wrth linell adeiladu'r eiddo agosaf (Ystafell haul eiddo Dolgynfydd gerllaw). Mae'r isafswm pellter dangosol a nodir yn y Llawlyfr Canllawiau Cynllunio Atodol, Nodyn 8, ar gyfer prif olygfa eiddo at brif olygfa eiddo arall wedi'i gofnodi fel 21 metr. Dylid ychwanegu 3 metr i'r isafswm pellter dangosol a nodir oherwydd y wedd ar oleddf cyffredinol ar ochr bryn rhwng y ddau eiddo cyfagos. Felly, yr isafswm pellter dangosol ar gyfer yr eiddo yw 24m ac mae hynny'n llai na'r pellter o thua 30m a gofnodwyd rhwng y ddau eiddo. Mae'r Cynllun Safle Arfaethedig (Lluniad Rhif: 2878:21:3) yn dangos bod pellter yr estyniad dau lawr arfaethedig sy'n cynnwys ystafell haul ac ystafell wely oddeutu 8.84m oddi wrth y Ffens Derfyn Fwrdd Gaeedig ar derfyn Glenridge. Mae Nodyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi isafswm pellter dangosol ar gyfer defnydd eilradd (e.e. ystafell wely) eiddo i derfyn yr un eiddo fel 7.5m, sef llai o bellter na'r hyn sydd ar y safle. Gan ddilyn y canllawiau yn y Llyfryn Canllawiau Cynllunio Atodol, ystyrir bod agosatrwydd y datblygiad at eiddo cyfagos yn dderbyniol.

Cynhaliodd Uwch Swyddog Tirlunio Cyngor Ynys Môn ymweliad safle ac nid oedd gwrthwynebiad i'r cynnig cyhyd ag y bod Amod (03) yn cael ei weithredu mewn perthynas ag unrhyw waith i'r coed yn ystod y gwaith adeiladu.

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

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

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

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

(02) Rhaid 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 - Drychiadau 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

(03) Cyn dechrau'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn, bydd y gwaith tocio coed arfaethedig a ddangosir wrth lunio'r teitl Cynllun Cyffredinol gyda Choed yn cael ei wneud yn unol â BS3998: 2010.

Rheswm: Er budd amwynder

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: 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: 06/10/2021 **7.4**

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: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 01/09/2021 penderfynodd yr Aelod argymell ymweliad safle ar gyfer y cais. Yn y cyfamser, mae ymweliad safle wedi ei gynnal ac mae'r aelodau lleol bellach yn ymwybodol o'r safle a'r cyffiniau.

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
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	No Response
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Sylwadau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio y Cais i Bwyllgor
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim Ymateb
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb

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 carafanausefydlog, 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

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol

(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.

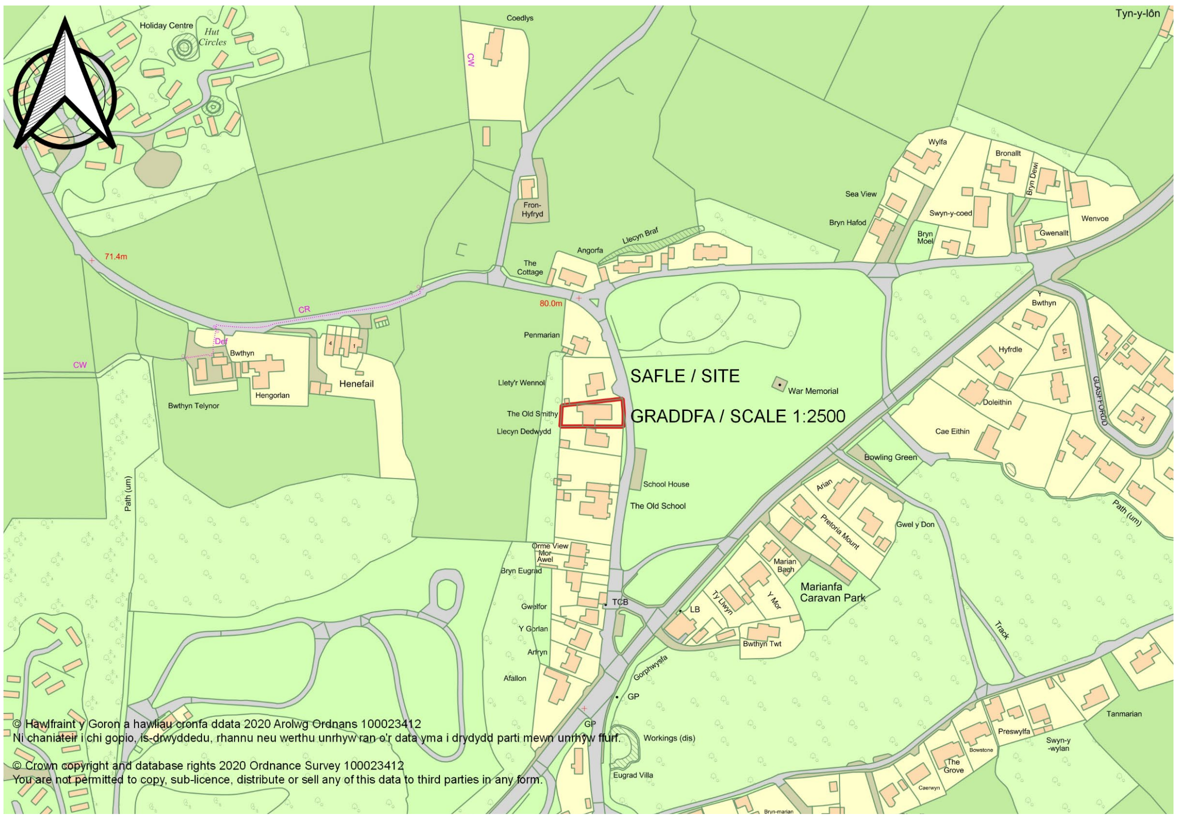
Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021 **7.5**

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

Aelod lleol yn galw'r cais i mewn ar ran y cyngor cymuned lleol

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 1 Medi, 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

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 Chofeb y Rhyfel a'r Comin 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
- 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
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio y cais i Bwyllgor
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor wedi ei roi
Llaneugrad Cyngor Cymuned	Gwrthwynebu - Mae'r Cynghorwyr yn bryderus am uchder a maint yr estyniad sydd yn eu tub ddim yn gweddu gyda'r ddau annedd bob ochr i'r cais. Fyddai uchder o'r maint yn edrych yn wael iawn gan wybod bod cribau y tai eraill yn yr un ardal yn debyg i'w gilydd mewn uchder. Teimlad hefyd fod hyn yn gor ddatblygu y safle.

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

Derbyniwyd llythyr hefyd gan yr Ymgeisydd yn cyfiawnhau'r angen am yr estyniadau arfaethedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

26C57 - Codi byngalo ar dir ger / Erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas. Caniatau/Permitted 06/10/1997

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

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.

Yn ddiweddar derbyniwyd sylwadau gan yr ymgeisydd sy'n cyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig.

“Y rheswm dros y cais yw er mwyn darparu lle byw ychwanegol i'n mab, a chanddo anhawster dysgu ysgafn ac sy'n byw ar ei ben ei hun ar hyn o bryd, fel y gall ddod i fyw atom ni maes o law. Er ei fod yn byw'n annibynnol ar hyn o bryd, mae arno angen help a chymorth ymarferol ychwanegol gennym ni ac felly byddai'n fuddiol pe gallem fyw gyda'n gilydd fel teulu. Bydd yr addasiadau arfaethedig i'n heiddo yn ein galluogi i addasu'r adeilad i fodloni anghenion y teulu yn y tymor hir, ac ailddefnyddio'r adeilad, yn hytrach na gorfod symud o'r ardal a dod o hyd i gartref newydd.”

Nodwyd hefyd gan yr ymgeisydd bod sawl eiddo amrywiol o bob math ac oed yn yr ardal leol. Mae'r tŷ wedi'i leoli y tu ôl i'r Marian ac ni fydd y cynigion yn ddim nes at yr ardal glaswellt agored na'r annedd presennol.

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

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

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

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

(02) 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: 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.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/220

Ymgeisydd: Adran Eiddo

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

Lleoliad: Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Dylunio a Thirweddu

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

Effaith y cynnig ar yr ardal/eiddo preswyl cyfagos

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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

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

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

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

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

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

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

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

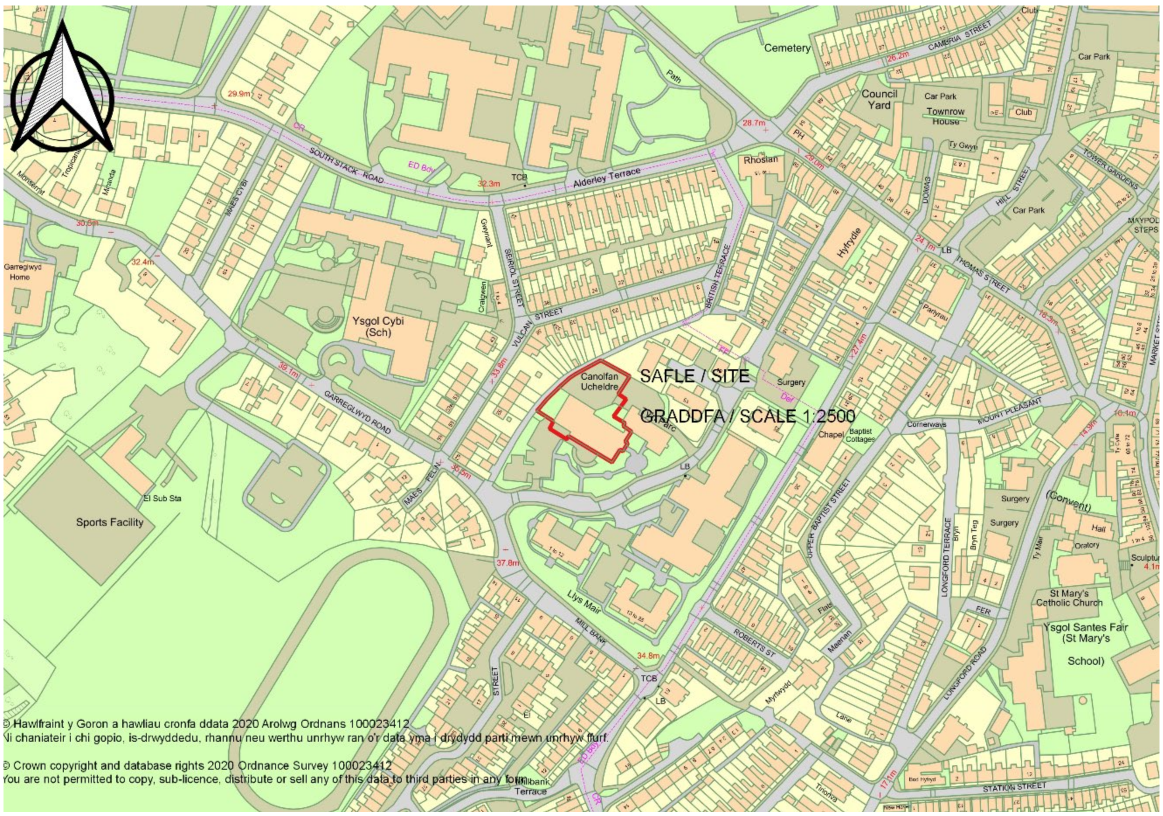
Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021

Rhif y Cais: FPL/2021/163

Ymgeisydd: Mike Gould

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

Lleoliad: Canolfan Ucheldre, Caergybi



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

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

Y Cynnig a’r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cais yn rhesymol

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Yn unol â gofynion PCYFF 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth

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

Rheswm: I warchod nythod gweithredol dan y gyfraith.

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

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

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

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

Rheswm: I sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

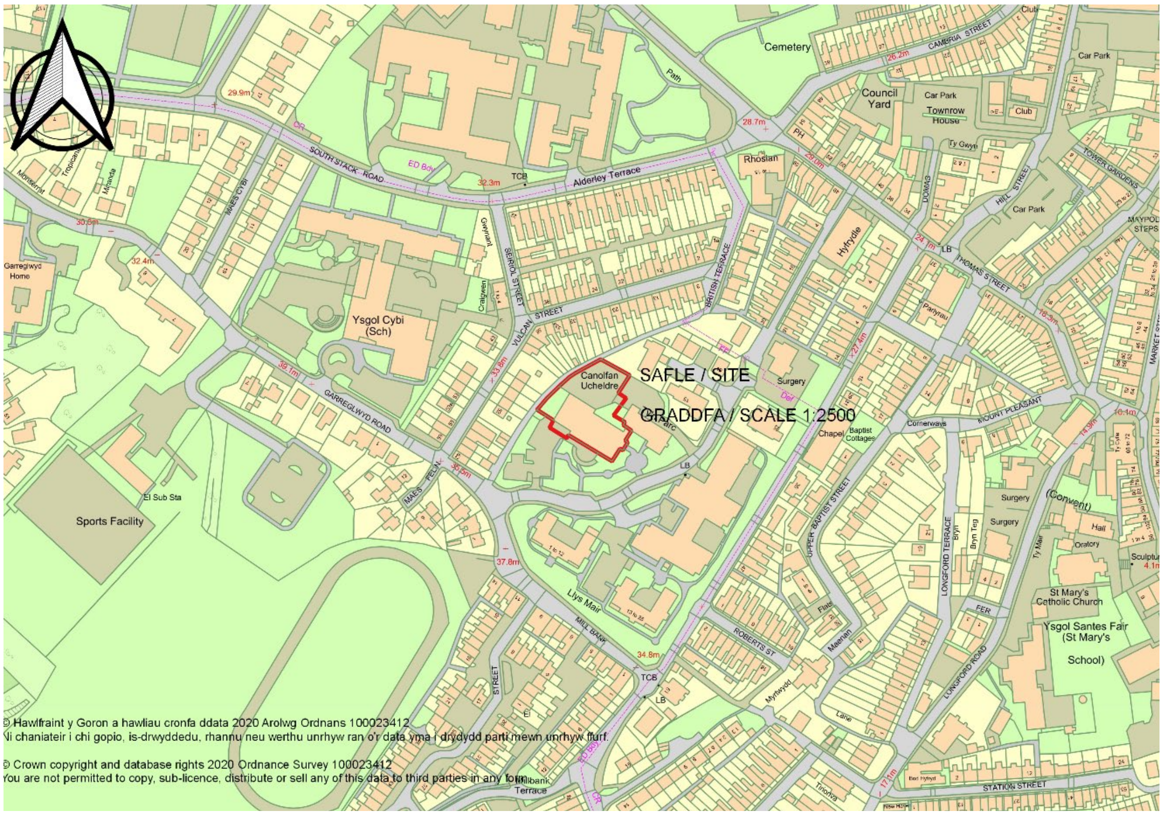
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: LBC/2021/24

Ymgeisydd: Mike Gould

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

Lleoliad: Canolfan Ucheldre, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

NCT 12: Dylunio

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

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

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

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

Cynllun Lleoliad / 629_A_00_01 Adolygiad P3
Cynllun Safle Presennol / 629_A_00_002 Adolygiad P2
Cynllun Llawr Gwaelod Presennol / 629_A_00_010 Adolygiad P2
Cynllun To Presennol / 629_A_00_011 Adolygiad P2
Dymchweliadau Arfaethedig Llawr Gwaelod Presennol / 629_A_00_012 Adolygiad P2
Llawr Gwaelod Presennol - Effaith Treftadaeth Dymchweliadau Arfaethedig Ffabrig Adeilad Gwreiddiol / 629_A_00_013 Adolygiad P2
Cynllun Safle Arfaethedig / 629_A_10_002 Adolygiad P2

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

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

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2021/108

Ymgeisydd: Mr Antony Welsh

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

Lleoliad: Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorfennaf 2019)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2021/106

Ymgeisydd: Gareth Jones

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

Lleoliad: Neuadd, Cemaes

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Cefnogi.

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

This page is intentionally left blank