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, 3 TACHWEDD 2021 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 3 NOVEMBER, 2021 at 1.00 p.m.
CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW	VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	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 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Hydref, 2021.

4 YMWELIADAU SAFLE (Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gynhaliwyd yn rhithwir ar 20 Hydref, 2021.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 28)

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

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

7.3 – FPL/2021/108 - Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKKltUAH/fpl2021108?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 29 - 34)

10.1 – VAR/2021/70 – Plot ger Bron Wylfa, Cemaes
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3eFYUAZ/var202170?language=cy

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 35 - 42)

11.1 – HHP/2021/315 – 37 Penlon, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3mZiUAJ/hhp2021315?language=cy

11.2 – FPL/2021/227 – Plas Newydd, Llanddeusant
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O2uqhUAB/fpl2021227?language=cy

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 43 - 56)

12.1 – MAO/2021/26 – Fferm Solar Porth Wen, Cemaes
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3fglUAR/mao202126?language=cy

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 57 - 60)

13.1 – FPL/2020/191 – Rallt Gwta, Niwbwrch
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000Mj6qgUAB/fpl2020191?language=cy

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams. Y Cynghorydd R A Dew – Aelod Portffolio - Cynllunio
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio (SO), Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW), Uwch Gynorthwywyr Cynllunio (CR) a (JR), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IWH), Rheolwr Gwasanaethau Cynllunio, Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Jeff Evans (cais 7.1); Carwyn Jones ac Alun Roberts (cais 7.2); Dylan Rees (cais 7.3); Margaret M Roberts (ceisiadau 7.4, 7.5 a 12.4); Aled M Jones (cais 12.5). Y Cynghorwyr Bryan Owen, Bob Parry OBE FRAgS, Peter Rogers

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, a gynhaliwyd yn rhithwir, yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 15 Medi 2021, yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.3, 12.4 a 12.5.

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/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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Gwyndaf Williams, a oedd yn siarad o blaid y cais, fod y cais ar gyfer moderneiddio ac adeiladu unedau ychwanegol ar gyfer pobl ifanc ddigartref yn Llys y Gwynt. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y datblygiad hwn yn hwb enfawr i wella ansawdd bywyd a chyfleoedd i'r bobl ifanc dan sylw. Nododd ei bod yn bwysig i'r pwyllgor Cynllunio dderbyn y wybodaeth a ganlyn wrth iddynt ystyried y cais cynllunio i wella a chynyddu maint y cynllun.

- Datblygwyd Llys y Gwynt yn 1998 gan Gymdeithas Tai Eryri fel uned sydd yn cynnig 9 gwely ar gyfer pobl ifanc digartref yr Ynys.
- Mae'r cynllun yn cael ei reoli a'i staffio 24 awr y dydd gan Digartref Cyf.
- Dros y blynyddoedd mae'r cynllun wedi darparu cartref i nifer o unigolion ifanc yr Ynys ac wedi rhoi cyfle iddynt wella a ffynnu.
- Gan i'r cynllun fod ar waith am 23 o flynyddoedd, mae angen uwchraddio'r adeilad er mwyn cwrdd â'r safonau diweddaraf, ac oherwydd y gofyn cynyddol am y gwasanaeth mae cyfle yn bodoli i roddi 3 uned ychwanegol yno a fydd yn codi cyfanswm yr unedau o 9 i 12 uned.
- Mae'r gwelliannau dan sylw yn golygu buddsoddi bron i £1.1m yn y cynllun a denwyd £513k o arian grant Atal Digartrefedd gan Lywodraeth Cymru yn sgil y galw cynyddol sy'n bodoli am y math hwn o wasanaeth.
- Yn ystod y 12 mis a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2021 cyfeiriwyd 84 o bobl ifanc i'r gwasanaeth sydd yn cael ei gynnig gan Llys y Gwynt.
- O'r 84 unigolyn derbyniwyd 38 ohonynt gan y cynllun. Allan o'r 53 a wrthodwyd roedd 12 oherwydd bod y risg o'u cartrefu yno rhy uchel sy'n tystiolaethu bod asesiad manwl yn cael ei gynnal cyn derbyn unrhyw berson ifanc i'r cynllun.
- O'r 38 a leolwyd yn Llys y Gwynt yn ystod y flwyddyn dan sylw, roedd 4 ohonynt yn unigolion ôl-ofal a fu yng ngofal y Cyngor.
- Yn ystod y flwyddyn dan sylw, roedd 11 o ddigwyddiadau lle'r oedd angen cysylltu â'r gwasanaethau brys, 4 oherwydd yr angen am ambiwlans, 2 oherwydd bod plentyn ar goll a 5 oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol lefel isel. Mae hyn yn lefel isel o achosion ac yn debyg iawn i lefelau a welir mewn cynlluniau fflatiau rhent cyffredinol.
- Mae Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol a Phennaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn yn gefnogol iawn i'r cynnig hwn i wella'r ddarpariaeth yn Llys y Gwynt.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r adeilad a'i addasu a'i ymestyn i greu 6 uned ychwanegol fel hostel i ddarparu llety â chymorth i bobl ifanc. Byddai'n cynnwys 9 ystafell wely a byddai'r preswylwyr yn rhannu cegin ac ardaloedd cymunedol. Mae'r cynnig yn golygu ail-gyflunio'r adeilad

presennol a chreu estyniad deulawr gyda tho fflat ar ardal amwynder sy'n gysylltiedig â'r hostel. Yn dilyn ymgynghoriad statudol mewn perthynas â'r cais, argymhellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais i wahardd torri unrhyw goed yn ystod y cyfnod adeiladu. Byddai amod arall yn cael ei osod yn nodi bod rhaid defnyddio gwydr aneglur ar ddrychiad gorllewinol y datblygiad er mwyn gwarchod mwynderau eiddo cyfagos.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Glyn Haynes, bod pobl sy'n byw mewn eiddo cyfagos wedi mynegi pryder ynghylch diffyg ymgynghori mewn perthynas â'r datblygiad hwn. Cyfeiriodd hefyd at adroddiad ysgrifenedig y swyddog sy'n datgan na chyflwynwyd unrhyw wrthwynebiad gan Gyngor Tref Caergybi. Fodd bynnag, roedd y Clerc wedi datgan fod gwrthwynebiad i'r cais pan roddwyd ystyriaeth iddo yn ystod cyfarfod o'r Cyngor Tref yn ddiweddar. Awgrymodd y Cadeirydd y dylai Cyngor Tref Caergybi gysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol ynghylch y mater hwn a gofynnodd a fyddai modd rhannu rhestr o'r ymgyngoreion statudol ar gyfer y cais hwn gydag aelodau'r Pwyllgor. Ymatebodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio i sylwadau'r Aelod Lleol gan ddweud y cynhaliwyd proses ymgynghori statudol gan y derbyniwyd yr ymatebion y cyfeirir atynt yn yr adroddiad, yn ymwneud â'r gofyn i ddefnyddio gwydr aneglur ac i beidio â thorri coed.

Ategodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, fel Aelod Lleol, sylwadau ei gyd-aelod lleol a nododd y cafodd pryderon eu mynegi yn lleol ynghylch diffyg ymgynghoriad digonol mewn perthynas â'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Ieuan Williams.

Ataliodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a T Ll Hughes MBE eu pleidlais oherwydd eu bod yn ystyried nad ymgynghorwyd yn ddigonol â phreswylwyr lleol.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y swyddog a gyda'r amodau 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 yn Cerrig, Penmon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021 penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 21 Gorffennaf 2021. Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2021 ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn newid dyluniad y morglawdd arfaethedig o strwythur seilbyst dolennog i blinth concrid wedi'i atgyfnerthu. Yng nghyfarfod diwethaf y pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021, penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog gan y barnwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr ardal sensitif ac oherwydd diffyg sicrwydd ynghylch sgil effeithiau datblygiad o'r fath yn y dyfodol. Ystyriwyd bod y datblygiad yn groes i bolisïau PCYFF 2 a 3 a pholisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, nad oedd ei gyd-aelod lleol, y Cynghorydd Gary Pritchard yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod. Roedd y Cynghorydd Pritchard yn cefnogi'r datganiad a fyddai'n cael ei gyflwyno ganddo. Dywedodd y Cynghorydd Roberts fod y cais hwn yn un cynhennus a bod newid hinsawdd yn ffactor, fel y mae mewn nifer o geisiadau cynllunio, ac mae'n fater nad oes modd ei osgoi. Yn ddiweddar, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi rhagweld y bydd cynnydd o 20% mewn lefelau glaw ac y bydd lefel y môr yn codi yn ystod y

blynyddoedd nesaf, gyda llanw uwch a stormydd yn fwy cyffredin. Nododd fod dwy elfen wedi cael eu hystyried mewn perthynas â'r cais hwn yn ystod y cyfarfod diwethaf - y morglawdd a chaniatáu i beiriannau trwm groesi'r traeth i wneud y gwaith adeiladu. Erbyn hyn mae swyddogion cynllunio wedi cael mis i ystyried y materion a godwyd yn y cyfarfod diwethaf pan wrthodwyd y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y Cynghorydd Roberts o'r farn nad oedd rhai elfennau o'r materion a godwyd yn y cyfarfod diwethaf wedi cael sylw. Ychwanegodd y byddai'r morglawdd yn 7 metr o led a dros 100 metr o hyd. Roedd o'r farn nad oedd effaith creu morglawdd o'r fath ar brosesau'r môr yn yr ardal hon o Ynys Môn wedi cael ei asesu. Ychwanegodd y Cynghorydd Roberts fod yr atodiadau diwygiedig ynghlwm i adroddiad y swyddog yn nodi y byddai erydiad môr yn parhau ar y naill ochr a'r llall i'r morglawdd. Fodd bynnag, nid oes cyfeiriad yn yr adroddiad at effeithiau negyddol adeiladu morglawdd newydd. Mae unrhyw ymyrraeth ym mhrosesau'r môr yn creu newid ym mhatrwm gweithgarwch y môr. O gyplysu hyn oll â newid hinsawdd, bydd yn creu problemau'r naill ochr a'r llall i'r amddiffynfeydd môr a gallai gael effaith ar anheddau ger yr arfordir.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Roberts at ganiatáu peiriannau trwm ar y traeth pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Roedd o'r farn nad oedd adroddiad y swyddog yn rhoi sylw trylwyr i effaith niweidiol caniatáu peiriannau trwm ar y traeth i adeiladu'r morglawdd h.y. rheoli cerbydau ar y traeth, maint y peiriannau, oriau gwaith, faint o bwysau y caniateir i'r peiriannau eu cario, llwybrau ar y traeth, adfer y traeth, amserlen ar gyfer cwblhau'r gwaith ac atebolrwydd. Wedi darllen y dogfennau a oedd yn cyd-fynd â'r cais, nododd nad yw'r wybodaeth ynddynt yn ddigonol ac mae'r awgrym nad oes angen rhai elfennau o'r gwaith yn destun pryder. Ychwanegodd y Cynghorydd Roberts y bydd polisi cynllunio TAN 15 yn cael ei gyflwyno yn ystod yr wythnosau nesaf a bydd y polisi yn rhoi mwy o sylw i newid hinsawdd ac yn mynd i'r afael â llifogydd a'r peryglon i arfordir Cymru.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, y byddai adeiladu morglawdd dros 100 metr o hyd a 7 metr o led ar hyd Traeth Lleiniog yn cael effaith niweidiol ar ardal sensitif ac y byddai'n creu difrod sylweddol i ffurfiannau craig o Oes yr Ia ar y traeth sydd o bwysigrwydd byd-eang. Nododd na dderbyniwyd sylwadau gan GeoMôn ar y cais hwn ond eu bod eu sylwadau yn hanfodol mewn perthynas â'r datblygiad hwn oherwydd sensitifrwydd daearyddol yr ardal. Mae'r safle wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Afon Menai a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), mae o gerllaw Cored Bysgod Aberlleiniog ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Dywedodd y Cynghorydd Jones na fyddai modd adfer yr ardal sensitif hon i'w chyflwr gwreiddiol ar ôl i'r difrod gael ei wneud. Dywedodd y byddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer nifer o geisiadau tebyg yn y dyfodol ac y byddai'n difrodi amddiffyniad yr Ynys rhag y môr; bydd hefyd yn newid cwrs natur. Dywedodd bod oddeutu 50 o breswylwyr yn byw ger yr arfordir yn yr ardal hon ac y gallai cymeradwyo'r cais olygu y bydd rhaid i bobl adeiladu eu hamddiffynfeydd môr eu hunain i ddiogelu eu heiddo.

Ychwanegodd y Cynghorydd Carwyn Jones nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r Cynllun Rheoli Traethlin. Mae'r Cynllun Rheoli Traethlin yn nodi mai'r polisi ar gyfer glannau'r Fenai yw Dim Ymyrraeth Weithredol. Ychwanegodd bod polisi AMG 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi 'bod datblygiad arfordirol sydd yn andwyol i'r amgylchedd neu gymeriad y tir yn annerbyniol'. Felly, gofynnodd y Cynghorydd Jones i'r Pwyllgor gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod adroddiad y swyddog yn rhoi sylw i'r pryderon a godwyd yn y cyfarfod blaenorol mewn perthynas ag effaith negyddol a niweidiol ar yr amgylchedd ac ar ddynodiadau sensitif gerllaw, a'r sgil effeithiau niweidiol ar yr ardal arfordirol gerllaw. Nododd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno

manylion a chamau lliniaru ychwanegol mewn ymgais i warchod yr amgylchedd a safleoedd dynodedig lleol. Maent yn cynnwys mesurau i reoli aflonyddu ar fywyd gwyllt ac ecoleg drwy reoli materion megis storio deunyddiau a pheiriannau trwm, dŵr wyneb, bioddiogelwch, llwch, sŵn, dirgryniadau ac unrhyw ollyngiadau. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig proses monitro ac adrodd yn ystod y cyfnod cyn cychwyn y gwaith adeiladu, yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl cwblhau'r gwaith. Bydd y gwaith monitro'n cynnwys cael ecolegydd ar y safle, creu cofnodion ffotograffig ac arolygon topograffeg. Mewn perthynas â symudiadau cerbydau ar hyd y blaendraeth, bydd gan y peiriannau cloddio a'r tryciau dympio draciau daear pwysedd isel neu deiars aergrwn fel eu bod yn amharu cyn lleied â phosib ar y tywod a'r graean. Cyfyngir symudiadau cerbydau i lain diffaith o raean a fydd yn cael ei farcio'n glir. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr ymgyngoreion arbenigol, gan gynnwys CNC, Ecolegydd yr Awdurdod, CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) i gyd wedi asesu'r cais a'i effaith ar y derbynyddion sensitif. Mae'r holl ymgyngoreion o'r farn, oherwydd natur dros dro'r gwaith adeiladu, na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr ardal sensitif yn amodol ar osod amodau.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar yr arfordir gerllaw, dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth sy'n dangos y bydd adeiladu'r morglawdd yn gwasgaru'r tonau yn fwy effeithiol ac yn lleihau'r effaith. Nid yw CNC yn anghytuno â'r asesiad a gyflwynwyd. Nododd fod swyddogion o'r farn bod y datblygiad yn golygu atgyweirio a chynnal a chadw'r morglawdd, ond roedd yn tybio bod yr aelodau lleol yn credu bod y datblygiad yn mynd y tu hwnt i hynny, ei fod yn ddatblygiad sylweddol ac yn gyfystyr â strwythur newydd. Nododd bod yr Aelodau Lleol wedi cyfeirio at y Cynllun Rheoli Traethlin, ac oherwydd eu dehongliad o'r datblygiad, gellid dadlau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r dull rheoli ar gyfer yr ardal a nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, sef polisi 'Dim Ymyrraeth Weithredol'. Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio at adroddiad y swyddog sydd yn cynnwys y disgrifiad polisi o ran dim ymyrraeth weithredol i'r dwyrain o Benmon yn y Cynllun Rheoli Traethlin, a dywedodd bod y swyddog yn ystyried nad yw'r cynnig yn gwrthdaro â bwriad y cynllun.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a yw'r ymgeisydd wedi dweud yn ffurfiol y bydd yn adfer unrhyw ddifrod i'r safle os caiff y cais ei gymeradwyo. Cyfeiriodd hefyd at y Cynllun Rheoli Traethlin y cyfeirir ato yn adroddiad y swyddog a'r polisïau perthnasol yn y Cynllun. Holodd am argymhellion CNC fod yr ymgeisydd yn trafod y cynllun â'r Awdurdod Lleol er mwyn newid lefel y polisi. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig a oedd yn nodi y byddai trefniadau monitro, adrodd a chamau lliniaru ar waith i warchod yr amgylchedd. Argymhellir gosod amodau cynllunio i warchod yr amgylchedd a bydd disgwyl i'r datblygwr gydymffurfio â'r gofynion. Mewn perthynas â'r Cynllun Rheoli Traethlin ac argymhellion CNC bod yr ymgeisydd yn trafod newid lefel polisi'r cynllun, ystyrir bod hyn yn fater i'r ymgeisydd fynd i'r afael ag o ar wahân i'r broses hon. Roedd yn ymddangos, yn ei farn ef, bod gwahaniaeth barn rhwng swyddogion ac aelodau lleol ynghylch hyd a lled a sgôp y gwaith, ac o ganlyniad bod gwahaniaeth barn ynghylch a oedd y gwaith yn cydymffurfio â'r Cynllun Rheoli Traethlin ai peidio. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith a geisiwyd barn gyfreithiol ynghylch a ddylid cymeradwyo gwaith o'r fath ar y safle hwn. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol na cheisiwyd barn gyfreithiol ond nododd bod y polisïau yn y Cynllun Rheoli Traethlin yn annibynnol ar bolisïau cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod wedi atal ei bleidlais yn y cyfarfod blaenorol gan fod angen rhagor o wybodaeth am y cais arno. Dywedodd ei fod wedi darllen adroddiad y swyddog cyn y cyfarfod a bod y cais ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol ac adeiladu morglawdd yn ei lle i ddiogelu eiddo'r

ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno nifer o fesurau lliniaru i ddiogelu'r amgylchedd lleol ac mewn ymateb mae'r ymgyngoreion proffesiynol wedi nodi na fydd y gwaith ar y safle'n cael effaith niweidiol ar yr ardal sensitif hon. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y byddai'r cais yn cael ei wrthod pe bai'n gais i godi morglawdd newydd gan na fyddai'n cydymffurfio â pholisïau. Fodd bynnag, mae'r cais o flaen y Pwyllgor ar gyfer adnewyddu rhan o'r morglawdd ac os nad yw sylfaen y morglawdd yn cael ei gynnal bydd yn dymchwel o ganlyniad i erydiad y môr. Eiliodd y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ei fod o'r farn y gallai'r ymgeisydd gynnal a chadw'r morglawdd o'i eiddo ei hun a chadarnhaodd ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd 9 o'r aelodau o blaid y cynnig i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog, a phleidleisiodd 1 aelod yn erbyn.

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

7.3 HHP/2021/183 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi ystafell ardd yn Dirion Dir, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Ms Edwina M Jones **yn erbyn y cais** a dywedodd ei bod o'r farn y byddai'r cynllun hwn yn achosi cynnydd mewn maint, graddfa a mas a fyddai'n arwain at orddatblygu'r safle. Serch hynny, ei phrif gonsyrn oedd yr effaith ar ei phreifatrwydd ac ar breifatrwydd ei chymydog yn Glen Ridge. Yn ôl y cynlluniau a gyflwynwyd bydd cyfanswm o 10 ffenestr ar yr ochr dde-orllewinol yn edrych dros ei chartref yn Dolgynfydd ac mae 3 ohonynt yn eithriadol o fawr. Byddai hyn yn gwaethygu'r sefyllfa sydd eisoes yn bodoli lle mae uchder crib Dirion Dir a'i sefyllfa uchel uwchben Dolgynfydd yn golygu y byddai defnyddio rhai o'r ffenestri yn creu problemau difrifol gan y byddent yn edrych dros ei chartref ac yn arwain at ddirywiad pellach yn ei phreifatrwydd. Nododd y gallai'r fideo o'r safle a gyflwynwyd yn yr Ymweliad Safle roi'r argraff fod y coed a blannwyd ganddi yn ei gardd gefn, a'r rhai hynny a blannwyd yn Glen Ridge, yn rhoi rhywfaint o breifatrwydd, ond rhaid cofio bod y coed yn colli eu dail yn y gaeaf ac y bydd Dirion Dir i'w weld yn ei gyfanrwydd o Dolgynfydd. Yn ogystal, gallai effaith newid hinsawdd greu problemau tymor hir i'r coed 'leylandii', a phetaent yn cael eu dadwreiddio mewn storm byddai'r goredrych dros ei chartref o Dirion Dir yn llawer gwaeth. Ychwanegodd Ms Jones y byddai'r diffyg preifatrwydd a'r cynnydd sylweddol yn yr effaith weledol yn achosi pryder mawr iddi'n bersonol a gofynnodd a fyddai aelodau'r Pwyllgor yn hapus i fyw yn Dolgynfydd gyda rhai o ffenestri Dirion Dir yn edrych i lawn arnynt.

Dywedodd Mr Owen Evans, a oedd yn siarad **o blaid y cais**, bod y datblygiad ar gyfer dau estyniad bach i'r eiddo yn Dirion Dir, gydag ystafell haul ac estyniad i'r ystafell wely ar y llawr cyntaf ynghyd ag estyniad i'r ystafell fwyta. Ni fydd yr estyniad cefn i'w weld o eiddo cyfagos gan ei fod yng nghornel yr adeilad presennol. Mae'r pellteroedd o Dolgynfydd a Glen Ridge yn cydymffurfio â gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol

(CCA) o ran goredrych. Y gofyniad yw 21 metr ond mae'r ddau eiddo a enwyd 33 metr i ffwrdd. Ni fyddai'r estyniad i Dirion Dir i'w weld o Dolgynfydd. Cyfeiriodd at y sylw y byddai'r safle'n cael ei orddatblygu ond dim ond canran fechan o'r safle fydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer yr ystafell haul, sef 2.23% o'r safle cyfan. Bydd yr ystafell haul yn cael ei hadeiladu ar y patio presennol, mae'r storfa ardd yn 17.4 metr^2 ac mae'r gysgodfa geir yn cael ei ddefnyddio fel man parcio ar hyn o bryd felly nid oes newid defnydd. Ychwanegodd na fyddai'r dec uchel uwchben y gysgodfa geir yn achosi problem i Stad Ponc y Fron a byddai ochr arall y dec yn wynebu caeau agored. Bydd y dec yn darparu man eistedd yn yr awyr agored i'r teulu gan fod y safle wedi'i amgáu gan goed ar hyn o bryd.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau gan gynnwys ystafell ardd / storfa gardd newydd ynghyd â dec ar y llawr cyntaf gyda balwstrad gwydr. Nododd y derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais hwn ynghyd â llythyr ar ran cymydog. Roedd adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd yn erbyn y cais. Ychwanegodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio ei fod yn ystyried bod y cynnig yn dderbyniol mewn termau cynllunio a'r argymhelliad oedd caniatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, aelod lleol, ei fod yn cefnogi gwrthwynebiad yr eiddo cyfagos mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd nad oedd Ms Edwina M Jones yn gwrthwynebu'r addasiadau arfaethedig yn Dirion Dir o ran egwyddor ond ei bod yn gwrthwynebu'r cais a gyflwynwyd yn ei gyd-destun. Dywedodd bod adroddiad y swyddog yn nodi bod y cais yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol, a bod cefnogwr y cais wedi nodi hynny hefyd, ond dim ond canllawiau ydynt a chyfeiriodd at CCA Cyngor Dinas Casnewydd sydd yn cyfeirio at geisiadau cynllunio cyffelyb a'r effaith orbwysol ar eiddo cyfagos. Roedd y Cynghorydd Rees o'r farn bod effaith orbwysol ar eiddo cyfagos yn Dolgynfydd a Glen Ridge ac mae Ms Edwina M Jones wedi nodi y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar ei heiddo. Cyfeiriodd hefyd at adroddiad y Swyddog a ddaw i'r casgliad yr ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol 'ar y cyfan' yn nhermau cynllunio defnydd tir ac roedd y Cynghorydd Rees o'r farn nad oedd yr argymhelliad yn un pendant a gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a ddylid ystyried yr 'effeithiau gorbwysol' wrth drafod cais o'r fath. Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod 'effeithiau gorbwysol' yn cael eu hystyried mewn perthynas â cheisiadau cynllunio, fel yn yr achos hwn. Dywedodd nad yw swyddogion o'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith orbwysol ar eiddo cyfagos a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio a chynnwys y CCA a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

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

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021, penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, bod y safle wedi'i leoli ger safle carafanau mawr. Ychwanegodd bod y swyddog wedi cadarnhau yn ystod yr ymweliad safle rhithiol y byddai'r cytiau bugail chwarter maint carafán statig ac na

fyddent i'w gweld o'r briffordd. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais hwn.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio nad yw gosod dau gwt bugail parhaol yn y lleoliad hwn yng nghefn gwlad agored yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith beth oedd y rhesymau tu ôl i ddatganiad y Swyddog nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r diffiniad o ddatblygiad o ansawdd uchel. Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod polisïau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gofyn am ddatblygiad o ansawdd gwell na chodi dau gwt bugail mewn gardd gefn eiddo ac y gallai arwain at nifer o geisiadau am y math hwn o ddatblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ei fod yn cytuno â'i gyd-aelod bod y safle gerllaw nifer o safleoedd carafanau a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo, yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TWR3 ac oherwydd bod y safle gerllaw nifer o safleoedd carafanau.

(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 gymeradwyo'r cais).

7.5 HHP/2021/157 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn The Old Smithy, Marianglas

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021, penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, ei bod wedi galw'r cais i mewn ar ran y Cyngor Cymuned lleol gan eu bod yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r safle wedi'i leoli ger tir comin amlwg yn ardal Marianglas ac nid yw'r estyniad arfaethedig i'r tŷ yn gweddu â'r anheddau ar y naill ochr a'r llall gan mai byngalos ydynt a byddai uchder crib uwch y cynnig yn anghyson yng nghyd-destun adeiladau eraill yn yr ardal, yn ogystal â Hen Ysgol Marianglas. Ychwanegodd y byddai caniatáu'r cais hwn yn newid cymeriad yr ardal ac yn creu cynsail ar gyfer estyniadau tebyg.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y cais ar gyfer ymestyn yr eiddo a chodi'r to i gynnwys ffenestr cromen ar y drychiad blaen. Cydnabyddir y bydd yr estyniad arfaethedig i'r to yn codi uchder crib yr eiddo, ond ystyrir bod y cynnydd yn uchder y grib yn dderbyniol oherwydd y gymysgedd o eiddo unllawr a deulawr a geir yn yr ardal. Ychwanegodd yr ystyrir na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal nac eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo gan y Cynghorydd R O Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Ieuan Williams bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried y byddai'r datblygiad yn gorddatblygu'r

safle. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Vaughan Hughes gan fod y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno gwrthwynebiad i'r cais.

Yn y bleidlais a ddilynodd, **PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw gynigion datblygu a gyflwynwyd gan Gynghorwyr a Swyddogion yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/220 – Cais llawn i gadw'r adeilad parod am gyfnod dros dro hyd at fis Mawrth 2022 i gartrefu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau i'w defnyddio gan ddisgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais ar gyfer cadw adeilad parod ar y tir tan fis Mawrth 2022 oherwydd bod angen gwneud gwaith cynnal a chadw hanfodol helaeth ar do Canolfan Addysg y Bont. Dywedodd y byddai angen dileu Amod 1 yn adroddiad y swyddog gan fod y cais am gyfnod dros dro yn unig.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ieuan Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod Amod 1 yn cael ei ddileu.

12.2 FPL/2021/163 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn yr adeilad rhestredig ynghyd â gwaith tirlunio yng Nghanolfan Ucheldre, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor yn berchen ar ran o'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cais ar gyfer estyniad ochr i greu siop/cyntedd, codi estyniad cefn er mwyn creu gweithdy celf,

stiwdio ddawns, cyfleusterau storio a newid ar gyfer Canolfan Ucheldre, sydd yn adeilad rhestredig, addasu'r gosodiad mewnol ynghyd â dymchwel rhai waliau mewnol a gwneud gwaith tirlunio meddal a chaled. Nododd yr ystyrir na fyddai'r estyniad yn gorbwyso cymeriad neu edrychiad yr adeilad presennol. Nodwyd hefyd y cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar 17 Medi 2021 a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 14 Hydref 2021.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais a rhoi'r hawl i'r swyddog weithredu trwy gymeradwyo'r cais yn unol â'r argymhelliad ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

12.3 LBC/2021/24 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith dymchwel rhannol ac estyniadau, ynghyd ag addasiadau mewnol ac allanol i'r adeilad yng Nghanolfan Ucheldre, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor yn berchen ar ran o'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cais ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith dymchwel rhannol ac estyniadau yng Nghanolfan Ucheldre, Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

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

12.4 FPL/2021/108 – Cais llawn ar gyfer troi'r adeilad allanol yn annedd fforddiadwy ynghyd a'i addasu a'i ymestyn yn Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas

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

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Rhys Davies, a oedd yn siarad **o blaid y cais**, fod y cais ar gyfer trosi adeilad allan yn dŷ fforddiadwy gyda dwy ystafell wely ddwbl ac un ystafell wely sengl – ac nad oedd hynny yn ddim mwy nag oedd yn angenrheidiol i ddiwallu anghenion y teulu. Y polisi allweddol yn yr achos hwn yw Polisi TAI 7, ac mae'r polisi hwn yn caniatáu defnyddio hen adeiladau amaethyddol fel tai fforddiadwy. Wedi dweud hynny, ni wneir llawer o ddefnydd o'r agwedd hon o'r polisi – gan mai dewis cyntaf y rhan fwyaf o bobl yw trosi'r math yma o adeilad ar gyfer defnydd masnachol – fel arfer fel unedau gwyliau. Fodd bynnag, mae'r achos hwn yn eithriad, gan mai dewis cyntaf yr ymgeisydd yw creu annedd fforddiadwy ar ei gyfer ef a'i deulu.

Mae'r adroddiad pwyllgor yn cadarnhau bod rhaid ystyried 5 maen prawf o dan Bolisi TAI 7:

Yn gyntaf, rhaid cael tystiolaeth i ddangos nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw. Ar ôl gofyn am gyngor cyn cyflwyno cais, cynghorwyd yr ymgeisydd i roi'r adeilad ar y farchnad ar gyfer defnydd masnachol. Yn amlwg nid oedd yr ymgeisydd

yn dymuno gwerthu na rhentu'r adeilad fel uned fasnachol nac fel llety gwyliau er mwyn cydymffurfio â'r maen prawf. Cafodd yr adeilad ei roi ar y farchnad i'w rentu am tua blwyddyn a derbyniwyd 9 ymholiad. Serch hynny, nid oedd yr adeilad a'r lleoliad yn addas i unrhyw un yn y diwedd. Y lleoliad oedd y broblem yn hytrach na'r pris. Felly, rydym o'r farn bod y maen prawf cyntaf wedi cael ei fodloni. Mae'r adroddiad pwyllgor yn nodi bod Prif Swyddog Prisio'r Awdurdod wedi adolygu'r wybodaeth farchnata ac iddo ddod i'r casgliad bod y pris rhent o £700 y mis yn ormodol ac yn afrealistig.

Mae'r adroddiad yn gwneud cymhariaeth ag unedau diwydiannol yng Nghaergybi – ond nid oes unrhyw gymhariaeth ag uned sy'n debycach i'r adeilad hwn – yr hen felin ym Mhencraig, Llangefni. Yn yr achos hwnnw, bu'r Cyngor ei hun yn marchnata'r hen adeilad, sydd ag arwynebedd llawr llai, am bris o £7,500 y flwyddyn. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth hon fel rhan o'r cais ond nid yw adroddiad y swyddog yn cyfeirio at hynny. Felly, ystyrir bod y broses farchnata wedi'i chwblhau mewn modd derbyniol i gydymffurfio â'r polisi.

Mae'r adroddiad yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â'r ail faen prawf, sydd yn hynod o bwysig. Mae o ar y gofrestr Tai Teg – mae o angen tŷ fforddiadwy ac mae angen i'r ymgeisydd fyw'n agosach at deulu sy'n byw yn Fedw Uchaf ei hun, ac y mae angen gofal a chymorth arnynt. Yn amlwg, felly, mae'r ymgeisydd yn cydymffurfio â'r agwedd bwysig hon o'r polisi a chadarnhawyd fod angen tŷ fforddiadwy arno a bod ganddo gysylltiadau lleol priodol â'r ardal.

Mae'r adroddiad yn cadarnhau hefyd bod y cais yn cydymffurfio â maen prawf 3 y polisi ac mae'n cadarnhau bod yr adeilad yn strwythurol gadarn.

Mae maen prawf 4 yn datgan na fydd angen addasiadau helaeth i alluogi'r datblygiad – ac mae'r adroddiad yn datgan na ddylai unrhyw ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd. Yn yr achos hwn, bydd tŷ 80 metr^2 o faint yn unig yn cael ei greu, sydd yn rhesymol ac yn unol ag anghenion maint tŷ fforddiadwy. Nid oes moethusrwydd yn y cais – dim ond dyhead i greu tŷ a all ddarparu to addas dros ben yr ymgeisydd a'i blant.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais ar gyfer troi adeilad allan yn dŷ fforddiadwy ynghyd ag addasu ac ymestyn. Er bod polisïau cynllunio sy'n cefnogi datblygiadau o'r fath, dywedodd nad yw'r cynnig yn bodloni holl feini prawf y polisi perthnasol – TAI 7. Mae polisi TAI 7 yn ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl os oes tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos iddo gael ei farchnata ar gyfer defnydd masnachol am rent o £700 y mis am gyfnod o 12 mis. Adolygwyd y wybodaeth farchnata a daethpwyd i'r casgliad, o ystyried lleoliad y safle, cyflwr yr adeilad a diffyg gwasanaethau, bod y pris rhent yn ormodol ac yn afrealistig. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio yr ystyrir hefyd bod yr estyniad arfaethedig yn ormodol ac yn annerbyniol gan y byddai gyfystyr â chynnydd o 74% yn arwynebedd llawr yr adeilad. Yr argymhelliad yw gwrthod y cais gan nad yw'n bodloni'r holl feini prawf angenrheidiol.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, fod y cynnig ar gyfer trosi adeilad allan gan nad yw'r ymgeisydd yn gallu fforddio tŷ ar y farchnad agored gan fod prisiau tai yn yr ardal yn ormodol ac nid ydynt yn fforddiadwy i'r ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd yn dymuno byw yn agos at ei fam oedrannus er mwyn ei helpu ar y fferm. Mae'r polisïau cynllunio yn nodi bod rhaid darparu tystiolaeth i ddangos nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw. Mae'r ymgeisydd wedi rhoi'r adeilad ar y

farchnad ar gyfer defnydd cyflogaeth ond nid yw'r safle mewn lleoliad realistig ar gyfer hynny. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gefnogi'r cais gan fod tystiolaeth fod angen i'r ymgeisydd roi cymorth i'w deulu sy'n byw ar y safle.

Holodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, fel Aelod Lleol, am sylwadau'r Swyddog bod y cais yn ormodol ac yn foethus o fewn ei gyd-destun. Ychwanegodd fod y cynnig yn cydymffurfio â'r mwyafrif o'r meini prawf cynllunio yn yr achos hwn. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y dylid cyfyngu addasiadau o'r fath i'r hyn sydd yn hollol angenrheidiol yn unig. Yn yr achos hwn, mae'r estyniadau'n darparu ar gyfer ystafelloedd byw ac ystafelloedd gwely ychwanegol. Ystyrir nad yw'r adeilad yn addas i greu annedd heb adeiladu estyniadau helaeth, fel yn achos y cynlluniau a gyflwynwyd.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith ei fod yn ystyried bod rhaid i'r Pwyllgor fod yn gyson wrth gymeradwyo ceisiadau o'r fath, a chyfeiriodd at gais blaenorol a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn ardal Llanddaniel oherwydd yr ystyriwyd bod yr estyniadau arfaethedig yn ormodol o ystyried yr adeilad gwreiddiol. Dywedodd y byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd o 74% yn arwynebedd llawr yr adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Cynigiodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd ei fod o'r farn y dylid ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun ac oherwydd bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd 8 aelod o blaid y cynnig i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog a phleidleisiodd 2 aelod yn erbyn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI3, nad oes unrhyw ddefnydd cyflogaeth arall i'r adeilad ac nad yw'r addasiadau yn sylweddol.

(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 ganiatáu'r cais.)

12.5 FPL/2021/106 – Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llain galed a lle parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Neuadd, Cemaes

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

Gofynnodd y Cynghorydd A M Jones, Aelod Lleol, am ymweliad safle er mwyn i'r Pwyllgor weld pa mor addas yw'r safle ym mhentref Cemaes.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones, Aelod Lleol, y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn gweld y safle. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod Rhithiol a gynhaliwyd ar 20 Hydref, 2021

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, T Ll Hughes MBE, Eric W Jones, R O Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams.
WRTH LAW:	Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Swyddog Pwyllgor.
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Vaughan Hughes a Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1. FPL/2021/106 - Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llain galed a man parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a gwaith tirlunio cysylltiedig ar dir yn Neuadd, Cemaes

Cafodd fideo o safle'r cais ynghyd â'r briffordd sy'n pasio'r safle ac yn arwain tuag ato ei dangos i'r Pwyllgor.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021 **7.1**

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.

Yn y pwyllgor a gynhaliwyd ar 06/10/2021 pleidleisiwyd i ganiatau'r cais yn gores i argymhelliad y swyddog. Roedd y rheswm a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Bod y cynllun yn ffinio â safle carafanau sefydlog presennol ac na fydd y cynllun yn niweidiol yn weledol oherwydd ei leoliad rhwng safle carafanau a sied amaethyddol.

Mewn amgylchiadau o’r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“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.”

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i’r materion hyn;

Mae'r cais yn un am fenter wyliau annibynnol sydd ar wahân i’r safle carafanau statig cyfagos. Yn ychwanegol, mae'r caniatâd ar gyfer y safle carafanau sefydlog wedi’i hen sefydlu ac mae'n dyddio cyn cyfnod mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Rhaid nodi nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â pholisi oherwydd ei gymwysterau cynaliadwyedd is-safonol a'i ddiffyg cydymffurfiaeth â'r canllawiau cynllunio atodol o ran ansawdd uchel.

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: 03/11/2021 **7.2**

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6ed Hydref 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 20 Hydref 2021 a bydd aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

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
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau/pryderon
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Cefnogi.

Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Cais i gyferio'r cais i Bwyllgor am benderfyniad.
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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, roedd 252 o lythyrau ynghyd a deiseb gyda 3312 o lofnodion wedi'i dderbyn yn cefnogi'r cais.

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.

Mae gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn a'i adolygu gan YGC ac maen't wedi cadarnhau bod y wybodaeth yn mynd i'r afael â'u pryderon yn foddhaol a bod eu gwrthwynebiad yn cael ei dynnu'n ôl.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021 **7.3**

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI7, gan nad oes defnydd cyflogaeth amgen wedi'i ddangos a chan nad ydi'r estyniadau'n helaeth.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu: "Pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad

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

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

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

- Na ddangoswyd defnydd cyflogaeth amgen

Mae maen prawf 1 ym mholisi TAI 7 yn ei gwneud hi’n ofynnol dangos tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o’r adeilad yn hyfyw.

Mae’r gwybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais yn dangos ei fod wedi 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/m^2).

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.

Er cymhariaeth, mae’r Prif Swyddog Prisio wedi nodi bod unedau diwydiannol newydd sbon wedi cael eu gosod yn ddiweddar am £40/m^2 yng Nghaergybi ac mae uned ddiwydiannol o’r 1980au, sydd yn debyg o ran maint, yn cael ei gosod am £30/m^2 yn Niwbwrch. Felly, mae pris rhent yr eiddo dan sylw dair i bedair gwaith yn uwch na’r enghreifftiau hyn.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 6ed o Hydref 2021, fe gymharodd asiant yr ymgeisydd y cais â Melin y Graig yn Llangefni sydd wedi’i farchnata i’w rentu gan yr Awdurdod am £7,500 y flwyddyn.

Mae’r Prif Swyddog Prisio wedi cadarnhau bod y dystiolaeth gymharol yn seiliedig ar eiddo a roddwyd ar osod ac nid y pris a ofynnir a chan nad ydi’r Cyngor wedi llwyddo i roi Melin y Graig ar osod, mae’r Gwasanaeth Tai wrthi’n adolygu’r sefyllfa mewn perthynas â’r eiddo penodol hwnnw.

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 briodol yn yr achos hwn.

O ganlyniad mae’r ACLl yn dal i fod o’r farn na ddangoswyd nad yw defnydd cyflogaeth o’r eiddo yn hyfyw yn groes i ofynion maen prawf 1 ym mholisi TAI 7.

- Nid yw’r estyniadau’n helaeth.

Penderfynodd Aelodau’r Pwyllgor gymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail nad oes polisi cynllun datblygu mewn perthynas â maint a graddfa estyniadau sydd yn addas a derbyniol fel rhan o gynlluniau cadwraeth, gan nodi mai canllaw yn unig yw’r Canllaw Cynllunio Atodol ac nid polisi.

Mae'r ACLl fodd bynnag yn dadlau nad dyma'r achos a bod polisi TAI 7 yn mynnu 'Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad' (maen prawf 4).

Mae adran 8.0 yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad yn darparu canllaw mewn perthynas ag estyniadau ac i ba raddau y maent yn addas neu'n anaddas mewn perthynas â chydymffurfio â maen prawf 4 yn y polisi.

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 lle sied fetel sy'n bodoli eisoes) 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 elfennau sy'n cael eu cadw o'r adeilad presennol oddeutu 46m^2 ac mae arwynebedd llawr yr estyniadau arfaethedig yn 34m^2, sydd yn gynnydd o 74% yn arwynebedd llawr yr adeilad.

Fel y nodwyd uchod, mae maen prawf 4 ym mholisi TAI 7 yn mynnu nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad. Y disgwyliad yw bod yr adeilad presennol yn addas h.y. yn ddigon mawr ar gyfer y defnydd arfaethedig a bod ystafelloedd hanfodol yn rhan o'r adeilad presennol h.y. cegin, ystafell fyw, ystafelloedd gwely a bod unrhyw estyniadau angenrheidiol yn fychan eu maint.

Mae'n amlwg o'r cynlluniau a gyflwynwyd bod yr estyniadau ar gyfer darparu cegin, ystafell wely a dwy o'r tair ystafell wely. Bernir bod maint yr estyniadau sydd yn angenrheidiol i alluogi'r bwriad, ac sy'n cynyddu arwynebedd llawr yr adeilad 75%, yn ormodol ac yn annerbyniol o ystyried gofynion maen prawf 4 ym mholisi TAI 7 a chanllawiau'r Canllaw Cynllunio Atodol.

Hefyd, mae'r angen am estyniadau helaeth yn awgrymu nad yw'r adeilad felly, o ran ei faint, yn addas i'r defnydd a fwriedir.

Yng ngoleuni'r uchod, mae'r ACLl yn dal o'r farn bod y cynnig yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 7 y CDLlC.

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: 03/11/2021 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2021/70

Ymgeisydd: Mr. Peter Ball

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio rhif 20C85F/DA (Codi annedd) er mwyn caniatau diwygio'r dyluniad yn

Lleoliad: Plot ger Bron Wylfa, Cemaes

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored, ar gyrion y Ganolfan Gwasanaeth Lleol, sef Cemaes.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatadau a gafwyd eisoes er mwyn caniatáu newid dyluniad yr annedd.

Mater(ion) Allweddol

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

Mae sefyllfa wrth gefn (caniatâd cyfredol), ond mae'r newid yn y polisi ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
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 TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau, yn amodol ar gynnwys unrhyw amodau draenio perthnasol mewn unrhyw ganiatad newydd.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 22/10/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddodiad nid oes unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

20C85 - Codi annedd ar / Erection of a dwellinghouse on O.S enclosure number 0811 ger Pentregof, Cemaes - Caniatau/Granted -04.04.1990 / S106 - 09.03.1990

20C85A - Codi annedd a modurdy ar ran o / Erection of a house and garage on part of O.S 0811 ger/near Pentregof, Cemaes - Gwrthod/Refused - 03.08.1993 - Gwrthod apel/Appeal Dismissed - 29.12.1993

20C85B - Diwygio amod (02) ar ganiatad cynllunio 20C85 er mwyn ymestyn yr amser a ganiateir i gyflwyno cais 'reserved matters' o 3.4.93 i 1.2.95 ar / Amendment to condition (02) of permission 20C85 so as to increase the time limit for submission of 'reserved matters' application from 3.4.93 to 1.2.95 at O.S 0811 ger/near Pentregof, Cemaes - Gwrthod/Refused - 09.12.1994 - Gwrthod Apel/Appeal Dismissed - 11.10.1995

20C85C - Cais amlinellol ar gyfer codi byngalo ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar ran o / Outline application for the erection of a bungalow together with alterations to the existing access on part of O.S 0811 adjoining Pentregof Bach, Cemaes - Refused 02.10.2003

20C85D - Cais amlinellol ar gyfer codi byngalo ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar ran o / Outline application for the erection of a bungalow together with alterations to the existing access on part of O.S 0811 adjoining Pentregof Bach, Cemaes - Refused 08.01.2004

20C85E - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar ran o / Outline application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on part of O.S 0811 adjoining Pentregof Bach, Cemaes - Refused 08.04.2005

20C85F/DA - Manylion llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar blot ger / Detailed plans for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access on plot adjoining Bron Wylfa, Cemaes - Granted 15.08.2005

20C85G/DIS - Rhyddhau amod (05) (llechan to) o ganiatad cynllunio 20C85E ar dir ger/ Discharge of condition (05) (slate roof) from planning permission 20C85E on land adjacent to Bron Wylfa, Cemaes - Rhyddhau amod/Condition discharged 18.11.2014

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn o dan ganiatadau cynllunio 20C85E a 20C85F/DA. Diogelwyd y caniatâd cynllunio yn sgil y ffaith bod y gwaith datblygu wedi cychwyn ac felly mae'r caniatâd mewn grym.

Fodd bynnag, gan fod y safle datblygu y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly yn y cefn gwlad agored a lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd gydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy sy'n ei gwneud yn ofynnol i brofi bod angen ‘annedd menter wledig'.

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

Fodd bynnag, gan fod gan y cais ganiatâd eisoes rhaid ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r caniatâd wedi'i weithredu ac felly'r cwestiwn ydi a yw'r newidiadau arfaethedig yn welliant i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Y diwygiad arfaethedig yw ychwanegu ystafell haul at ddrychiad dwyreiniol yr annedd. Ystyrir bod yr ystafell haul arfaethedig yn dderbyniol o ran dyluniad ac ni ystyrir y bydd yr ystafell haul arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal neu ar fwynderau eiddo cyfagos.

Felly, ystyrir bod y diwygiad arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n welliant cyffredinol i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.

The proposed amendment is the addition of a sun room to the Eastern elevation of the dwelling. The proposed sunroom is considered to be acceptable in terms of design and it is not considered that the proposed sun room will have an unacceptable impact upon the character and appearance of the area or upon the amenities of neighbouring properties.

The proposed amendment is therefore considered to be acceptable and represents an overall improvement to the previously approved plans.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi PS 17 y CDLlC a darpariaethau Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ond mae sefyllfa wrth gefn gan fod gan y safle ganiatâd eisoes sydd wedi'i weithredu.

Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig arfaethedig yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd rhif: A2/0J/2 cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhanol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

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

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

(03) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

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

(04) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad Rhif. A2/0J/2 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(05) Bydd y lle troi ar gyfer cerbydau'n cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun rhif A2/0J/2 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

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

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

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

(08) 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 a Block: A2/0J/2 a dderbyniwyd ar 14/09/2021**
- **Edrychiad Dwyreiniol a dderbyniwyd ar 14/09/2021**
- **Edrychiadau Gogleddol a Deheuol a dderbyniwyd ar 14/09/2021**
- **Cynllun Llawr Arfethedig a dderbyniwyd ar 14/09/2021**
- **Edrychiadau Arfaethedig a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 20C85F/DA**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS2, PS4, PS5, PS17, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4.

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

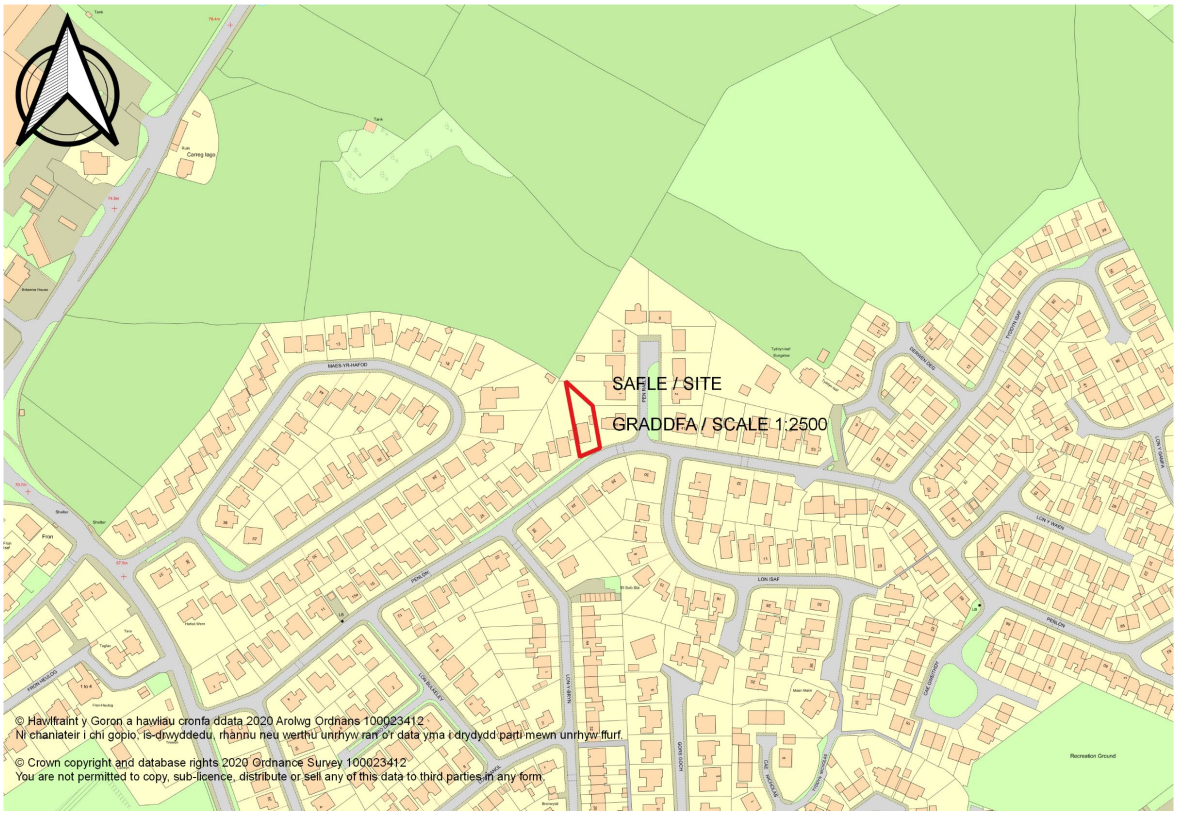
Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2021/315

Ymgeisydd: Mr. & Mrs. R Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a dymchwel y mordurdy presennol yn

Lleoliad: 37 Penlon,Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r annedd yn fyngalo dormer ar wahân ar ystâd breswyl breifat yn Porthaethwy. Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad unllawr ar ddrychiad ochr a chefn yr annedd presennol, ynghyd â dymchwel y garej unllawr to gwastad presennol.

Mater(ion) Allweddol

Ystyrir mai materion allweddol y cynnig yw'r canlynol:

- Dyluniad
- Effaith ar amwynderau cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol Dylinio Mawrth (2016))
Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/10/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r annedd yn fyngalo dormer ar wahân ar ystâd breswyl breifat. Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad unllawr ar ddrychiad ochr a chefn yr annedd presennol, ynghyd â dymchwel y garej unllawr to gwastad presennol.
Bydd y garej presennol yn cael ei dymchwel er mwyn codi estyniad newydd â tho ar oleddf ar hyd ochr a chefn yr eiddo i greu cegin ac ystafell deulu newydd. Bernir bod r estyniad, sydd yn mesur 7.3 metr x 4.8 metr, yn rhesymol o ran ei faint, graddfa a mas,.

Ni fydd yr estyniad newydd yn edrych dros eiddo cyfagos oherwydd y llwyni aeddfed sydd wedi'u lleoli ar hyd terfyn y safle rhwng yr annedd a'r eiddo cyfagos.

Mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn rhesymol o ran ei faint ac mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i ganiatáu'r cynllun arfaethedig heb or-ddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig hefyd yn dderbyniol ac o safon uchel. Bernir na fydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos.

Bernir y bydd y cynllun arfaethedig â dyluniad o ansawdd uchel, ac y bydd yn ategu a gwella'r annedd presennol ac ni fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Mae'r estyniad a fydd yn cael ei godi ar hyd drychiad ochr yr adeilad wedi'i leoli tua metr oddi wrth y terfyn, ac nid yw hyn yn cyd-fynd â'r pellter o 2.5m a argymhellir yng nghanllawiau dylunio'r Canllaw Cynllunio Atodol. Rhaid ystyried, fodd bynnag, y bydd drychiad ochr y cynnig ymhellach oddi wrth y terfyn na'r garej presennol, a fydd yn cael ei dymchwel fel rhan o'r cynllun. Er bod ystyriaeth wedi'i roi i'r canllawiau yn y Canllaw Adeiladu Atodol ystyrir bod y pellter yn yr achos hwn yn dderbyniol gan y bydd yn gwella'r sefyllfa bresennol ar y safle.

Ar ôl edrych ar y cynigion gan berchnogion tai eraill yn yr ardal, ymddengys nad ydi graddfa a dyluniad y cynnig yn anghyffredin yng nghyd-destun cymeriad yr ardal leol a bernir na fydd y cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd yn groes i edrychiad presennol y stryd.
Bernir y bydd y cynnig yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos o ran graddfa a maint.
Oherwydd yr uchod bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn nodi y cefnogir cynigion cyn belled nad ydynt yn andwyo mwynderau eiddo cyfagos.

Bydd yr estyniad wedi'i leoli ar hyd ochr a chefn yr adeilad a bydd y rhan o'r estyniad a fydd yn weladwy o ddrychiad baen yr adeilad yn cyd-fynd â'r annedd bresennol ac anheddau eraill yn yr ardal. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddorion datblygu cynaliadwy a nodir yn adran 3 yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 yn y Ddeddf a bernir bod y penderfyniad hwn yn cyd-fynd ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan y bydd yn cyfrannu tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, sydd wedi'u nodi yn adran 8 yn y Ddeddf.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â nodau ac amcanion polisïau'r cynllun datblygu lleol ac felly nid oes unrhyw ystyriaethau eraill o bwys a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad - A-00-01 - 21/09/2021**
- **Cynlluniau Arfaethedig - A-03-01**

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 ,PCYFF4

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.

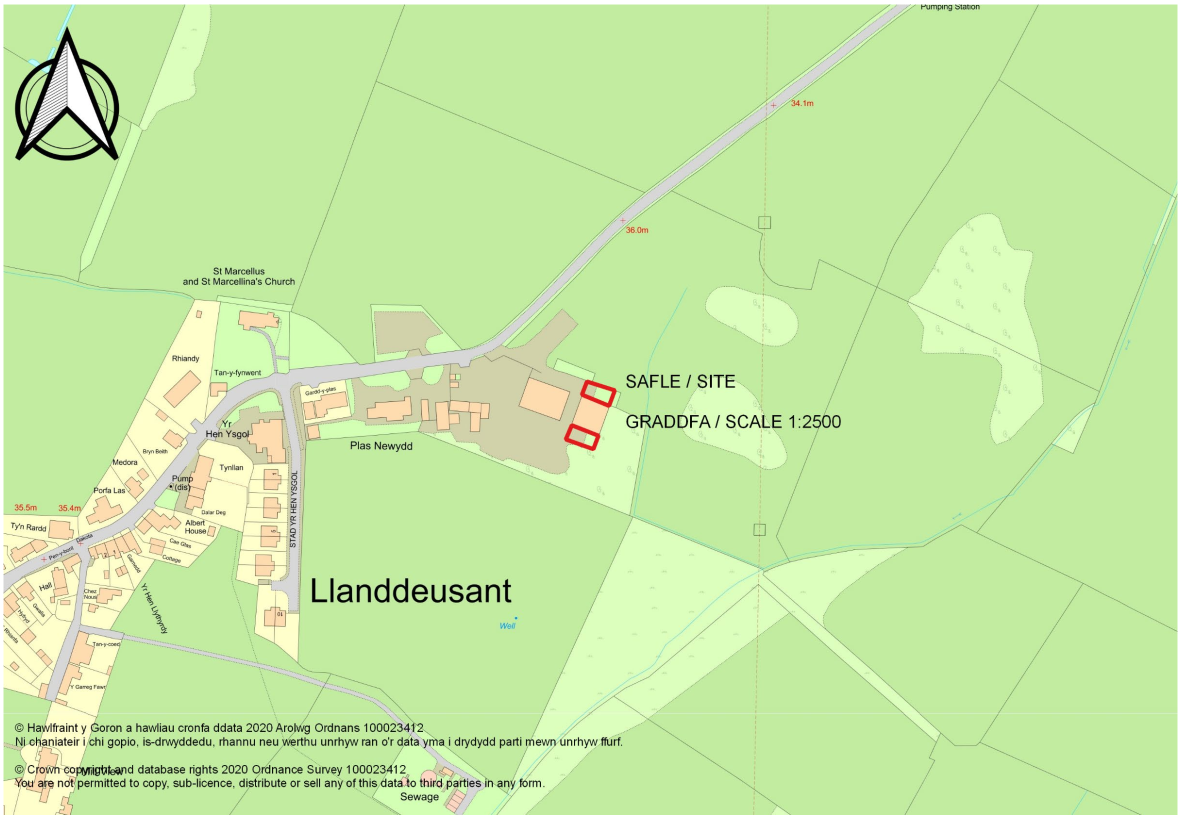
Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021 **11.2**

Rhif y Cais: FPL/2021/227

Ymgeisydd: A E Owen

Bwriad: Cais llawn am storfa tail dan do a tho dros yr iard bresennol yn

Lleoliad: Plas Newydd, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn ôl y diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 yn y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyniad ym mharagraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer codi storfa gwrtaith a gosod to dros yr iard bresennol ym Mhlas Newydd, Llanddeusant.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau lleol a chenedlaethol yn ogystal ag ystyried yr ystyriaethau ecolegol a mwynderau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/09/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

47C134 – Cais i benderfynu p'un ai a oes angen caniatâd i godi siediau amaethyddol i gadw da byw ym Mhlas Newydd, Llanddeusant – Dim angen cymeradwyaeth ymlaen llaw – 19/12/12

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig ar gyfer gwella'r system bresennol ar y fferm i reoli gwrtaith er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Ni fydd y strwythur yn cynyddu'r stoc. Ar hyn o bryd mae'r stoc yn cynnwys 120 o wartheg (50 Eidion, 30 Stôr a 40 Stoc Ifanc).

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlC yn 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 hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae'r cais wedi'i leoli mewn ardal cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig. Oherwydd natur y datblygiad mae ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol ac felly bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1 yn y CDLlC.

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLlC yn mynnu bod yn rhaid i gynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun a'r polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn datgan bod yn rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. 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.
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Oherwydd cyd-destun yr adeiladau eraill a'u defnydd presennol, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol. Mae'r cynnig yn cynnwys codi bwnd a gwaith tirweddu y tu ôl i'r sied.

O ystyried yr uchod, bydd yn cydymffurfio gyda'r meini prawf tirweddu a gweledol perthnasol yn PCYFF 3 a PCYFF4.

Casgliad

Am y rhesymau a nodir uchod ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad a'i ddyluniad a bernir na fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau'r deiliaid preswyl gerllaw. Mae'r cynnig yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod y storfa gwrtaith yn cydymffurfio gyda Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cefnogi'r cais cyn belled bod y strwythur yn cael ei ddylunio a'i adeiladu gan beiriannydd cymwysedig addas i gwrdd â'r safonau sydd wedi'u nodi yn y Rheoliadau a BS 5502 (Adeiladau a Strwythurau Amaethyddol: Cod Ymarfer ar gyfer Dylunio, Adeiladu a Llwytho).

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(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) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) 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 – 998614/01 Rev A**
- **Cynllun Bloc a Cynlluniau Arfaethedig – 998614/02 Rev A**

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19, AMG5.

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

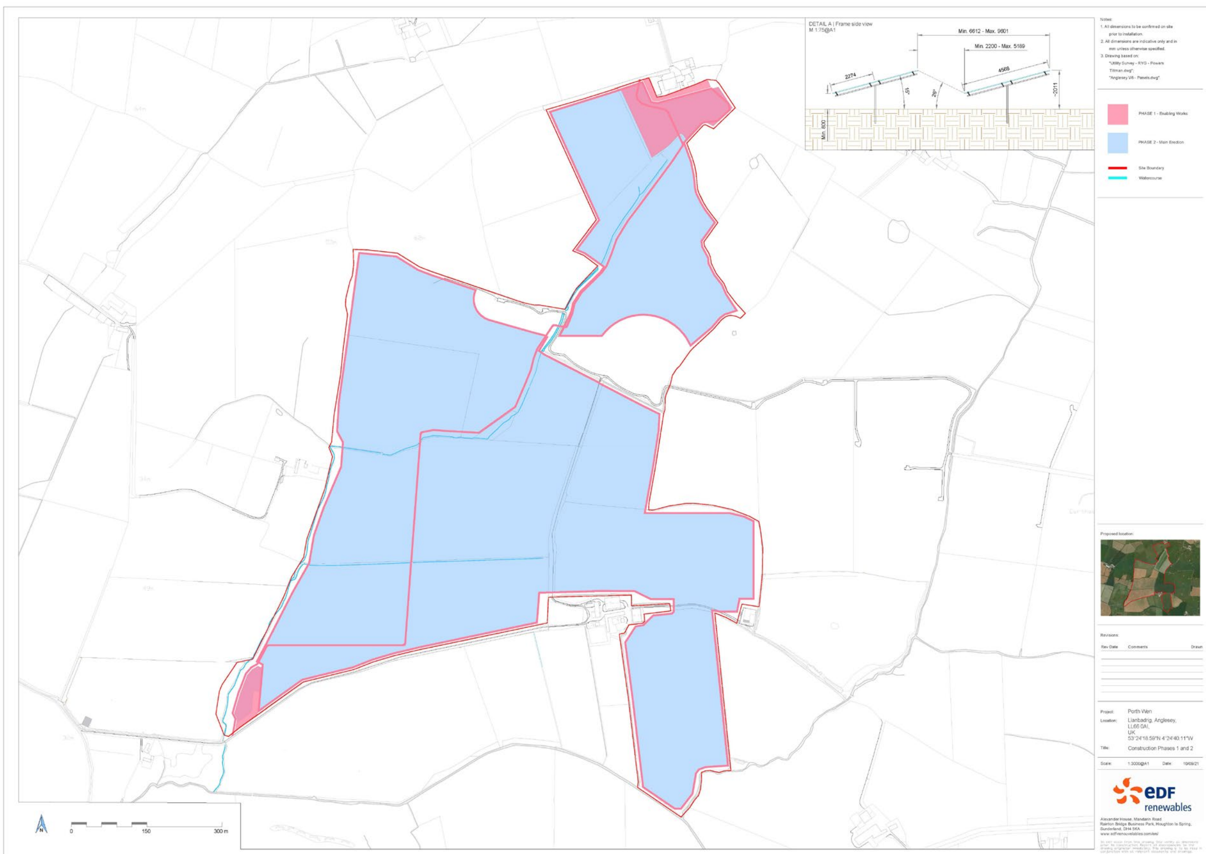
Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021 **12.1**

Rhif y Cais: MAO/2021/26

Ymgeisydd: EDF Renewables

Bwriad: Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 20C310B/EIA/RE (cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd a offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig) yn Rhyd y Groes, Rhosgoch er mwyn diwygio geiriad amodau 5, 6 ac 11 i ganiatáu i'r datblygiad ddigwydd mewn dau gam (cam 1 - gwaith galluogi a cham 2 - gosod paneli) yn

Lleoliad: Fferm Solar Porth Wen Solar Farm, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Angharad Crump)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Roedd cais rhif 20C310B/EIA/RE yn cynnwys Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA). Cymeradwywyd y cais gan Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar 6 Rhagfyr 2017 yn unol ag adroddiad y Swyddog ac yn amodol ar yr amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â dirprwyo pwerau i'r Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio i ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau yn ôl yr angen.

Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd am fân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd er mwyn galluogi i'r gwaith gael ei gwblhau fesul cam - bydd cam 1 yn golygu cwblhau gwaith galluogi a bydd yr ail gam yn

golygu gosod paneli solar a gwaith ac offer yn gysylltiedig â hynny. Er mwyn caniatáu i'r datblygiad fod yn ddatblygiad ddigwydd fesul cam, bydd rhaid diwygio amodau 05, 06 a 11 yn y caniatâd cynllunio.

Gan fod y cais yn ceisio diwygio'r amodau yn gysylltiedig â'r EIA cyflwynir yr adroddiad i'r Pwyllgor Gwaith yn unol â chyfansoddiad y Cyngor.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae caniatâd cynllunio cyfeirnod 20C310B/EIA/RE dyddiedig 09 Mawrth 2018 yn caniatáu adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch.

Mae *EDF Renewables* wedi prynu'r prosiect cymeradwy gan *Countryside Renewables* ac maent nawr yn ceisio gweithredu'r caniatâd i roi'r fferm solar ar waith erbyn diwedd 2022. Erbyn hyn mae EDF yn cyfeirio at y Fferm Solar fel Fferm Solar Porth Wen.

Mae 18 o amodau ynghlwm â'r cais ac mae rhai yn gofyn am gymeradwyo manylion cyn cychwyn ar y datblygiad.

Mae *EDF Renewables* (yr ymgeisydd) yn ceisio caniatâd i wneud mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd er mwyn caniatáu cyflawni'r datblygiad mewn dau gam.

Mae Cam 1 yn cynnwys caniatáu i waith galluogi gael ei gyflawni tuag at ddiwedd y flwyddyn hon (yn amodol ar sicrhau caniatâd a rhyddhau amodau cam 1);

- Gwaith galluogi i sicrhau mynediad i mewn ac allan i'r safle
- Sefydlu'r safle, logisteg a llesiant;
- Gwaith dros dro, yn cynnwys gosod man storio/compownd ar y safle;
- Clirio llystyfiant dan oruchwyliaeth Ecolegydd;
- Gwella'r ffordd oddi ar y safle;
- Gosod ffens a giatiau o amgylch ffin y safle lle bo angen;
- Adeiladu traciau ar y safle;
- Adeiladu cylfatiau / ffosydd ceblau;
- Gwaith tir yn cynnwys tyrchu a llenwi;
- Gwaith monitro a rheoli'r amgylchedd;
- Gwaith tir yn safle'r is-orsaf;
- Adfer a gadel y safle; a
- Gosod bwnd pridd (i liniaru'r effaith weledol ym Muarth y Foel).

Bydd Cam 2 yn cynnwys gosod paneli solar a gwaith cysylltiedig ac mae disgwyl i'r gwaith gychwyn yn y flwyddyn newydd.

Fel rhan o'r gwaith galluogi yng Ngham 1 bydd ffens yn cael ei gosod ar hyd y ffin a bydd bwnd pridd yn cael ei adeiladu i liniaru'r effaith weledol ym Muarth y Foel. Mae angen cymeradwyo'r manylion hyn ynghlwm ag amodau 8 a 12. Mae'r Cyngor wedi derbyn yr wybodaeth ar wahân ac mae wrthi'n asesu ac yn ymgynghori mewn perthynas â'r wybodaeth a dderbyniwyd.

Er mwyn caniatáu i'r datblygiad ddigwydd mewn dau gam, rhaid diwygio amodau 05, 06 ac 11 yn y caniatâd cynllunio.

- Mae amod 05 o'r caniatâd cynllunio yn cadarnhau y bydd y datblygiad a ganiateir yn y caniatâd cynllunio yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynlluniau cymeradwy sydd wedi'u rhestru. Mae'r cais yn gofyn am ychwanegu'r Cynllun Fesul Cyfnod i'r rhestr o gynlluniau cymeradwy er mwyn caniatáu i'r datblygiad ddigwydd mewn dau gam.

- Mae amod 06 o’r caniatâd cynllunio yn rhestru’r manylion angenrheidiol cyn cychwyn ar y datblygiad. Mae’r cais yn gofyn am ddiwygio’r amod er mwyn caniatáu i’r datblygiad ddigwydd mewn dau gam – y manylion angenrheidiol cyn rhoi cam 1 o’r datblygiad ar waith ac yna’r manylion angenrheidiol cyn rhai cam 2 o’r datblygiad ar waith.

- Mae amod 11 o’r caniatâd cynllunio yn gofyn am gymeradwyo Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) (ynghyd â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu llawn (CTMP)) cyn cychwyn ar y datblygiad. Mae’r cais yn gofyn am ddiwygio’r amod er mwyn cyflwyno a chymeradwyo CEMP (a CTMP) ar gyfer Cam 1 ac yna CEMP (a CTMP) ar gyfer Cam 2.

Mae adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd) yn rhoi’r pŵer i Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud newidiadau ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy’n ymwneud â thir yn eu hardal hwy os ydynt yn fodlon nad yw’r newidiadau’n sylweddol. Mae’r Ddeddf yn rhoi’r pŵer i osod, diddymu, neu ddiwygio amodau.

Yng Ngorffennaf 2014 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Ganllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy’n Bodoli Eisoes i gynorthwyo Awdurdodau Cynllunio Lleol ac Ymgeiswyr i ddelio gyda cheisiadau o’r fath.
Mae’r Canllaw yn cadarnhau bod rhaid i awdurdod cynllunio lleol, wrth benderfynu a yw’r newid yn ansylweddol ai peidio, ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol dan yr adran hon, ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol. Mae’r canllaw yn mynd ymlaen i ddweud y dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried y canlynol, wrth benderfynu pa un ai a ydi’r newid arfaethedig yn ansylweddol ai peidio;

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

Ar ôl asesu’r cais mae’r swyddogion yn fodlon bod y newidiadau arfaethedig i ganiatáu rhoi’r datblygiad ar waith fesul cam yn ansylweddol yn sgil y prawf y cyfeirir ato uchod;

- ni fydd y newidiadau arfaethedig yn newid yr effeithiau tybiedig yn y Datganiad Amgylcheddol gwreiddiol sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio rhif 20C310B/EIA/RE ac ar y sail hon ni fydd yn arwain at newidiadau sylweddol i’r cynllun a gymeradwywyd
- ni ymddengys y byddai cyflwyno’r datblygiad fesul cam yn achosi effaith andwyol naill ai’n weledol, neu o ran amwynder lleol.
- ni ymddengys y byddai cyflwyno’r datblygiad fesul cam yn achosi anfantais i unrhyw drydydd parti neu gorff o ran cynllunio gan nad yw’r cynllun yn newid.
- ni fydd y newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynllunio lleol neu gynlluniau datblygu oherwydd, unwaith eto, nid oes unrhyw newid o ran maint a natur y datblygiad, dim ond y dull cyflawni.
-

Mae copi o’r adroddiad pwyllgor ar gyfer cais rhif 20C310B/EIA/RE ar gael fel papur cefndirol yn Atodiad A.

Casgliad

I gloi, mae’r cais yn ceisio caniatâd i wneud mân ddiwygiadau i’r cynllun a gymeradwywyd yng nghaniatâd cynllunio rhif 20C310B/EIA/RE i ganiatáu i’r datblygiad ddigwydd fesul cam – bydd cam 1 yn cynnwys gwaith galluogi a bydd cam 2 yn golygu gosod paneli solar a gwaith ac offer cysylltiedig. Er mwyn caniatáu i’r datblygiad ddigwydd fesul cam, rhaid diwygio amodau 05, 06 a 11 yn y caniatâd cynllunio

Fel y cadarnhawyd yn yr adroddiad, yn dilyn asesiad o’r cais mae’r swyddogion yn fodlon bod y newidiadau arfaethedig i ganiatáu i’r datblygiad ddigwydd fesul cam yn ansylweddol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(05) Dylid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd:

- **Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn – Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA/CRC/NASP/RL3);**
- **Strategaeth Tirweddu a Lliniaru (Cyfeirnod: 15035.101 Diwygiad I);**
- **Cynllun Rheoli Gwelliannau Ecolegol (Adonis Ecology 23 Chwefror 2016) fel y'i diwygiwyd gan amod 4;**
- **Cyf: Fframiau 01 (17.11.15);**
- **Cyf: Trac 1 (17.11.15);**
- **Manylion y ffens lliniaru sŵn (NASP AF002);**
- **Chynllun Fesul Cyfnod (Cyf: Porth Wen 14-09-21 Pyrth Camau Adeiladu 1 a 2).**

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth

(6a) Er y gofynion yn amod (05), cyn cychwyn ar y gwaith arfaethedig yng Ngham 1 (Y Cynllun fesul Cyfnod yn ôl y diffiniad (Cyf: Porth Wen 14-09-21 Pyrth Camau Adeiladu 1 a 2), rhaid cyflwyno manylion ynglŷn â lleoliad, adeiladwaith ac adferiad safle/compownd storio i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

(6b) Er y gofynion yn amod (05), cyn gosod y paneli solar a'r isadeiledd cysylltiedig rhaid cyflwyno'r,

- **Cynllun terfynol y safle;**
- **Manylion am banel a ffrâm yr orsaf gwrthdroi;**
- **Manylion y ffens lliniaru sŵn; a**
- **Manylion y goleuadau a'u strwythurau cynnal.**

i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd cynllun y safle ar gael yng nghynllun Dangosol NASP ILP V4 – 280917), yr Adroddiad Asesiad Sŵn – Fersiwn 3 (Cyf: CA11275) (paratowyd gan *Wardell Armstrong*) a'r Cynllun Rheoli Gwelliannau Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar Arfaethedig Gogledd Ynys Môn (*Adonis Ecology*, prosiect rhif 9736 dyddiedig 23 Chwefror 2016). Er y Cynllun Rheoli Gwelliannau Ecolegol a nodwyd, ni ddylid lleoli'r datblygiad o fewn 7m i gyrsiau dŵr a dylid gosod ffensys o leiaf 20cm uwch ben lefel y ddaear, 5m o hyd, ar gorneli caeau. Rhaid i'r gwaith datblygu gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn a bydd rhaid rheoli'r safle yn unol â'r Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect *Adonis Ecology* rhif 9736 dyddiedig 23 Chwefror 2016) ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd ac i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a lliniaru effeithiau'r datblygiad

(11) Cyn cychwyn unrhyw waith a ddiffinnir yn y Cynllun Fesul Cyfnod (Cyf: Porth Wen 14-09-21 Pyrth Adeiladu Camau 1 a 2), rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (yn cynnwys Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu llawn) ar gyfer y Cam i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r Cynlluniau gynnwys y materion canlynol lle y bo hynny'n berthnasol:

- **Atodlen arwyddion lawn ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle;**
- **Oriau a dyddiau gweithredu yn ystod y gwaith adeiladu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau;**
- **Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr;**
- **Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
- **Llwybrau mynediad ar gyfer traffig adeiladu;**

- **Manylion am leoliad, dyluniad a gweithrediad dau faes pasio ychwanegol ar gyfer traffig adeiladu;**
- **Dulliau stancio (os defnyddir nhw);Gwaith daear;**
- **Palisau'r safle;**
- **Manylion am sut y llinierir ac y rheolir sŵn, golau, llwch, llygryddion yn yr awyr, dirgryniadau, mwg ac aroglau o'r gwaith adeiladu;**
- **Rheoli gwastraff a chael gwared ar ddeunydd a'i ailddefnyddio;**
- **Atal mwd/rwbel rhag cael eu gollwng ar briffyrdd cyhoeddus / cyfleusterau;**
- **Golchi olwynion;**
- **Diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos;**
- **Cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad a chadw a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus;**
- **System ar gyfer ymdrin â chwynion gan drigolion lleol;**
- **Gweithdrefnau cyfyngiant mewn argyfwng;**
- **Mesurau osgoi rhesymol ar gyfer llygod dŵr;**
- **Manylion y mesurau rheoli traffig mewn perthynas â defnyddwyr presennol y llwybr mynediad i'r safle i sicrhau cyn lleied o effaith â phosibl.**

Bydd rhaid gweithredu a glynu wrth y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a gymeradwywyd (a'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) ar gyfer pob cam perthnasol drwy gydol y cam adeiladu hwnnw.

Rheswm: Er budd diogelwch traffig ar y ffordd.

Cadarnheir y bydd yr holl amodau eraill yn gysylltiedig â chais Cynllunio rhif 20C310B/EIA/RE yn aros fel ac y maent.

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.

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

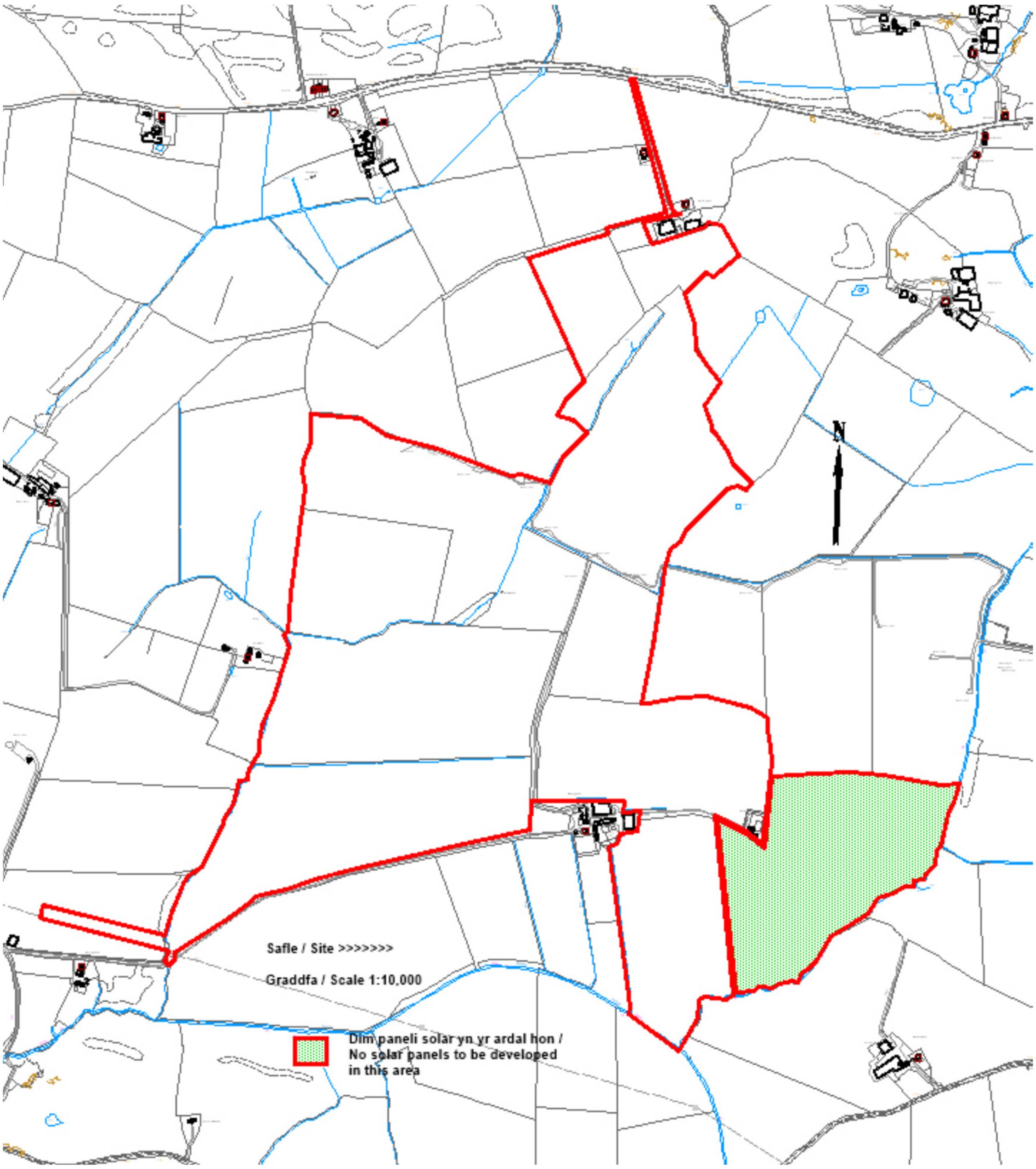
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu gydag Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Tachwedd, 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail nad yw'r cais yn cynnwys eithriad digonol i fedru gwyro oddi wrth bolisi ADN 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), Gorffennaf 2017.

Gan ystyried yr uchod, mae'r adroddiad hwn yn mynd i'r afael â phryderon y Pwyllgor bod y cynnig yn gwyro oddi wrth bolisi ADN 2 ac nad yw'n ddigonol er mwyn caniatáu'r gwyriad oddi wrth y polisi sydd wedi'i fabwysiadu.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6 12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"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.

Mae paragraff 4.6 12.2 yn nodi:

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

Casgliadau:

Dewis Safle

Fel y nodwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ar 08/11/2017, nod Polisi ADN 2 (Ynni Solar PV) yw sicrhau y dylid cyfeirio cynigion ar gyfer Ffermydd PV Solar o 5MW neu fwy i'r ardaloedd chwilio posib a ddangosir ar y Map Cynigion. Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y caniateir cynigion ar y raddfa hon mewn lleoliadau eraill, lle mae posib cyfiawnhau'r angen am gynllun a lle mae amgylchiadau lleoliadol penodol.

Wrth asesu'r datblygiad arfaethedig yn erbyn polisi ADN2, ymgynghorodd Swyddogion â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) Ynys Môn a Gwynedd. Yn eu sylwadau, darparodd yr UPCC sylwadau ar yr ardal chwilio bosib a'r amgylchiadau lleoliadol penodol am y lleoliad o ran y modd y cafodd safle'r cais ei ddewis; a oedd yn dilyn cyflwyno dau adroddiad gan yr ymgeisydd:

a) Asesiad o Botensial Ardaloedd Cyfle yn y CDLlC; a
b) Trosolwg o'r Broses Dewis Safle.

O ran a), mae'r ddogfen hon yn dangos y lefel bresennol o gyfyngiadau y mae'r ardaloedd cyfle posibl yn eu hwynebu. O'r 10 ardal cyfle posibl, cafodd 9 eu diystyru am amrywiaeth o resymau amgylcheddol (agosrwydd i eiddo preswyl, torri coed, effeithiau lleol) neu am resymau cyfyngiadau o ran cysylltu â'r grid (lle yr oedd un ai'n annhebygol y byddai cysylltiad i'r grid yn bosibl neu lle

byddai'n rhy ddrud cysylltu oherwydd y pellteroedd a oedd yn cael eu crybwyll) neu oherwydd amharodrwydd y tirfeddianwyr neu gyfuniad o'r holl bethau uchod. Yn benodol, mae safle'r cais arfaethedig wedi'i nodi yn y tabl fel un lle nad yw'r cyfyngiadau sy'n cael effaith negyddol ar safleoedd eraill yn berthnasol. Yma fe amlinellir bod cysylltiad â'r grid i'r safle wedi ei sicrhau, mae perchennog y tir yn fodlon â'r datblygiad ac mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal fwy gwledig, oddi wrth ardaloedd adeiledig lle gellid ystyried bod yr effeithiau amgylcheddol yn fwy sylweddol.

Ym mharagraff 6.2.35 o'r CDLIC, ceir esboniad o asesiad y Cynllun o'r potensial ar gyfer ffermydd solar PV ac adnabod ardaloedd chwilio posibl. Mae'n mynd ymlaen i nodi:

"Fel ardaloedd chwilio, dim ond arwydd o adnoddu ynni solar o fewn ardal Cynllun mae'r adroddiad a nodwyd yn darparu yn hytrach na meysydd penodol. Cafodd yr ardaloedd chwilio eu hadnabod drwy fapio adnoddau posib ynni solar...a drwy ddileu'r cyfyngiadau allweddol o ran datblygu ynni solar. Nododd yr Astudiaeth 11 ardal posib. Oherwydd materion yn ymwneud â sensitifrwydd a chapasiti'r dirwedd gall rhai o'r ardaloedd yma ond gael datblygiad 5MW neu fwy trwy gael 2 neu fwy o gynlluniau ar wahân, yn ddarostyngedig i ystyriaeth o ardrawiad cronnol posib."

Yn y datganiad hwn, mae'r CDLIC yn cydnabod nad oes sicrwydd o fedru cyflawni'r cynlluniau yn yr ardal sydd wedi'i hadnabod ac ym Mharagraff 6.2.36 fe eir ymlaen i gynghori y bydd angen i ymgeiswyr wneud gwaith mireinio pellach er mwyn adnabod cyfleoedd posibl ar gyfer cynigion datblygu manwl. Yn seiliedig ar yr esboniad hwn, mae asesiad yr ymgeisydd o ardaloedd cyfle yn ystyried yr ardaloedd sydd wedi'u hadnabod ac fe welodd bod yn 8 ohonynt (S1, S3, S4, S4, S6, S7, S9 a S11) ffactorau a fyddai'n atal cysylltiad ymarferol â'r grid. Mae gan y gweddill (S2, S8 a S10) ffactorau a fyddai'n atal cysylltiad ymarferol â'r grid.

Yn arbennig felly, mae datganiad yr ymgeisydd yn tynnu sylw at faes nad oedd y CDLIC yn gallu ei ystyried wrth benderfynu ar yr Ardaloedd Cyfle Posibl sef parodrwydd y perchnogion tir. Mae hyn yn bwysig gan ei fod yn cael effaith hollbwysig ar ddichonoldeb cynlluniau.

Wrth ystyried Asesiad yr ymgeisydd o'r Ardaloedd Cyfle posibl yn y CDLIC, mae'r UCDLIC yn cynghori bod yr ymgeisydd wedi dangos bod yna ar hyn o bryd gyfyngiadau isadeiledd sy'n effeithio ar yr ardaloedd cyfle posib ac y gallai hyn, ynghyd â materion perchnogaeth, effeithio ar argaeledd a dichonoldeb yr ardaloedd cyfle hyn.

O ran b), darperir trosolwg o'r broses systematig a ddefnyddiwyd i ddewis safleoedd ac i nodi safle'r cais fel un addas ar gyfer datblygiad solar PV ar raddfa fawr. Roedd y broses hon yn cynnwys adolygiad grid, adolygiad dynodiad, adolygiad dosbarthiad tir amaethyddol, adolygiad graddfa, ystyriaeth o bellter o ardaloedd adeiledig ac ardaloedd preswyl a chytundeb perchnogion tir. Drwy'r broses ddethol, safle'r cais arfaethedig oedd yr unig safle ar Ynys Môn a oedd yn:

- optimeiddio cynhyrchiant ynni adnewyddadwy
- oedd â chysylltiad hyfyw â'r grid
- oedd mewn ardal wledig anghysbell; ac
- oedd â pherchennog tir a oedd yn fodlon gyda'r cynllun.

Mae'r UCDLIC yn cynghori bod y ddogfen hon yn darparu tystiolaeth sy'n cefnogi'r amgylchiadau lleoliadol penodol sydd wedi arwain at adnabod y safle fel un ar gyfer fferm solar PV.

Dylid nodi bod y mater o angen yn cael sylw yn yr adroddiad blaenorol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor lle yr oedd y Swyddogion o'r farn na ddylai'r pecyn cymorth sydd wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) gael ei gamddehongli fel cyfyngiad, na diffiniad o angen lleol ac na fyddai'n briodol asesu cais ar gyfer ynni adnewyddadwy yn y cyswllt hwn.

Y mater allweddol yn yr asesiad o'r cais hwn yn erbyn polisi AND 2 yw'r ffaith nad yw'r polisi'n atal datblygiadau y tu allan i'r ardaloedd chwilio ond mae'n datgan bod rhaid i amgylchiadau eithriadol fodoli pan fo modd cyfiawnhau'r anghenion am y cynllun, a bod amgylchiadau lleoliadol penodol yn bodoli. Yn yr achos hwn, ystyrir bod amgylchiadau eithriadol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio sy'n caniatáu ar gyfer datblygu y tu allan i'r Ardaloedd Cyfle Posibl ac o ganlyniad ystyrir bod y cynllun yn cydweddu â rhan gyntaf Polisi ADN 2.

Ystyriaethau Manwl

Yn dilyn dewis y safle, mae polisi ADN 2 yn dweud y dylai cynigion ar gyfer Ffermydd Solar PV o 5MW neu fwy a chynlluniau solar eraill o hyd at 5MW gael eu caniatáu ar yr amod bod y cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod yr holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'u lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl yr ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, yr ardaloedd o'u cwmpas yn cael eu gwarchod neu eu gwella;
2. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith fflachio a llacharedd ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
3. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;
4. Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â ffermydd PV solar cyfredol a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
5. Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd y paneli a'r isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i, a'i gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
6. Bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith deiladu (CRhAA) yn cael ei gyflwyno i ddangos bod
unrhyw effeithiau negyddol posib a gyfyd yn ystod y cyfnodau adeiladu a dadgomisiynu yn cael eu hosgoi.

Mewn perthynas ag ail ran y polisi, ac yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarperir uchod, cynnwys yr ES a gyflwynwyd a'r adroddiadau cefnogol a'r sylwadau gan yr ymgynghorai fe ystyrir bod y safle yn bodloni gofynion meini prawf 1 – 6 y polisi ac na fydd yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y tirlun, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol. Ni fydd y datblygiad a gynigir ychwaith yn achosi niwed sylweddol i fwynderau derbynyddion sensitif na thrigolion sy'n byw gerllaw.

Yn ychwanegol at hynny, nid oes unrhyw ffermydd solar PV yn bodoli yn yr ardal leol a fyddai'n cael effaith gronnus ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y panelau a'r isadeiledd yn cael eu tynnu wedi i oes weithredol y fferm solar ddod i ben.

O ran gofynion y CEMP, mae'n briodol rhoi amod ar yr elfen hon.

Barn Gyfreithiol

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, mae'r ymgeisydd wedi ceisio barn gyfreithiol annibynnol ar y penderfyniad ac yn benodol, a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi ADN2. Mae'r farn gyfreithiol hon wedi'i darparu gan gyfreithwyr Gately Plc sydd wedi canfod bod y cais cynllunio yn unol â'r polisi ac "nad yw'r rheswm ar gyfer gwrthod yn un y gellir ei gyfiawnhau ac ni fyddai'n gynaliadwy mewn apêl". Mae'r farn gyfreithiol yn nodi'n benodol:

"…Policy ADN2 is clearly a policy which is supportive of the principle of photo-voltaic solar energy generation in the round. Its starting point is to identify potential search areas which have been illustrated on the proposals map. It is important to note that these are areas of search and they are not allocations. In particular they are subject to the six development control criteria in the latter half of the policy in the same way as is an application which is not within any of those potential search areas. The policy states that planning proposals "should be directed" to those potential areas of search; it does not state that proposals "must be directed" to those potential areas of search, nor does it establish any form of sequential test whereby those potential search areas have to be assessed and discounted before any other site can be looked at.

The important distinction between proposals which are within the potential search areas and proposals which are outwith those search areas is that the former do not have to be tested in accordance with the second sentence of Policy ADN2. Policy ADN2 applies only to those proposals

which are brought forward in other locations than the potential search areas. Both types of proposal have to satisfy the criteria 1-6 in the latter half of the policy.

The second sentence of the first paragraph of Policy ADN2 establishes a permissive policy in respect of proposals for PV solar energy in locations outside the potential search area. Those proposals will be permitted in the exceptional circumstances set out within the sentence. There is no need to seek to define what exceptional circumstances means because the policy defines the exceptional circumstances by way of establishing two tests:

1. need for the scheme can be justified; and
2. that there are specific locational circumstances

A proper objective reading of the policy is that if both of those tests are satisfied then that element of the policy is satisfied and a proposal outside of those search areas then moves on to be assessed against the detailed development control criteria 1-6 in the second half of the policy."

Mae'r farn gyfreithiol yn mynd ymlaen i gasglu:

"The correct approach to the interpretation of Policy ADN2 is that if need and locational requirements are satisfied on a site which is outside of the proposed areas of search then exceptional circumstances exist and there is positive support for development on the site provided that it satisfies the detailed development control criteria 1-6 in the second half of Policy ADN2.

In this instance the need and locational requirements are satisfied as are the detailed development control criteria 1-6 and therefore the development accords with Policy ADN2.

It is not suggested that there is any other element of non-compliance with the Development Plan and therefore, in accordance with section 38(6) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 the application should be determined in accordance with the Development Plan unless material considerations indicate otherwise. Here the Development Plan indicates that planning permission should be granted and all other material considerations, particularly the weighty support given for renewable energy generation at a national policy level, support the granting of consent on a site which is sustainable and deliverable.

It follows that there is no basis to refuse the application and the reason for refusal is not defendable on appeal."

Wedi i'r Swyddogion ystyried y farn gyfreithiol a gyflwynwyd gan Swyddogion, ystyrir bod hyn yn cadarnhau'r argymhelliad yn yr adroddiad blaenorol i'r Pwyllgor a chynghorir Aelodau i ystyried y farn hon ochr yn ochr a'r amlinelliad manylach o bolisi ADN2 wrth iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais hwn.

8. Argymhelliad

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, fe argymhellir yn barchus y dylai'r Pwyllgor ailystyried eu penderfyniad blaenorol ac y dylid **caniatáu** y cais hwn, yn unol â chanfyddiadau'r adroddiad hwn ac adroddiad gwreiddiol y Swyddog i'r Pwyllgor ar 08 Tachwedd 2017.

Caniatáu, yn unol â'r amodau a restrir isod gyda'r awdurdod a ddirprwywyd i'r Pennaeth Cynllunio, i ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau, yn ôl yr angen.

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

Rheswm: Cydymffurfio gydag gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 30 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu pan nad oes unrhyw drydan wedi ei gynhyrchu am

gyfnod di-dor o 6 mis, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd raid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig yn cynnwys amserlen y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith hyn gael ei weithredu. Bydd raid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r gwaith datblygu ddod i ben.

(03) Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd:

Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn - RL2 (090217) Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA / CRC / NASP / RL3)
Cynllun Dangosol (14 Chwefror 17)';
Strategaeth Tirlun a Lliniaru (Cyf: 15035.101 Rev.I);
Cynllun Rheoli Gwelliannau Ecolegol (Adonis Ecology 23 Chwefror, 2016) fel y'i diwygiwyd gan amod 04;
'Cyf: Fframiau 01' (17.11.15);
'Cyf: TRAC 1' (17.11.15)
oni bai y bydd raid eu cymeradwyo fel arall o dan delerau'r caniatâd hwn ac fel y cymeradwyir o hynny.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(04) Er gwaethaf gofynion amod (02), cyn cychwyn ar y gwaith datblygu bydd raid cyflwyno manylion terfynol cynllun y safle, gan gynnwys

manylion y paneli;

camerâu goruchwylio a'r strwythurau i'w cynnal;

y goleuadau a'r strwythurau i'w cynnal ;

ffensio;

Lleoliad, adeiladwaith ac adferiad o fannau safle / storio;

ar gyfer eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd cynllun y safle yn cael ei siapio gan y Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect Adonis Ecology rhif 9736 dyddiedig 23 mis Chwefror 2016). Er gwaethaf y Cynllun hwn, ni chaniateir lleoli unrhyw ddatblygiad o fewn 10m i unrhyw gwrs dŵr a bydd raid gosod unrhyw ffens o leiaf 30cm uwchben lefel y ddaear am 5m o hyd ar gorneli caeau. Rhaid i'r gwaith datblygu gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn a bydd raid rheoli'r safle yn unol â'r Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect Adonis Ecology rhif 9736 dyddiedig 23 mis Chwefror 2016) ar gyfer yr oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd ac i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a lliniaru effeithiau'r datblygiad

(05) Yn ystod ei gyfnod gweithredu, ni fydd y safle'n cael ei oleuo gan oleuadau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal leol ac i ddiogelu rhywogaethau a warchodir.

(06) Ni cheir codi'r datblygiad oni chyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer manylion y deunyddiau i'w defnyddio yng ngwaith adeiladu wynebau allanol y strwythurau, yn cynnwys y brif is-orsaf, gorsafoedd gwrthdroi ac unedau storio batris. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er budd mwynderau

(07) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu ar y safle cyfan (gan gynnwys cynllun llawn ar gyfer Rheoli Traffig Adeiladu sy'n seiliedig ar yr egwyddorion a sefydlwyd yn y Datganiad Rheoli Traffig Adeiladu drafft (Cyf: 16028 / Rev B) dyddiedig Chwefror 2017). Bydd raid i'r cynllun gynnwys y materion canlynol:
atodlen arwyddion lawn ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
Oriau a dyddiau gweithredu yn ystod y gwaith adeiladu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau
parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
llwybrau mynediad ar gyfer traffig adeiladu
manylion am leoliad, dyluniad a gweithrediad dau fae pasio ychwanegol ar gyfer traffig adeiladu
dulliau stancio (os defnyddir nhw)
gwaith daear;
palisau'r safle,
manylion am sut y llinierir ac y rheolir sŵn, golau, llwch, llygryddion yn yr awyr, dirgryniadau, mwg ac aroglau o'r gwaith adeiladu
rheoli gwastraff a chael gwared ar ddeunydd a'i ailddefnyddio,
atal mwd / malurion rhag cael eu gollwng ar briffyrdd cyhoeddus / cyfleusterau golchi olwynion;
diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos
Cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad a chadw a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus
system ar gyfer ymdrin â chwynion gan drigolion lleol
gweithdrefnau Cyfyngiant mewn Argyfwng; Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer Llygod Dŵr.

Bydd raid gweithredu a glynu wrth y Cynllun Rheoli Amgylcheddol a gymeradwywyd ar gyfer Gwaith Adeiladu (a'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) am y cyfan o'r cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er budd traffig a diogelwch ar y ffordd.

(08) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i fanylion llawn lleoliad, uchder, hyd a lled y bwnd tirlunio arfaethedig, gan gynnwys trychluniau a manylion llawn y gwaith plannu arfaethedig, amseriad y gwaith a chynigion ar gyfer rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad, a hynny er mwyn lliniaru'r effeithiau gweledol ar yr eiddo a elwir Buarth y Foel. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er budd mwynderau preswyl

(09) Ni chaniateir i'r paneli solar a gymeradwyir fod yn fwy na 3m o uchder ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun i leddfu fflachiadau ac /neu ddisgleirdeb o'r datblygiad ac unrhyw eiddo neu brifffordd a effeithir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y mesurau a gymerir i ymchwilio i gwynion; y fethodoleg asesu i'w defnyddio i asesu achosion o fflachiadau ac/neu ddisgleirdeb yn y pwynt derbyn; yr amserlen liniaru a'r drefn adrodd i brofi bod mesurau lleddfu effeithiol yn eu lle a bod cydymffurfiaeth gyda'r cynllun. Bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(11A) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ddatblygiad hyd oni fydd y rhaglen o waith

archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, dyddiedig 4ydd o Hydref, 2016 (Cyf Dogfen: NAS16 v.1.5) wedi'i weithredu a'i gwblhau

(11B) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu i gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a ddaw gyntaf.

Rhesymau:

(11A) Er mwyn gweithredu rhaglen briodol o waith ymchwilio archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(11B) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(12) Ni chaniateir gosod unrhyw strwythurau'n ar y caeau lle nodwyd "Ni chaniateir datblygu paneli solar yn yr ardal hon" ar y cynllun ffiniau ar gyfer y safle a gymeradwyir - 'Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn – Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA/CRC/NASP/RL3)'; 'Cynllun Dangosol (14 Chwefror 17).

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(13) Hysbysir am ddyddiad allforio trydan o'r datblygiad am y tro cyntaf i'r rhwydwaith grid trydan lleol, a elwir wedi hyn yn "Dyddiad Gweithredol" yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol 28 diwrnod ar ôl iddo ddigwydd.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sefydlu dyddiad dechrau ar gyfer oes weithredol o 30 mlynedd y fferm solar.

(14) Os bydd y fferm solar a ganiateir trwy hyn, o ganlyniad i ddigwyddiadau neu amodau oddi mewn i'w rheolaeth, ac ar ôl y dyddiad gweithredol, yn methu am gyfnod parhaus o 12 mis â chynhyrchu trydan i'w gyflenwi i'r rhwydwaith grid trydan lleol, wedyn, bydd cynllun ar gyfer datgomisiynu a chael gwared ar y paneli ac unrhyw offer ategol arall yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chytunir yn ysgrifenedig iddo ganddo o fewn tri mis i ddiwedd y cyfnod atal. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion ar gyfer adfer y safle. Gweithredir y cynllun o fewn 12 mis i ddyddiad y cytuno arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau symud offer segur er budd mwynder ac i warchod yr amgylchedd lleol.

(15) Er gwaetha'r wybodaeth sydd wedi'i chyflwyno, bydd yr Ymgeisydd yn cyflwyno cynllun draenio ysgrifenedig ar gyfer y safle cyfan sydd wedi cael ei gynllunio i sicrhau nad oes unrhyw ddraeniad dŵr arwyneb yn cael cysylltu â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Cyflwynir y cynllun draenio i'r awdurdod cynllunio, a bydd yn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig, cyn dechrau ar y gwaith adeiladu ar y safle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y llunwedd draenio'n ddigonol i gefnogi'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ac er budd gwarchod asedau Dŵr Cymru.

(16) Cyn dechrau ar unrhyw waith torri tir ar y safle, bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno, er cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio, Cynllun Ymchwiliad Ysgrifenedig mewn perthynas â gwaith ymchwilio tir archeolegol. Bydd y Cynllun Ymchwiliad Ysgrifenedig yn darparu methodoleg, amserlen mewn perthynas â'r adeiladu, a chamau gweithredu ar gyfer y datblygiad ac unrhyw liniaru a gynigir.

Rheswm: Er budd gwarchodaeth archeolegol ac i sicrhau gwaith adeiladu priodol yn y datblygiad mewn perthynas â derbynyddion archeolegol.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021 **13.1**

Rhif y Cais: FPL/2020/191

Ymgeisydd: Alan a Eira Thomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Lleoliad: Rallt Gwta, Niwbwrch, Llanfairpwllgwyngyll

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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei ganiatáu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn Ebrill 2021 yn amodol ar amodau ac ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn gofyn am symud a rhoi'r gorau i ddefnyddio carafán a chynhwysyddion a oedd ar y safle.

Roedd y garafan a'r cynhwysyddion i gael eu symud oddi ar y tir fel rhan o'r caniatâd er mwyn sicrhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar amwynder preswyl eiddo ger y safle ond hefyd ar amwynderau'r ardal ehangach a'r AHNE.

Ers y Pwyllgor mis Ebrill, mae'r garafán a'r cynhwysyddion wedi eu symud o'r safle. Byddai hyn felly'n diddymu'r angen am gytundeb cyfreithiol ac o ganlyniad yn rhyddhau'r penderfyniad yn amodol ar amodau.

Argymhelliad

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

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

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

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

Cynllun Lleoliad 2775: 20: 01A
Cynllun Safle Presennol 2783: 20: 02a
Cynllun Safle Arfaethedig 2783: 20: 03c
Fel y Cynigiwyd 2783: 20: 5
Manylion y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu Russell Hughes Cyf

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

(03) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw dulliau amgáu codi'r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

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

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyn nes fo cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

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

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

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

(06) Rhaid adeiladu troedffordd newydd i gerddwyr ar hyd ffryntiad cyfan safle'r cais ger y briffordd gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion llawn y droedffordd i gerddwyr wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Rhaid cwblhau'r droedffordd i gerddwyr yn unol â'r manylion y gellir eu cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Fel bod cerddwyr yn gallu symud yn ddiogel o'r datblygiad.

(07) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

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

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

(09) Ni fydd wal ffin y briffordd / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd gyfagos ar hyd hyd cyfan ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos a dim mwy na hyn uchder wedi'i godi o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens dywededig neu unrhyw ffin newydd.

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

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

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

(11) Rhaid cwblhau'r llety parcio ceir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac yna ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Galluogi cerbydau i dynnu, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd gyhoeddus.

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

(13) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun draenio dŵr budr ddarparu ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr a rhaid ei weithredu wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn preswylio yn y datblygiad.

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

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