# 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,<br>1 RHAGFYR 2021 am 1.00 o'r gloch yp** | **WEDNESDAY,<br>1 DECEMBER, 2021 at 1.00 p.m.** |
| **CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW** | **VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING** |
| **Swyddog Pwyllgor    Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516    Committee Officer** | |

**AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

# R h a g l e n

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

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

**AELODAU'R PWYLLGOR**

**Cynghorwyr:-**

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

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

## 1 YMDDIHEURIADAU

## 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

## 3 COFNODION (Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 3 Tachwedd, 2021.

## 4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim wedi cymeryd lle.

## 5 SIARAD CYHOEDDUS

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

**6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

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

**7 CEISIADAU'N CODI** (Tudalennau 11 - 14)

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

**8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

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

**9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY**

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

**10 CEISIADAU'N GWYRO**

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

**11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION** (Tudalennau 15 - 30)

11.1 – LUE/2021/19 – Bodlawen, Llanidan, Brynsiencyn
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O2tOFUAZ/lue202119?language=cy

11.2 – FPL/2021/136 – Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OKf7JUAT/fpl2021136?language=cy

11.3 – FPL/2021/248 – Parciau, Llanddaniel
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3aEMUAZ/fpl2021248?language=cy

11.4 – MAH/2021/19 – Parciau, Llanddaniel
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3aOIUAZ/mah202119?language=cy

**12 GWEDDILL Y CEISIADAU** (Tudalennau 31 - 44)

12.1 – LBC/2021/29 – Gerddi Haulfre, Llangoed
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O3pDqUAJ/lbc202129?language=cy

12.2 – FPL/2021/196 – Fron Heulog, Cemaes
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OLKTOUA5/fpl2021196?language=cy

12.3 – FPL/2021/178 – Cyn Safle Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000OL7YqUAL/fpl2021178?language=cy

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

**13 MATERION ERAILL_**(Tudalennau 45 - 50)

13.1 – DEM/2021/3 – Thomas Close, Biwmares
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O5bBKUAZ/dem20213?language=cy

13.2 – DEM/2021/4 – Hampton Way, Llanfaes
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000O5bG3UAJ/dem20214?language=cy

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd 2021

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Richard O. Jones (Is-gadeirydd)<br><br>Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams, Robin Williams.<br><br>Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (cais 7.2), Bryan Owen (cais 13.1), Margaret M. Roberts (cais 7.1 a 7.3) |
| **WRTH LAW:** | Prif Swyddog Cynllunio (DFJ)<br>Rheolwr Rheoli Datblygiad (RLJ)<br>Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW)<br>Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio (SO)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (CR)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (JBR)<br>Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (WIH)<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ)<br>Swyddog Pwyllgor (ATH) |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Y Cynghorwyr Carwyn Jones, R.G.Parry, OBE, FRAgS, Dafydd Rhys Thomas, Rheolwr Systemau Busnes (EW), Mr Gareth Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol) |

---

### 1. YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau.

### 2. DATGAN DIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Robin Williams ddiddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorwyr John Griffith a Richard Owain Jones ddiddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 ar y rhaglen.

### 3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### 4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod safle rhithwir a gynhaliwyd ar 20 Hydref 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

## 5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd un Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.2 ar y rhaglen.

## 6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

## 7. CEISIADAU'N CODI

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn ar gais Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Medi 2021, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Medi 2021. Yn y cyfarfod ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod y cynllun yn ffinio â safle carafanau statig ac na fydd yn cael effaith weledol niweidiol oherwydd ei leoliad rhwng safle carafanau a sied amaethyddol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Margaret Roberts, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, at ei sylwadau yn y cyfarfod blaenorol ynghylch agosatrwydd y cynnig at safle carafanau mawr, ond yn wahanol i'r safle carafanau, ni fyddai'r cytiau bugail i'w gweld o unrhyw olygfannau. Nid oedd yn credu y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn gosod cynsail a fyddai'n arwain at gynnydd mawr mewn ceisiadau o'r fath, neu ganiatáu i bawb roi cwt bugail yn eu gerddi cefn, fel yr awgrymwyd yn y cyfarfod diwethaf. O ystyried nifer y carafanau yn yr ardal, nid yw ychwanegu dau gwt bugail yn debygol o wneud gwahaniaeth, yn enwedig gan eu bod yn llawer llai na'r carafanau drws nesaf. Gofynnodd i'r Pwyllgor lynu at y penderfyniad a wnaethpwyd y mis diwethaf i gymeradwyo'r cais.

Cadarnhaodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y Swyddog yn dal i argymhell gwrthod y cais oherwydd yr ystyrir nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r diffiniad o ddatblygiad o ansawdd uchel gan ei fod yn ddatblygiad ar ei ben ei hun o fewn cwrtil preswyl, ac felly nid yw'n cydymffurfio â darpariaethau'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd nac ystyriaethau perthnasol eraill a nodir yn yr adroddiad. Bydd lleoliad cymharol wledig y safle'n golygu mai cludiant preifat fydd y prif ddull teithio ar ôl i westeion gyrraedd y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Ieuan Williams bod y Pwyllgor yn ail-gadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais am y rheswm a nodwyd yn y cyfarfod diwethaf, sef y bernir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi TWR3. Yn ogystal, mae polisi Strategol PS14, sydd yn nodi sut fydd y Cyngor yn cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn, yn datgan ym mharagraff 3 y bydd hynny'n cynnwys trwy "*reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen [a fyddai'n cynnwys cytiau bugail], carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau sialé".* Roedd yn credu felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi ac, gan ei fod wedi ei leoli mewn ardal lle mae yna nifer o barciau carafanau, nid yw'r datblygiad yn anaddas nac yn anghyson. Eiliwyd y cynnig i ail-gadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

**Penderfynwyd ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd ac i awdurdodi Swyddogion i osod amodau priodol ar y caniatâd.**

**7.2 FPL/2021/106 – Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i gynnwys peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llain galed a man parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a thirlunio cysylltiedig ar dir yn Neuadd, Cemaes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 20 Hydref 2021.

*Siaradwr Cyhoeddus*

Bu i Mr Gareth Jones, yr ymgeisydd, annerch y Pwyllgor a chyfeiriodd at rai pryderon a oedd wedi codi ynghylch y datblygiad. Yn gyntaf, bod lleoliad y cwt wedi cael ei symud ers gwneud y cais gwreiddiol. Pan ddechreuwyd ar y gwaith cloddio, canfuwyd pibell dwy droedfedd o ddiamedr a oedd yn cario dŵr tir o'r gors yr ochr arall i'r lôn am gyfeiriad y môr. Felly, penderfynwyd troi'r cwt 90 gradd a'i symud ychydig am gyfeiriad top y cae ac felly'n glir o'r bibell. Yr ail bwynt oedd nad oedd y cwt wedi'i leoli ar fferm yr ymgeisydd; mae'r safle yn Neuadd yn llawer mwy canolog gan ei fod ger yr A5025, ac yn agos i lwybr cerdded, arhosfan bws a rhan o lwybr beicio cylchol. Dangosodd holiadur a rannwyd â'r gymuned leol ym mis Rhagfyr bod nifer yn bryderus ynghylch gyrru ar y lôn gul i Nant y Frân, a pha un bynnag, byddai traffig ychwanegol ar y lôn honno'n creu mwy o lygredd yn ogystal â chreu problemau pasio, gan fod y lôn mor gul. Ar ddiwedd y dydd, mae'r ymgeisydd yn dal tir gan deulu Neuadd, yn yr un ffordd ac y mae Nant y Frân yn ddarn o dir rhent yn ogystal â fferm Carrog Ganol, lle mae'r ymgeisydd a'i deulu'n byw. Ni fyddai sefydlu'r fenter fel siop yng Nghemaes wedi bod yn briodol oherwydd problemau parcio ar y stryd gan fod rhaid llwytho a dadlwytho cynnyrch sawl gwaith y dydd. Yn ogystal, mae cwsmeriaid wedi dweud yn gyson bod prynu llefrith yn syth o'r fferm yn rhan o'r profiad ac na fyddai prynu llefrith o siop yn creu'r un diddordeb na'r pleser o gefnogi'r fferm. Mae a wnelo'r pryder olaf â'r AHNE. Mae'r cwt wedi'i leoli dafliad carreg oddi wrth yr AHNE gerllaw'r A5025; prin y gellir gweld y cwt o unman ac mae wedi cael ei gysgodi o ochr y briffordd gan goed. Yr unig oleuadau ar y cwt yw dau olau stribyn ar y tu mewn.

Ers cychwyn y fenter, mae cefnogaeth y gymuned leol wedi bod yn anhygoel; ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad ac mae 3,300 o bobl wedi llofnodi deiseb o'i blaid ac mae sawl un arall wedi anfon llythyrau o gefnogaeth at y Cyngor. Bydd y fenter yn caniatáu i'r busnes wynebu'r heriau economaidd y mae ffermwyr yn eu hwynebu ar hyn o bryd. Mae'r fferm yn cynnal dau deulu ac yn cyflogi 7 person Cymraeg lleol, a'r gobaith yw y gellir cyflogi aelod arall o staff i helpu gyda'r busnes llefrith ffres. Mae'r arian a wariwyd ar y fenter wedi cefnogi nifer o fusnesau lleol.

Wrth ofyn cwestiynau i Mr Gareth Jones, gofynnodd y Pwyllgor pam fod y cwt wedi cael ei godi a'r fenter wedi cychwyn heb ganiatâd cynllunio, ac a oedd unrhyw fwriad neu gyfle i ehangu'r cwt. Gofynnwyd cwestiwn hefyd am basteureiddio'r llefrith a graddfeydd hylendid bwyd. Eglurodd Mr Gareth Jones, ar ôl cyflwyno cais ddechrau'r haf, nad oedd eisiau colli'r misoedd gorau ar gyfer gwerthu yn enwedig gan iddi fod yn flwyddyn mor anodd a'i fod yn awyddus i fanteisio ar yr haf a'r ymwelwyr yn yr ardal er mwyn rhoi'r cyfle gorau i'r busnes lwyddo. Mewn perthynas ag ehangu, dywedodd Mr Jones ei fod yn fodlon â'r cwt ar ei ffurf bresennol ac na fyddai'n ychwanegu ato. Cadarnhaodd Mr Jones hefyd fod y llefrith yn cael ei basteureiddio ac y sefydlwyd llaethdy bach a chyfarpar ar y fferm i wneud hynny. Mae Iechyd yr Amgylchedd wedi archwilio'r cwt sawl gwaith a rhoddwyd gradd 5 seren iddo sy'n golygu bod safonau hylendid yn dda iawn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais yn un ôl-weithredol, a bod y cwt wedi cael ei godi'n barod. Argymhelliad y Swyddog yw gwrthod y cais a'r rheswm am hynny yw mai cais i greu siop yng nghefn gwlad ydyw yn ei hanfod; nid yw wedi'i leoli ar y fferm ac felly nid ystyrir ei fod yn elfen is-raddol o fusnes sy'n bodoli'n barod, ac nid yw'n cael ei ystyried yn

gynllun arallgyfeirio traddodiadol chwaith gan y disgwylir i gynllun o'r fath gael ei redeg o'r fferm ei hun. Deallir hefyd bod bwriad i werthu cynnyrch/nwyddau eraill o'r cwt ac felly mae Swyddogion yn pryderu ynghylch sut fyddai'r uned fanwerthu hon yn cael ei rheoli. Nid yw safle'r cais yn bell o Gemaes ac yn unol â pholisïau sy'n ceisio cynnal bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi, mae Swyddogion o'r farn y byddai'n fwy priodol lleoli'r cynnig yn y pentref. Mae effaith y datblygiad ar yr AHNE yn reswm dros argymell gwrthod y cais hefyd.

Siaradodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, o blaid y cais ar gyfer cadw cwt bach sydd wedi'i leoli'n daclus ac yn briodol yn ei leoliad. Mae'r fenter gan deulu lleol sy'n dymuno arallgyfeirio yn darparu gwasanaeth y mae digon o dystiolaeth bod angen amdano gan fod llawer iawn o gefnogaeth iddo'n lleol ac mae'n ymwneud â darparu llefrith o'r safon uchaf. Bydd y busnes yn helpu i gynnal y teulu a bydd yn creu swydd ychwanegol. Gofynnodd i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones nad oedd o'n bersonol yn credu y byddai'n cynnig yn gwneud niwed sylweddol i'r ardal, o ystyried ei leoliad a'i faint. Mewn perthynas â pholisi, roedd yn credu bod cyfiawnhad dros y datblygiad o dan baragraff 4 Polisi PS13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) sy'n datgan y bydd Cynghorau'n hwyluso twf economaidd trwy *"gefnogi ffyniant economaidd a chynaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ymestyn busnesau sy'n bodolio'n barod, ac arallgyfeirio... a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol"*, ac ar y sail honno cynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Kenneth Hughes at y cyfeiriad yn adroddiad y Swyddog at ganllawiau LANDMAP sy'n manylu ar nodweddion y dirwedd yn yr ardal, gan gynnwys y nodweddion hynny sy'n amharu ar uniondeb y dirwedd, sef byngalos a llety gwyliau ym Mhorth Llechog, cwrs golff gerllaw, yn ogystal â chipolygon o orsaf bŵer Wylfa. Mae'r adroddiad yn datgan bod y safle, er gwaethaf ei agosatrwydd at yr A5025, yn arddangos nodweddion nodweddiadol y disgrifiad LANDMAP a chymeriad lleol yr AHNE. Dywedodd y Cynghorydd Hughes nad yw LANDMAP yn ddogfen statudol, ac oherwydd yr elfennau negyddol a restrwyd (a dywedodd ei fod o'r farn hefyd y dylid ychwanegu melinau gwynt at y rhestr hefyd), nid oedd yn credu y byddai cwt pren bychan yn gwneud unrhyw wahaniaeth o gwbl. Mae ei raddfa a'i ddyluniad yn briodol ar gyfer y lleoliad ac o'r herwydd nid yw'n cael effaith niweidiol ar edrychiad a chymeriad yr ardal. Dywedodd bod nifer y llythyrau a dderbyniwyd a nifer y llofnodion ar y ddeiseb yn dystiolaeth gref o'r angen am y datblygiad mewn lleoliad diogel, hawdd ei ddefnyddio nad yw'n cael unrhyw effaith ar fwynderau pobl eraill. Wrth eilio'r cynnig i ganiatáu'r cais, dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn rhoi cyfle i'r Pwyllgor gefnogi busnes lleol.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at y ffaith bod cynigion o'r fath, pan fyddant yn rhan o fusnes fferm sy'n bodoli'n barod, yn destun cytundeb cyfreithiol yn aml iawn; gan fod y cwt arfaethedig yn eiddo ar les, gofynnodd a fyddai'n bosib gwneud cytundeb cyfreithiol i sicrhau bod unrhyw ganiatâd cynllunio yn bodoli tra pery'r les yn unig.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mewn perthynas â chytundeb Adran 106, y byddai'n rhaid i bob parti sydd â diddordeb cyfreithiol yn y tir, gan gynnwys y rhydd-ddeiliad, lofnodi'r cytundeb. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, efallai y byddai caniatâd personol yn ffordd well o ymateb i'r cwestiwn a godwyd, os yw'r Pwyllgor yn barnu bod hynny'n briodol. Wrth roi eglurhad pellach, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'r caniatâd, o dan y fath amgylchiadau, yn cael ei roi i'r ymgeisydd, yn hytrach na'r tir, fel sy'n digwydd fel arfer, ac efallai y byddai hynny'n briodol os yw'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Awgrymodd y Cadeirydd y byddai cyfyngu'r caniatâd yn y modd hwn yn rhoi sicrwydd i'r pwyllgor ac/neu'n sicrhau bod y datblygiad yn bodoli er budd yr ymgeisydd yn unig ac y byddai'n rhaid i unrhyw berson newydd a fyddai'n dymuno parhau â defnydd arfaethedig y cwt ailymgeisio am ganiatâd. Fel yr un a gynigiodd caniatáu'r cais, cadarnhaodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod yn hapus i dderbyn y gwelliant.

Wrth ddangos eu cefnogaeth i'r cynnig a'r fenter, mynegodd rhai aelodau o'r Pwyllgor eu siom bod hwn yn enghraifft arall o gais ôl-weithredol a bod y cwt wedi cael ei godi heb dderbyn caniatâd.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a ganlyn –**

- **Fel menter wledig sy'n cyfrannu at ffyniant a hyfywedd economaidd y gymuned;**
- **Gan nad ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith rhy niweidiol ar yr AHNE;**
- **Ar yr amod bod unrhyw ganiatâd a roddir yn cyfyngu defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig.**

***(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 nodwyd dros gymeradwyo'r cais)***

**7.3 FPL/2021/108 – Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn annedd fforddiadwy ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd y barnwyd ei fod yn cydymffurfio â Pholisi TAI7; ni ddangoswyd bod unrhyw ddefnydd cyflogaeth arall i'r adeilad ac oherwydd nad ystyriwyd bod yr addasiadau'n rhai helaeth.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod gwybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan asiant yr ymgeisydd y bore hwnnw wedi cael ei rannu ag Aelodau. Mae'n parhau'r drafodaeth ynghylch sut y cafodd yr adeilad ei farchnata ar gyfer defnydd masnachol a maint yr addasiadau ac estyniadau arfaethedig, sef materion y cafwyd trafodaeth helaeth yn eu cylch yn ystod cyfarfod diwethaf y Pwyllgor. Digon yw dweud bod gwahaniaeth barn rhwng Swyddogion ac Aelodau ynghylch y pwyntiau hyn. Mae'r adroddiad yn rhoi sylw i'r rhesymau a roddwyd gan y pwyllgor dros gymeradwyo'r cais ac, os cadarnheir y penderfyniad hwnnw, bydd angen mecanwaith i sicrhau bod yr annedd yn parhau'n annedd fforddiadwy am byth. Trafodwyd y mater hwn gydag asiant yr ymgeisydd y bore hwn ac mae'r ymgeisydd yn derbyn bod angen cytundeb cyfreithiol ar gyfer hynny. Felly, os yw'r Pwyllgor â'i fryd ar gadarnhau cymeradwyo'r cais, argymhellir bod hynny'n amodol ar gwblhau cytundeb adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau'n annedd fforddiadwy am byth. Erys argymhelliad y Swyddog yn un o wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith ei fod yn barod i wrthod y cais yn y cyfarfod fis diwethaf oherwydd maint yr estyniadau gan y dywedwyd y byddent yn cynyddu arwynebedd llawr yr adeilad gan 74%. Ar ôl derbyn y diweddariad gan asiant yr ymgeisydd yn datgan bod y cynnydd yn yr arwynebedd llawr yn llawer llai, roedd yn dymuno cael gwybod a oedd Swyddogion yn dal o'r farn bod yr addasiadau a'r estyniadau'n ormodol.

Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio bod mwy nag un ffordd o fesur arwynebedd llawr, yn dibynnu, er enghraifft, a roddir ystyriaeth i strwythurau sy'n bodoli'n barod ond a fydd yn cael eu dymchwel. Fodd bynnag, er nad yw'r polisi'n diffinio beth sy'n dderbyniol o ran maint, o

ran egwyddor, barn y Swyddog yw bod yr estyniadau a'r addasiadau arfaethedig yn ormodol. Mae'n fater sy'n agored i ddehongliad ac mae gan asiant yr ymgeisydd farn wahanol.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, ei fod yn siomedig bod gwybodaeth ychwanegol wedi cael ei gyflwyno ychydig o oriau yn unig cyn i'r cyfarfod ddechrau.

Ategodd y Cynghorydd Margaret Roberts, Aelod Lleol, ei sylwadau i'r Pwyllgor wrth gefnogi'r cais fis diwethaf, sef bod yr ymgeisydd yn dymuno symud yn agosach at berthnasau er mwyn darparu cymorth a gofal i'w fam a dyma'r unig ffordd y gall wneud hynny gan nad yw tai marchnad agored yn yr ardal yn fforddiadwy. Dywedodd bod dyletswydd ar aelodau i gynorthwyo pobl leol ac na ddylai biwrocratiaeth atal cymorth rhag cael ei ddarparu lle mae angen amdano. Mae asiant yr ymgeisydd wedi darparu atebion ynghylch graddfa a maint y cynnig ac mae o wedi herio mesuriadau'r Swyddog. Roedd yn teimlo bod y penderfyniad cywir wedi cael ei wneud y mis diwethaf a gofynnodd i'r Pwyllgor lynu ato.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y Pwyllgor yn ail-gadarnhau ei benderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar gytundeb Adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod yn eiddo fforddiadwy am byth.

**Penderfynwyd ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd ac i awdurdodi Swyddogion i osod amodau cynllunio priodol ar y caniatâd ac i gwblhau cytundeb adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod yn eiddo fforddiadwy am byth.**

## 8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

## 9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

## 10. CEISIADAU SY'N GWYRO

### 10.1 VAR/2021/70 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio rhif 20C85F/DA (Codi annedd) er mwyn caniatáu diwygio'r dyluniad yn Plot ger Bron Wylfa, Cemaes

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

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio, er bod y cais yn groes i Bolisi PS17 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a darpariaethau Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy), mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd wedi'i roi'n barod sydd wedi cael ei roi ar waith. Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig arfaethedig a amlinellir yn yr adroddiad yn dderbyniol a'i fod yn welliant cyffredinol o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn barod. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

## 11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYD A SWYDDOGION

### 11.1 HHP/2021/315 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â dymchwel y garej bresennol yn 37 Penlon, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn "berson perthnasol" yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyniad o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

*Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Robin Williams y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.*

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig, ym marn y Swyddog, yn cydymffurfio â nodau ac amcanion polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC); mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn gymedrol ac mae digon o dir ar gyfer y cynllun arfaethedig heb or-ddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol hefyd ac maent o ansawdd uchel. Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar eiddo cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac mae'r Cyngor Tref yn ei gefnogi; felly'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

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

### 11.2 FPL/2021/227 – Cais llawn am storfa dail dan do a tho dros yr iard bresennol ym Mhlas Newydd, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio - Amgylchedd Adeiledig a Naturiol y bydd y cynnig a ddisgrifir yn gwella'r system rheoli tail bresennol ar y fferm ac yn caniatáu i'r ymgeisydd gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021. Lleolir y cynnig ar gyrion dwyreiniol y pentref ac mae pellter o 150m rhwng yr eiddo agosaf a man agosaf yr estyniad i adeilad sy'n bodoli'n barod. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau meddianwyr preswyl gerllaw; nid ystyrir 'chwaith y bydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol gan fod y cynnig yn cynnwys creu bwnd a gwaith tirlunio tu ôl i'r sied. Nid oes unrhyw wrthwynebiad lleol i'r datblygiad arfaethedig; nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad ar yr amod nad yw'r cynnig yn golygu y bydd lefelau stoc yn cynyddu. Eglurodd y Swyddog, er mai'r bwriad gwreiddiol oedd cynyddu lefelau stoc dros gyfnod o amser, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau erbyn hyn nad oedd bwriad pendant i wneud hynny. O'r herwydd, mae'r cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad a chydymffurfiaeth â'r meini prawf a gynhwysir yn y polisïau perthnasol. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

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

**12. GWEDDILL Y CEISIADAU**

**12.1 MAO/2021/26 – Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 20C310/EIA/RE (cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig) yn Rhyd y Groes, Rhosgoch, er mwyn diwygio geiriad amodau (05), (06) ac (11) i ganiatáu i'r datblygiad ddigwydd mewn dau gam (cam 1 – gwaith galluogi a cham 2 – gosod paneli) yn fferm Solar Porth Wen, Cemaes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ceisio diwygio amodau a osodwyd ar ganiatâd rhif 20C310B/EIA/RE a oedd yn cynnwys Asesiad o Effaith Amgylchedd. Cymeradwywyd y cais gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2017, yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad, a rhoddwyd awdurdod dirprywedig i'r Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio ychwanegu, diwygio a dileu amodau yn ôl yr angen.

*Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorwyr John Griffith a Richard Owain Jones y cyfarfod ac nid oeddent yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.*

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer mân addasiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gais 20C310B/EIA/RE er mwyn gallu dechrau'r gwaith fesul cam, gyda gwaith yn cynnwys gwaith galluogi'n cael eu gwneud o dan gam 1 a gosod paneli solar a gwaith ac offer yn gysylltiedig â hynny'n cael ei wneud yn yr ail gam. Er mwyn caniatáu i'r datblygiad ddigwydd fesul cam, bydd rhaid diwygio amodau (05), (06) ac (11) y caniatâd cynllunio. Mae'r cais yn gofyn am y canlynol –

- ychwanegu Cynllun Cwblhau Gwaith Fesul Cam i'r cynlluniau a gymeradwywyd o dan amod (05);
- diwygio amod (06) i ganiatáu i'r manylion gael eu cymeradwyo mewn dau gam – manylion sydd eu hangen cyn rhoi cam 1 y datblygiad ar waith ac yna manylion sydd eu hangen cyn rhoi cam 2 y datblygiad ar waith;
- bod amod (11) yn cael ei ddiwygio i ganiatáu cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (gyda Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu llawn) ar gyfer Cam 1 i'w gymeradwyo ac yna Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu) ar gyfer Cam 2.

Nid yw'r cais yn newid natur y datblygiad nac yn achosi effaith sy'n wahanol i'r hyn a fyddai'n cael ei greu gan y cynllun datblygu a gymeradwywyd yn wreiddiol. Er y byddai'r cynnig, pe byddai'n cael ei gymeradwyo, yn caniatáu i'r datblygwr gyflawni'r gwaith paratoi heb orfod cyflwyno manylion llawn am y datblygiad cyfan i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo, bydd rhaid cyflawni'r amodau a osodwyd ar y caniatâd gwreiddiol o hyd. Er gwybodaeth, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn gohebiaeth gan berchennog tir gerllaw ym Muarth y Foel ynghylch yr angen i ymgynghori ar y newidiadau; gan fod y cais yn ceisio caniatâd am yr hyn yr ystyrir yn newidiadau ansylweddol i gynllun a gymeradwywyd, nid yw'r gofyn i gynnal ymgynghoriad yn berthnasol. Ymgynghorwyd yn uniongyrchol â pherchennog Buarth y Foel ynghylch cais a dderbyniwyd yn ddiweddar ar gyfer mynedfa a byndiau newydd, yn unol â'r gofynion. Ar ôl asesu'r cais o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (fel y'i diwygiwyd) a chanllawiau cynllunio Llywodraeth Cymru, mae Swyddogion yn fodlon bod y diwygiadau a geisir i ganiatáu i'r datblygiad a gymeradwywyd ddigwydd fesul cam yn ddiwygiadau ansylweddol a'r argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda’r amodau yn yr adroddiad.**

## 13. MATERION ERAILL

### 13.1 FPL/2020/101 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Rallt Gwta, Niwbwrch, Llanfairpwllgwyngyll

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi cael ei gymeradwyo yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Ebrill 2021, gydag amodau, ac yn amodol hefyd ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn gofyn am symud a rhoi’r gorau i ddefnyddio carafán a chynwysyddion a oedd ar y safle.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod rhaid symud y garafán a’r cynhwysyddion oddi ar y tir fel rhan o’r caniatâd, er mwyn sicrhau na fyddai’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl eiddo gerllaw’r safle neu ar fwynderau’r ardal ehangach a’r AHNE. Mae’r garafán a’r cynwysyddion wedi cael eu symud oddi ar y safle erbyn hyn felly nid oes angen cytundeb, ac o ganlyniad gellir rhyddhau’r penderfyniad yn ddarostyngedig i amodau.

Wrth gadarnhau adroddiad y Swyddog, gofynnodd y Cynghorydd Bryan Owen, Aelod Lleol, i’r Pwyllgor gymeradwyo’r cais.

Mewn ymateb i ymholiad ynghylch sut all yr Awdurdod fod yn sicr na fydd y garafán a’r cynwysyddion yn cael eu symud yn ôl ar y safle, dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod cynllun y datblygiad yn dangos y bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei leoli ar safle’r garafán a bod y mynediad i’r safle’n croesi’r man lle’r arferai’r cynwysyddion sefyll. Felly, pan fydd y cynnig wedi cael ei weithredu a’r annedd wedi cael ei adeiladu, ni fydd yn bosib dod â’r garafán a’r cynwysyddion yn ôl ar y safle. Fodd bynnag, pe byddent yn ailymddangos ar y safle heb ganiatâd yn y cyfamser, yna byddai camau’n cael eu hystyried bryd hynny i ddelio â’r sefyllfa.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

**Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda’r amodau a restrir yn yr adroddiad.**

**Y Cynghorydd Nicola Roberts**
**Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **7.1**

**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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3ydd Tachwedd, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

· Oherwydd ei fod yn fenter wledig sydd yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd y gymuned;
· Oherwydd y bernir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr AHNE;
· Ar yr amod bod y caniatâd a roddir yn cyfyngu'r defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig.

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:

· Oherwydd ei fod yn fenter wledig sydd yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd y gymuned;

Cyfeiriwyd at faen prawf 4 ym mholisi PS 13 yn y CDLIC sy'n ymwneud â chefnogi ffyniant economaidd a chynaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio .... a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch ....

Mae'r cais ar gyfer safle manwerthu ac felly'r polisïau mwyaf perthnasol wrth asesu'r cais yw polisi PS15: Canol Trefni a Manwerthu a pholisi MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad.

Bernir bod y cynnig yn groes i faen prawf 4 ym mholisi PS15 sydd yn ceisio gwrthsefyll datblygiadau sy'n tynnu oddi fywiogrwydd a hyfywedd canol trefni ac maen prawf 1 ym mholisi MAN 6 sydd yn mynnu bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle.

Nid yw PS13 felly'n gwbl berthnasol, os o gwbl, wrth asesu'r cais gan fod polisïau penodol eraill sydd yn fwy perthnasol i'r cais dan ystyriaeth. Yr elfen allweddol yw bod rhaid i gynigion fod mewn lleoliadau hygyrch 'addas'. Mae'r ffaith nad yw'r cynnig mewn lleoliad 'addas' yn ganolog i wrthwynebiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fel y nodwyd yn y cais gwreiddiol, mae'r ACLI fel arfer yn gefnogol o fentrau gwledig sydd yn cyfrannu at ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau, cyn belled eu bod mewn lleoliadau addas ac fel arall yn unol â'r polisïau datblygu perthnasol.

· Oherwydd y bernir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr AHNE

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.

· Ar yr amod bod y caniatâd a roddir yn cyfyngu’r defnydd o’r cwt i’r ymgeisydd yn unig.

Er y byddai amod i gyfyngu’r defnydd yn lleddfu rhywfaint o bryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â’r datblygiad, ni fyddai’n ddigon i oresgyn ei wrthwynebiad mewn perthynas â derbynioldeb y cynnig yn y lleoliad amlwg, sensitif hwn mewn cefn gwlad agored sydd yn groes i bolisïau lleol a chenedlaethol nac yn mynd i’r afael â’r pryderon sydd ganddo mewn perthynas â’r math o nwyddau a fydd yn cael eu gwerthu ar y safle. Ar hyn o bryd mae llefrith, ysgytlaeth, poteli gwydr a theisennau’n cael eu gwerthu ar y safle, tra bo’r datganiad cynllunio a gyflwynwyd yn cadarnhau bod yr ymgeiswyr yn dymuno gwerthu nwyddau eraill drwy beiriant megis caws, jam a choffi mâl. Mewn erthygl yn y Daily Post

ar 4 Hydref 2021 dywedwyd bod yr oedi wrth benderfynu ar y cais yn golygu na ellir bwrw ymlaen â chynlluniau i osod peiriant ychwanegol i werthu cynnyrch lleol ar y safle.

Hefyd, byddai’r angen i osod y fath amod i gyfiawnhau cymeradwyo’r cais yn gydnabyddiaeth gan yr Aelodau nad yw’r datblygiad yn addas yn y lleoliad hwn.

Ymhellach i hyn, ym mharagraff 5.83 yng nghylchlythyr Llywodraeth Cymru WGC 016/2014: Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygu, cynghorir na ddylid defnyddio’r fath amodau datblygu gan fod rheolaethau cynllunio yn ymwneud â defnyddio tir yn hytrach na phwy yw'r defnyddiwr, fel arfer bydd pwy fydd yn meddiannu'r safle y bydd caniatâd yn cael ei roi ar ei gyfer yn amherthnasol. Dim ond os gellir dangos bod rhesymau cynllunio dros wneud hynny ac mai'r dewis amgen, fel arfer, fyddai gwrthod rhoi caniatâd, y dylid defnyddio amodau sy'n cyfyngu meddiannaeth i feddiannydd penodol neu ddosbarth penodol o feddiannydd. Mae risg y gallai awdurdod cynllunio lleol sy'n gosod amodau o'r fath fod yn torri ei ddyletswyddau o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a dylid sicrhau bod gwrthdaro o'r fath yn cael ei osgoi. Ni ddylid gosod amodau sy'n darparu ar gyfer system o fetio gan yr awdurdod cynllunio lleol neu'r defnydd o brawf amwys megis “y mae angen iddo fod wedi'i leoli yn yr ardal”.

Mae paragraff 5.84 yn mynd ymlaen i nodi na fydd adeiladau masnachol a diwydiannol mewn ardal o gefn gwlad agored yn dderbyniol am fod cyfyngiadau o ran pwy sy'n eu meddiannau. Yn yr un modd, ni fydd ehangu cwmni lleol o reidrwydd yn arwain at lai o bwysau ar gyfer rhagor o waith datblygu (e.e. tai) na dyfodiad cwmni o'r tu allan. Felly, mae amodau o'r fath yn annymunol.

Yn syml iawn, mae datblygu siop yn y fan yma unai’n dderbyniol neu’n annerbyniol, waeth beth sydd cael ei werthu yno a chan bwy.

Byddai cymeradwyo’r datblygiad ag amodau o’r fath felly’n gores i’r cyngor sydd wedi’i gynnwys yn y Cylchlythyr.

Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol felly’n dal i fod o’r farn nad yw’n dderbyniol sefydlu safle manwerthu mewn cefn gwad agored mewn ardal sydd wedi’i dynodi’n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a’i fod yn groes i bolisïau PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS15, MAN6, PS19, AMG1, darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

**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.

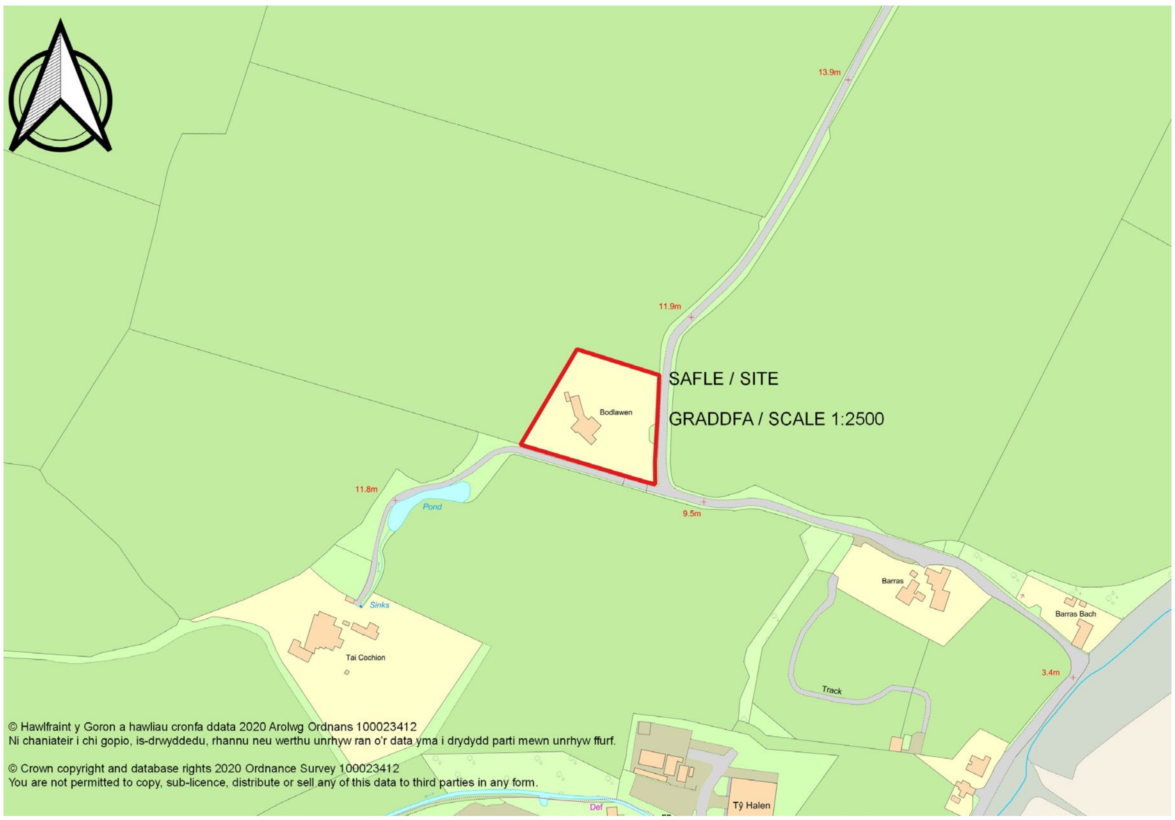
**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **11.1**

**Rhif y Cais: LUE/2021/19**

**Ymgeisydd:** Mr J. & Mrs M. Roberts

**Bwriad:** Cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol yr annedd a gymeradwywyd o dan 37C53A/DA yn groes i'w ganiatâd cynllunio a'i amodau cyn cychwyn ac amodau eraill yn

**Lleoliad:** Bodlawen, Llanidan, Brynsiencyn




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i'r Aelod Lleol Dafydd Roberts

**Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir y cais o dan adran 191(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli (CLEUD).

Mae'r cais yn ceisio sefydlu cyfreithlondeb annedd sydd yn groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd ac yn torri nifer o amodau yn ymwneud â chymeradwyo materion a gadwyd yn ôl.

Mae'r tŷ annedd deulawr wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ger pentref Brynsiencyn. Mae'r eiddo wedi'i leoli oddi mewn i'w gwrtil eang ei hun ymhell o'r briffordd.

**Mater(ion) Allweddol**

Pa un a ydi'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ôl pwysau tebygolrwydd yn ddigonol ai peidio, a bod baich y prawf wedi'i gyflawni.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Ddim yn Berthnasol

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cyngor Cymuned Llanidan Community Council | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Dafydd Roberts | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Eric Wyn Jones | Dim Ymateb |
| Council Solicitor | Erbyn hyn nid oes modd gorfodi'r amodau dan sylw ar faterion a gadwyd yn ôl ac felly mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif. |

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau i ddeiliaid pob eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 16/09/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

37C53 – Codi annedd ar ran o OS 7075 Trefarthen, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 12/05/1989

37C53A/DA – Cynlluniau manwl ar gyfer codi annedd amaethyddol ar ran o OS1177, Trefarthen, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 21/08/1990

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae isadran (2) o adran 171B yn Neddf Cynllunio Gwald a Thref 1990 yn datgan na ellir cymryd camau gorfodi yn dilyn cyfnod o bedair blynedd o'r dyddiad pryd y cafodd y gweithrediadau eu cyflawni'n sylweddol. Mae isadran (3) o Adran 171B yn y Ddeddf hefyd yn datgan na ellir cymryd camau gorfodi ar ddiwedd cyfnod o ddeng mlynedd o ddyddiad torri unrhyw reol cynllunio arall (ac eithrio datblygu gweithredol neu newid defnydd unrhyw adeilad neu newid defnydd i dŷ annedd unigol).

Mae isadran (1) o adran 191 o'r ddeddf uchod yn datgan os oes unrhyw un yn dymuno gwybod a yw unrhyw ddefnydd o adeiladau neu dir arall yn gyfreithlon; neu a yw unrhyw weithrediad a gyflawnwyd o fewn, ar, dros neu o dan dir yn gyfreithlon; neu a yw unrhyw fater arall yn ymwneud â methiant i gydymffurfio gydag unrhyw amod neu gyfyngiad yr oedd y caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo yn gyfreithlon; y gall gyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan nodi lleoliad y tir a disgrifio natur y defnydd, gweithrediad neu fater cynllunio arall.

Yn achos cais o'r fath, nid yw polisïau cynllunio yn berthnasol i ganlyniad y cais ac o'r herwydd dylid penderfynu ar y cais yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael. Yr ymgeisydd sy'n gyfrifol am brofi cyfreithlondeb y defnydd presennol neu'r datblygiad yn unol â'r gyfraith achosion. Mae'r Gyfraith

Achosion hefyd yn dynodi mai'r prawf tystiolaeth perthnasol ar faterion o'r fath yw "yn ôl pwysau tebygolrwydd".

**Dadansoddi'r Dystiolaeth:**

Rhoddwyd caniatâd amlinellol ar 12/05/1989 ar gyfer codi annedd dan gyfeirnod 37C53A/D gydag amodau. Honnir na chafodd y datblygiad ei adeiladu yn unol â'r caniatâd a roddwyd a bod amodau 1, 2, 3, 7 ac 8 wedi cael eu torri am dros 10 mlynedd yn ddi-dor ac o'r herwydd mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif gan nad oes modd gorfodi'r amodau mwyach.

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn awgrymu bod y gwaith wedi cychwyn ar 01/11/1990 a bod yr eiddo wedi'i feddiannu ar 09/10/2000.

Mae'r annedd a godwyd yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd o ran lleoliad, maint a dyluniad.

Yn dilyn ymweliad safle a chymharu'r cynlluniau cymeradwy â'r hyn a godwyd, roedd yn amlwg na chodwyd yr annedd yn y lleoliad a gymeradwywyd. Mae'r annedd wedi ei lleoli ymhellach i ffwrdd oddi wrth y briffordd gyhoeddus o'i gymharu â'r dyluniad a gymeradwywyd. Hefyd, mae'r cwrtil yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd, ac mae ffin y safle cyfan wedi cynyddu oddeutu 50 metr.

Mae dyluniad a gwedd yr annedd hefyd yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd. Yn benodol, mae dyluniad y to wedi'i newid ac mae hyn wedi cynyddu maint yr annedd o ganlyniad. Mae'r newidiadau eraill yn cynnwys tynnu/ychwanegu ffenestri a drysau.

Fel y nodwyd, honnir hefyd bod nifer o amodau wedi'u torri. Maent wedi'u nodi isod.

Amod 1 - Rhaid cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y math o frics wynebu a lliw'r brics y bwriedir eu defnyddio i adeiladu'r adeilad a rhaid aros am gadarnhad ysgrifenedig ganddo cyn dechrau ar y datblygiad.

Amod 2 - Dylid tirweddu'r safle a phlannu coed a llwyni yn unol â'r cynllun a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau datblygu'r safle. Rhaid i'r gwaith plannu a thirweddu gael ei gwblhau'n llawn i safon sy'n foddhaol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf. Dylid cynnal y coed a'r llwyni am gyfnod o bum mlynedd o'r dyddiad plannu ac os digwydd i unrhyw goed neu lwyni farw, gael eu difrodi'n sylweddol neu gael eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn rhaid plannu coed neu lwyni o'r un maint a rhywogaeth â'r rhai a blannwyd yn wreiddiol yn ystod y tymor plannu dilynol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol cymeradwyo unrhyw amrywiad yn ysgrifenedig.

Amod 3 –Dylai'r fynedfa gael ei hadeiladu :-
(a) Heb fod yn fwy na 3 metr o led a dylai fod 5 metr oddi wrth ochr agosaf y briffordd gyfagos gyda giatiau'n agor tuag at i mewn.
(b) Dylid adeiladu wal ar ogwydd o 45 gradd neu â radiws o 5 metr heb fod yn uwch na 1 metr uwch lefel y briffordd gyfagos o bileri'r giât hyd at y waliau sy'n ffinio â'r briffordd.

Amod 7 – Dylid lleoli'r adeilad yn y lleoliad(au) a nodir yn y cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 05/07/1990 o dan gais cynllunio cyfeirnod 37C53A/DA

Amod 8 – Dylid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma gan gadw'n llym at y cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 05/07/1990 o dan gais cynllunio cyfeirnod 37C53A/DA.

O asesu'r hanes cynllunio, ymddengys na chyflwynwyd gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgais i ryddhau'r amodau hyn. Hefyd, bernir nad ydi'r datblygiad wedi cael ei adeiladu yn unol â gofynion yr amodau.

Mae Adran Gyfreithiol yr Awdurdod wedi ymgynghori ar y cais ac wedi dod i'r casgliad yn ôl pwysau tebygolrwydd bod yr amodau wedi cael eu torri am dros 20 mlynedd, heb sôn am y cyfnod gofynnol o 10 mlynedd. O'r herwydd, nid oes modd gorfodi'r amodau yn ymwneud â chymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ac felly mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif i'r perwyl hwn.

**Casgliad**

Fe ymddengys, yn ôl pwysau tebygolrwydd na chafodd y datblygiad ei gyflawni yn unol â'r caniatâd a rhai o'r amodau a roddwyd. Gan fod y datblygiad wedi'i gwblhau tua 20 mlynedd yn ôl nid oes modd cymryd camau gorfodi mewn perthynas â'r amodau hyn. O'r herwydd mae gan yr ymgeisydd hawl i Dystysgrif datblygiad cyfreithlon.

**Argymhelliad**

Cymeradwyo'r cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli (CLEUD).

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **11.2**

**Rhif y Cais: FPL/2021/136**

**Ymgeisydd:** Mr Meirion Roberts

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

**Lleoliad:** Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i '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 cais ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned lety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghanolfan Gwasanaeth Lleol Benllech.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac yn dderbyniol o ran ei leoliad, ddyluniad a'i edrychiad a'i effaith ar fwynderau'r ardal a tai cyfagos.

**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 14: Yr Economi Ymwelwyr
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 TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Adeiladu Gwell Lleoedd: Gwneud Lle ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad/cyngor. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Sylwadau. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Sylwadau/amod. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Sylwadau/amodau. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau/cyngor. |
| Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |

| | |
|---|---|
| Cynghorydd Margaret Murley Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adrodddiad. |
| Cynghorydd Vaughan Hughes | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Ieuan Williams | 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 10/11/2021.

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

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Polisi PCYFF 1 y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion sydd tu mewn i Ffiniau Datblygu'n cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys,

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan y dylai cynigion gydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol i'r cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan y dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, yn cynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau sydd eisoes yn bodoli dim ond os ydynt yn dangos eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle bo hynny'n berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu 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.

Mae maen prawf 3 yn mynnu 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.

Mae'r adeilad allanol presennol yn cynnwys adeilad un llawr â tho ar oleddf ac estyniad ffrâm goed â tho gwastad ar ochr yr adeilad a thŷ allan bach â tho ar oleddf yng nghefn/ochr yr adeilad.

Mae'r cynnig arfaethedig yn golygu trosi'r adeilad yn cynnwys cyflwyno ffenestri/drysau newydd, atgyweirio/adnewyddu'r rhan o'r adeilad sydd â ffrâm goed ac ymestyn y to gwastad tuag at gefn yr adeilad yn lle'r to presennol y tŷ allan i greu ystafell gawod newydd. Nid oes bwriad i gynyddu gofod llawr cyffredinol yr adeilad presennol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac ystyrir na fydd y cynnig, oherwydd ei faint, yn achosi unrhyw ardrawiad annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal na phreifatrwydd a mwynderau'r eiddo cyfagos yn unol â pholisïau PCYFF2 a PCYFF 3.

Mae Polisi Strategol PS 14 yn y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan: wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. Reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau chalet;

4. Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac yn cwrdd â meini prawf y polisi.

Maen prawf ii. Mynnir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw

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

Maen prawf v. Mynnir nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â maen prawf ii. ym mholisi TWR 2.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf ac ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal yn unol â maen prawf iv.

O ran maen prawf (v) ym mholisi TWR 2, mae paragraff 6.3.67 yn y CDLlC yn datgan er mwyn barnu pa un ai a fydd y datblygiad yn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad y bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Nodir bod cynllun busnes wedi'i gyflwyno â'r cais cynllunio. Fodd bynnag nid yw'n darparu digon o fanylder i fodloni maen prawf (v) ym mholisi TWR2 ac er bod hyn wedi'i bwysleisio i'r asiant, ni dderbyniwyd ymateb yn y cyswllt hwn.

Hefyd, mae adran 4.6 yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac ym mharagraff 4.6.1 nodir y gall nifer uchel o lety gwyliau neu orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyol ar ffabrig cymdeithasol y cymunedau hynny.

Mae paragraff 4.6.5 yn datgan y dylid ystyried y canlynol wrth asesu pa un ai a oes g o lety gwyliau ai peidio:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;

- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.

- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.

- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.

- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.

- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.

Dengys y data Treth Cyngor diweddaraf bod 18.47% o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal cyngor cymuned Llanfair Mathafarn-Eithaf, sydd yn uwch na'r trothwy 15%. Cydnabyddir fod yno rai amgylchiadau eithriadol yn gallu codi ble fo yno fanteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes hefo nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi (tu hwnt i'r trothwy o 15%). Mae'r achosion eithriadol hyn yn cynnwys:

- Menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig.
- Bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol.

Does yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn ac felly ystyrir y bydda'r cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac o ganlyniad nid yw'n cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR 2 yn y CDLlC.

Mae Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig ac Asesiad Clwydfannau Ystlumod Cychwynnol ynghlwm â'r cais. Mae'r adroddiad yn cadarnhau n chanfuwyd ystlumod yn yr adeilad. Fodd bynnag mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â gwella, lliniaru a digolledu cynefinoedd ystlumod ac adar er mwyn bodloni'r ddyletswydd yn Adran 6 yn Neddf Amgylchedd Cymru 2016. Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu bod Garlleg Tri Chornel yn tyfu ar y safle a'i fod yn Rhywogaeth Estron Goresgynnol ac felly mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â mesurau bioddiogelwch i atal ei ledaeniad.

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 yn y CDLlC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac maent yn mynnu bod datblygiadau'n cael eu lleoli i leihau'r angen i deithio a ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Caiff yr egwyddorion hyn hefyd eu hailadrodd yn y ddogfen Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad gan Lywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac mae wedi'i leoli'n dda o ran cael mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus ac felly ystyrir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar geisiadau, lle bo hynny'n berthnasol. Cefnogir hyn ymhellach ym mharagraff 3.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad yw'r cais yn cyrraedd y trothwy ar gyfer Datganiad Iaith Gymraeg ac Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg, dylid dangos bod yr iaith Gymraeg wedi cael ei hystyried a chynnwys gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais i fodloni gofynion y polisi

**Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod, bernir y byddai'r cais yn arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r cyngor yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).

**Argymhelliad**

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

(01) Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai’r cynnig yn arwain at ormodedd o lety gwyliau o fewn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021).

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **11.3**

**Rhif y Cais: FPL/2021/248**

**Ymgeisydd:** B I, DP & N Jones

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig ar dir ger

**Lleoliad:** Parciau, Llanddaniel

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Roedd dau o'r tri ymgeisydd yn arfer cael eu cyflogi gan yr Awdurdod ond, ar adeg cyflwyno'r cais roedd un yn cael ei gyflogi a'r llall newydd adael cyflogaeth yr Awdurdod. Dan yr amgylchiadau hyn, mae'n ddoeth cyflwyno adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor benderfynu yn ei gylch.

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn ymwneud â gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig a phibellau cysylltiedig ar dir i'r gogledd orllewin o Parciau.

**Mater(ion) Allweddol**

Pa un nai a ydi safle'r cais yn ddigon mawr ar gyfer y gwaith heb gael effaith andwyol ar fwynderau lleol a'r amgylchedd ehangach.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Dafydd Roberts | Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn |
| Cynghorydd Eric Wyn Jones | Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Nid oes gan yr uned unrhyw sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na pherygl llifogydd lleol. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim sylwadau i'w gwneud ar y bwriad arfaethedig |
| Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council | Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig |

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyru hysbysu at y cymdogion canlynol:

- Bryn Awelon, Llanddaniel;
- Ty'n Pwll, Llanddaniel;
- Ty'n Lôn, Llanddaniel; a
- Tir na Nog, Llanddaniel

Yn ogystal â'r uchod cafodd y cais ei hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Hydref 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn mewn perthynas â'r cais.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

21C162 - Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda manylion llawn am y mynedfa ynghyd a dileu defnydd cyfreithlon o dir fel Iard Glo o dan rhif cais cynllunio a ganiatawyd A\2792 yn Parciau, Llanddaniel - Gwrthod 01/02/2016

FPL/2020/3 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs ynghyd a ymestyn cwrtil yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 04/03/2020

FPL/2020/73 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs, estyniad i'r cwrtil ynghyd a creu mynedfa amaethyddol newydd yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 07/08/2020

MAO/2020/29 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynhhud a tynnu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 19/02/2021

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Lleoliad a Dyluniad**

Mae’r datblygiad arfaethedig wedi’i ddylunio a’i leoli’n briodol i’r diben a fwriedir. Ni fydd ei leoliad yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol ac nid oes unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig gan unrhyw un o’r ymgyngoreion statudol.

**Effaith weledol**

Er bod y gwaith gosod yn debygol o achosi rhywfaint o effaith weledol, mae’n annhebygol o effeithio ar drigolion cyfagos oherwydd lleoliad y cynnig a’r llwyni a choed sydd yn sgrinio’r safle. Prin fydd unrhyw effaith, os o gwbl, a bydd yn ddigwyddiad tymor byr. O’r herwydd, ni achosir unrhyw effaith weledol barhaol o ganlyniad i’r datblygiad arfaethedig.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos**

Ni ragwelir unrhyw effaith andwyol i fwynderau trigolion cyfagos o ganlyniad i’r datblygiad arfaethedig.

**Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod a’r ystyriaethau eraill sydd o bwys argymhellir cymeradwyo’r 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.**

- **1749-A30-01 – Cynllun Lleoliad a Bloc Presennol, dyddiedig Medi 2019, a dderbyniwyd ar 10 Medi 2021;**
- **1749-A3-02 A – Cynllun Lleoliad/Bloc Arfaethedig, dyddiedig Medi 2019 a dderbyniwyd ar 10 Medi 2021; a**
- **DS0008 – Tanciau Septig/Silwair a Charthbwll Sfferig 6000-9000 litr, rhifyn 10, dyddiedig 11 Tachwedd 2005 a dderbyniwyd ar 10 Medi 2021.**

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF 2 a PCYFF 3.

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **11.4**

**Rhif y Cais: MAH/2021/19**

**Ymgeisydd:** B I Jones, D P Jones & N Jones

**Bwriad:** Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatád cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio ffenestri'r anecs a gosod paneli solar yn

**Lleoliad:** Parciau, Llanddaniel

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Roedd dau o'r tri ymgeisydd yn arfer cael eu cyflogi gan yr Awdurdod ond, ar adeg cyflwyno'r cais roedd un yn cael ei gyflogi a'r llall newydd adael cyflogaeth yr Awdurdod. Dan yr amgylchiadau hyn, mae'n ddoeth cyflwyno adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor benderfynu yn ei gylch.

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cynnig yn ymwneud â newid ffenestri'r estyniad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol yn ogystal â gosod paneli solar ar do'r estyniad.

**Mater(ion) Allweddol**

A yw'r gwaith yn dderbyniol ar safle'r cais heb gael effaith andwyol ar amwynder lleol a'r amgylchedd ehangach.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Oherwydd natur y cais, nad yw'n gyfystyr â chais am ganiatâd cynllunio, nid yw'r darpariaethau presennol ynghylch ymgynghoriad statudol a chyhoeddusrwydd yn berthnasol. O ganlyniad, mae awdurdodau cynllunio lleol yn rhydd i benderfynu sut y maent yn dewis hysbysu partïon eraill sydd â diddordeb neu geisio eu barn.

Gan fod y newidiadau a geisir gan y cais hwn yn rhai ansylweddol eu natur ac, fel yr esbonnir yn yr adroddiad sy'n dilyn, am eu bod yn annhebygol o effeithio ar fwynderau preswyl neu weledol, ystyrir nad oes angen cyhoeddusrwydd nac ymgynghoriad.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

21C162 - Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda manylion llawn am y mynedfa ynghyd a dileu defnydd cyfreithlon o dir fel Iard Glo o dan rhif cais cynllunio a ganiatawyd A\2792 yn Parciau, Llanddaniel - Gwrthod 01/02/2016

FPL/2020/3 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs ynghyd a ymestyn cwrtil yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 04/03/2020

FPL/2020/73 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs, estyniad i'r cwrtil ynghyd a creu mynedfa amaethyddol newydd yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 07/08/2020

MAO/2020/29 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2020/73 er mwyn diwygio dyluniad ynhhud a tynnu amod (08) (draenio mewn perthynas â phriffyrdd) yn Parciau, Llanddaniel – Caniatáu 19/02/2021

FPL/2021/248 - Cais llawn ar gyfer gosod tanc septig ynghyd â ffos gerrig ar dir ger Parciau, Llanddaniel - Heb ei benderfynu

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Dylunio ac effaith weledol**

Mae'r newidiadau arfaethedig i'r ffenestri yn cynnwys creu agoriad ffenestr mwy a balconi ffug i gymryd lle un o'r ffenestri ar y llawr cyntaf, ar ran gogledd-ddwyrain drychiad blaen yr estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2020/73, ynghyd â chael gwared â ffenestr ar y llawr cyntaf ar ddrychiad yr estyniad sy'n wynebu'r de-orllewin. Mae lleoliad y ffenestr fwy yn golygu na fydd yn cael unrhyw effaith ychwanegol o ran gor-edrych, oherwydd bod yr eiddo preswyl agosaf a allai gael eu heffeithio gan hynny fwy na 150m o safle'r cais ac mae'r safle'n cael ei guddio gan goed aeddfed/gwrychoedd. Bydd manyleb yr arddull a'r deunyddiau yr un fath ag ar gyfer y ffenestri eraill a osodir ac, o'r herwydd, bydd yr effaith weledol yn ddibwys o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. O ganlyniad, ystyrir bod y newidiadau i'r ffenestri yn dderbyniol o safbwynt dylunio ac effaith weledol.

Mewn perthynas â'r paneli solar, darperir manylion mewn taflenni masnachol ac maent yn cadarnhau mai maint y paneli fydd 1690mm x 996mm a byddant wedi codi 35mm oddi ar arwyneb y to. Bwriedir rhoi'r paneli yn sownd i arwynebau to'r estyniad sy'n wynebu ac yn estyn allan at y briffordd gyhoeddus.

Yn yr un modd â'r newid i'r ffenestri, ystyrir bod y dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r paneli solar yn dderbyniol a bod y bwriad i'w gosod ar arwyneb y to ar y drychiad blaen a'r drychiad sy'n estyn allan yn dderbyniol ac na fydd yn cael fawr ddim effaith ar amwynder gweledol.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos**

Fel y trafodwyd uchod, ystyrir bod yr effeithiau a grëir gan y newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn rhai dibwys o ran dyluniad ac effaith weledol ac mae hyn yn wir o ran eu heffaith bosib ar fwynderau preswylwyr cyfagos hefyd, oherwydd bod yr anheddau agosaf dros 150m oddi wrth safle'r cais a'i fod yn cael ei guddio gan goed aeddfed a gwrychoedd.

**Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod a phob ystyriaeth berthnasol arall, argymhellir fod y cais yn cael ei ganiatáu.

**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.**

- **1749-A3-02 – Cynllun Lleoliad/Bloc Arfaethedig, dyddiedig Medi 2019;**
- **1749-A3-05-C – Drychiadau Arfaethedig (1 o 2), dyddiedig Tachwedd 2020;**
- **1749-A3-05-D – Drychiadau Arfaethedig (1 o 2), dyddiedig Tachwedd 2020;**
- **1749-A3-15-A – Cynllun Arfaethedig ar gyfer Gosodiad Cyffredinol y Llawr Cyntaf, dyddiedig Rhagfyr 2019**
- **Taflen ddata Solax a dderbyniwyd ar 18 Tachwedd 2021;**
- **Taflen 'Trinasolar Honey 120 Layout Module' a dderbyniwyd ar 18 Tachwedd 2021; a**
- **Taflenni 'Triple Power' a dderbyniwyd ar 18 Tachwedd 2021**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2 A PCYFF3.

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **12.1**

**Rhif y Cais: LBC/2021/29**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

**Bwriad:** Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio y toiledau dynion a merched yn

**Lleoliad:** Uned Gerddi Haulfre, Haulfre, Llangoed

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn ymwneud â thir ym mherchnogaeth y Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cyfadeilad stablau sy'n dyddio o ganol i ddiwedd y bedwaredd ganrif ar bymtheg, sydd ar ffurf 3 rhes baralel yn cynnwys stablau ac ystafell harneisiau, tŷ coets a beudy, cytiau moch ac adeiladau allan, storfeydd a chwt generadur, ynghyd â thŵr cloc addurnedig. Mae'r cyfadeilad wedi'i leoli i'r dwyrain o ffordd y B5109 trwy Langoed; a cheir mynediad ato o ben gogleddol y pentref ar hyd lôn gefn ac yna lôn breifat fer. Mae'r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II o dan yr enw *Stablau Halufre* (Rhif Cofnod Cadw 26761). Mae'r stablau wedi'u rhestru oherwydd eu diddordeb fel grŵp o adeiladau anghyffredin o gyflawn a manwl sydd yn enghraifft o gyfadeilad gwasanaeth cynlluniedig ar gyfer stad yn dyddio o ganol y bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae hierarchaeth y manylion pensaernïol yn adlewyrchu'n eglur

hierarchaeth y defnydd o fewn y cyfadeilad ac mae nifer o'r manylion gwreiddiol wedi cael eu cadw, ar y tu mewn a'r tu allan.

Mae'r cyfadeilad stablau yn cynnwys 3 rhes baralel ac mae'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig yn ymwneud â'r rhes Ddeheuol yn unig, sydd yn rhes is fwy plaen.

Mae'r cynnig yn gais am ganiatâd adeilad rhestredig er mwyn gwneud addasiadau mewnol i adnewyddu'r toiledau dynion a merched.

**Mater(ion) Allweddol**

Prif faterion y cais yw:
- A yw'r Cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r Cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo'.

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

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Gary Pritchard | Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cynghorydd Carwyn Jones | Cefnogi |
| Cynghorydd Alun Roberts | Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cyngor Cymuned Llangoed Community Council | Dim sylwadau / gwrthwynebiad |
| Cadw Listed Building Consent Notificatio CADW | Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad |

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd.

Dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau: 27/10/2021.

Sylwadau: Derbyniwyd llythyrau yn cefnogi'r cais yn llawn gan Gyngor Cymuned Llangoed a Phenmon a'r Cynghorydd Carwyn Elias Jones.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

35LPA929A/CC – Newid defnydd fflat yn fwyty/caffi yn Haulfre

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y Cyngor sydd berchen ar yr adeilad rhestredig. Mae'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig, a dderbyniwyd yn dilyn cyfarfod ar y safle a thrafodaethau cychwynnol cyn cyflwyno cais gyda'r Gwasanaeth Cynllunio, ar gyfer addasiadau mewnol er mwyn adnewyddu toiledau'r dynion a merched.

Mae'r gwaith arfaethedig yn cynnwys tynnu'r wal fewnol fodern o flociau concrid i lawr yn ofalus, gosod deunydd cladio hylan ar y waliau yn lle'r teils wal cerameg modern, gosod llawr gwrth-lithr, creu ciwbiclau toiled newydd yn nhoiledau'r dynion, a gosod cyfleusterau ystafell ymolchi newydd.

Cafodd y nodweddion mewnol presennol eu gosod yn ddiweddarach ac nid oes iddynt unrhyw ddiddordeb hanesyddol na phensaernïol. Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r gosodiad mewnol newydd er mwyn peidio â niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig ac mae modd ei ddadwneud yn rhwydd, heb ddifrodi ffabrig hanesyddol yr adeilad, os bydd amgylchiadau'n newid yn y dyfodol.

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

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

**Casgliad**

Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r cynigion a ni fyddant yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig a byddai modd eu dadwneud yn rhwydd, heb niweidio ffabrig hanesyddol yr adeilad, os bydd amgylchiadau'n newid yn y dyfodol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyr yn gwrthwynebu'r cais.

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

**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 a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

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

**Cynllun Lleoliad y Safle / RS650/RCAP1323/10**
**Cynllun Safle / RS650/RCAP1323/01**
**Cynllun Llawr Presennol / RS650/RCAP1323/02**
**Gwaith Dymchwel Arfaethedig / RS650/RCAP1323/03**
**Cynllun Llawr Arfaethedig / RS650/RCAP1323/04**
**Lloriau Newydd Arfaethedig / RS650/RCAP1323/05**
**Cladin Wal Arfaethedig / RS650/RCAP1323/06**
**Gwresogyddion Newydd Arfaethedig / RS650/RCAP1323/07**
**Addasiadau Cysylltiad Draenio Arfaethedig / RS650/RCAP1323/08**
**Datganiad Dylunio a Mynediad (Datganiad Effaith Treftadaeth) / Adain Eiddo, Cyngor Sir Ynys Mon**

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

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

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

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **12.2**

**Rhif y Cais: FPL/2021/196**

**Ymgeisydd:** Mr Dyfed Williams

**Bwriad:** Cais llawn am godi strwythur newydd i ddarparu tô dros y storfa tail fferm presennol yn

**Lleoliad:** Fron Heulog, Cemaes.

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae safle'r cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais ar gyfer codi strwythur newydd i ddarparu tô dros y storfa tail buarth bresennol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ymhlith adeiladau amaethyddol presennol ar fferm sefydledig ar gyrion Cemaes.

**Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 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 |
|---|---|
| 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 gwrthwynebiad. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Sylwadau. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad. |

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy bostio llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd y 03/11/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn yr adran.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

20LPA1022/CC – Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer anifeiliaid ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock on land at Fron Heulog, Cemaes – Caniatau / Granted 3.9.15

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae hwn yn gais ar gyfer codi strwythur newydd i ddarparu to dros storfa dail buarth bresennol yn Fron Heulog, Cemaes.

Pwrpas y cynnig yw gwella'r system reoli dail bresennol ar y fferm er mwyn cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Nid yw'r strwythur ar gyfer cynyddu niferoedd stoc.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn datgan, y bydd datblygiadau'n cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig. Serch hynny, mae safle'r cais yn fferm amaethyddol sydd wedi'i sefydlu'n barod. Oherwydd natur y datblygiad, mae lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol ac o'r herwydd ystyrir ei fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi PCYFF 1 y CDLlC.

Mae Polisi PCYFF 2 y CDLlC yn nodi bod rhaid i gynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio gyda meini prawf y polisi perthnasol:

1 ei fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad 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 ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4.

O ystyried cyd-destun adeiladau eraill a defnyddiau presennol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol fel y byddai angen ei liniaru naill ai trwy liw neu dirlunio.

O ystyried yr uchod, byddai'n cydymffurfio â meini prawf perthnasol yn ymwneud â thirwedd ac agweddau gweledol o PCYFF 3 a PCYFF 4.

**Casgliad**

Oherwydd y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran lleoliad a dyluniad ac nid ystyrir y byddai ei faint yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

**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 Safle Presennol a Cynllun Lleoliad: A3-02**
- **Darluniau Arfaethedig: A2-01**

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: 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.

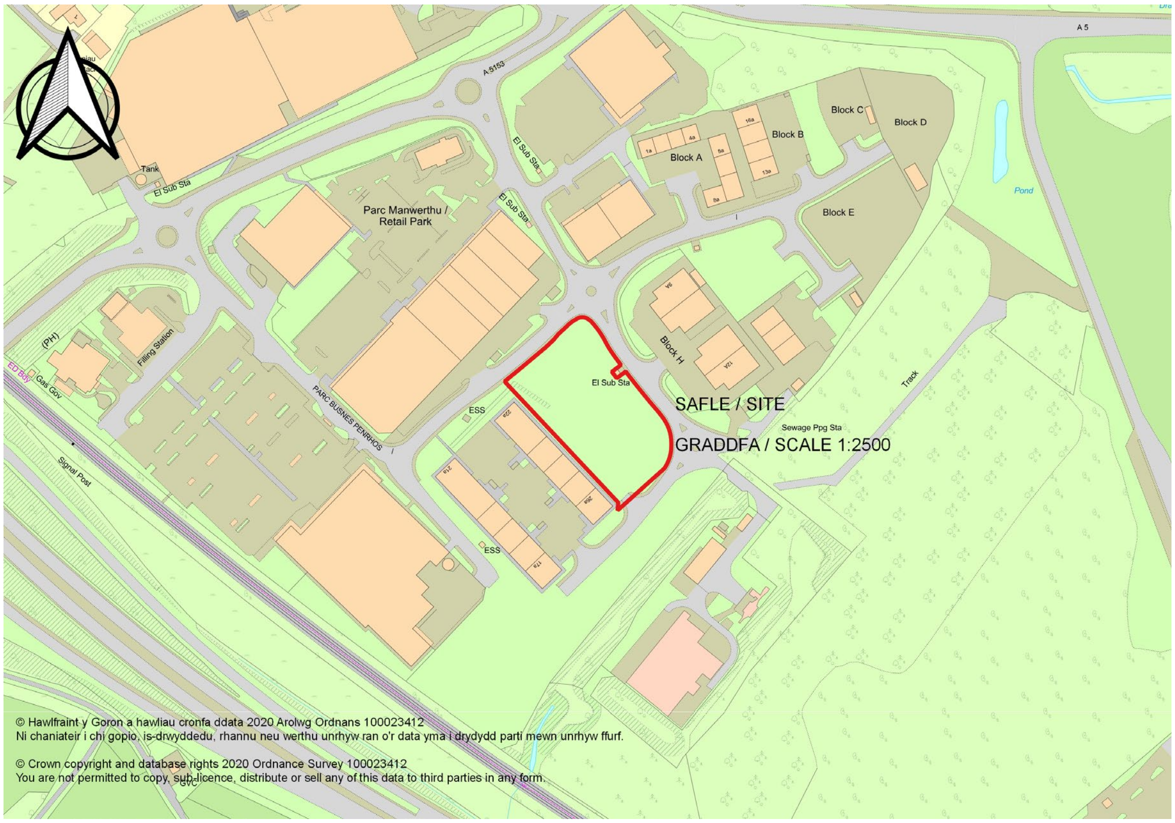
**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **12.3**

**Rhif y Cais: FPL/2021/178**

**Ymgeisydd:** Mr Nathan Burdett

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 7 uned busnes ynghyd a tirlunio a datblygiadau cysylltiedig yn

**Lleoliad:** Cyn Safle Heliport, Stad Diwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno ar ran yr Awdurdod Lleol.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno ar gyfer codi 7 uned fusnes ynghyd â gwaith tirlunio a datblygiadau cysylltiedig ar hen Safle'r Hofrenfa, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi. Bydd yr unedau arfaethedig yn cael eu defnyddio at ddibenion (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a warysau a dosbarthu (Dosbarth B8). Cyfanswm arwynebedd llawr yr unedau arfaethedig yw 982m2.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn barod ac mae cyfanswm yr arwynebedd y safle yn 0.58 hectar.

Yn union i'r gorllewin o'r safle mae yna 10 uned fusnes a gwblhawyd yn 2020. Yn ei hanfod, bydd y datblygiad arfaethedig yn ffurfio cam 2 y datblygiad hwnnw. I'r dwyrain mae yna unedau diwydiannol sy'n ffurfio rhan o Stad Ddiwydiannol Penrhos. I'r de ddwyrain mae gwaith trin dŵr gwastraff Dŵr Cymru.

Ceir mynediad i'r safle o'r de ddwyrain oddi ar fân gylchfan oddi ar Stad Ddiwydiannol Penrhos. Mae'r cynigion yn cynnwys llefydd parcio ceir, storfeydd beiciau, storfeydd biniau a thirlunio.

**Mater(ion) Allweddol**

A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) dynodedig a diogelwch y briffordd.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Jeff M. Evans | Dim ymateb |
| Cynghorydd Glyn Haynes | Dim ymateb |
| Cynghorydd Robert Llewelyn Jones | Dim ymateb |
| Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council | Dim ymateb |
| Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit | Dim ymateb |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Argymell Amodau – Sicrhau bod y mesurau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad ecoleg yn cael eu cyflawni'n llawn a bod cynllun goleuo llawn yn cael ei gyflwyno a'i roi ar waith cyn dechrau defnyddio'r unedau. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Caniatâd gydag amodau i sicrhau bod y cynllun tirlunio'n cael ei roi ar waith fel rhan o'r datblygiad. |

| | |
|---|---|
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Prif sylwadau wedi'u cynnwys yng nghraidd yr ymateb |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Argymhell amod i sicrhau yr ymdrinnir yn briodol ag unrhyw lygredd. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Caniatâd gydag amodau i sicrhau bod mesurau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad ecoleg yn cael eu rhoi ar waith |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim gwrthwynebiad |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Dim gwrthwynebiad |
| Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways) | Dim gwrthwynebiad |
| GCAG / GAPS | Dim gwrthwynebiad |
| North Wales Fire & Rescue Service | Dim ymateb |
| Cadw Scheduled Monuments | Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw henebion gerllaw |

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/08/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

46LPA910/CC Dymchwel adeiladau'r Hofrenfa, newid defnydd y tir yn safle amwynder dinesig a gorsaf drosglwyddo gwastraff ynghyd â lleoli dau adeilad symudol a gosod pont bwyso, caniatâd gydag amodau 04.08.09.

19LPA1023/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes, nid oes angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol 30.09.15.

19LPA1023A/CC Cais llawn ar gyfer codi 10 uned fusnes hyblyg ynghyd â lle parcio cysylltiedig, iard wasanaeth, tirlunio, man gwefru cerbydau trydan, paneli solar a dwy storfa finiau/ailgylchu a beiciau, caniatawyd gydag amodau 07.12.15.

19LPA1023B/CC – Cais llawn ar gyfer codi 10 uned fusnes (Dosbarth B1, B2 a B8) ar dir yn hen Safle Hofrenfa, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad:**

Lleolir safle'r cais tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae polisi strategol PS 13 y CDLlC yn datgan y bydd y cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy warchod a dyrannu safleoedd a thir ar gyfer defnydd cyflogaeth / busnes o dan ddarpariaethau CYF 1. Mae safle'r cais wedi'i ddynodi fel cynnig C10 o dan ddarpariaethau CYF 1 sydd yn gwarchod tir ar gyfer defnydd cyflogaeth diwydiannol. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o dan bolisïau'r CDLlC

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog datblygiad ar dir a ddatblygwyd yn barod, ar sail cynaliadwyedd, er mwyn ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau presennol lle mae yna dir gwag, neu dir na wneir defnydd llawn ohono, ar gyfer defnyddiau addas megis y defnydd yn y cais hwn.

Oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir uchod, mae'r egwyddor yn amlwg yn dderbyniol.

**Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:**

Yn ei hanfod, mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau masnachol / diwydiannol a gwaith trin dŵr gwastraff. Yn y man agosaf, mae ffin yr AHNE yn rhedeg ar hyd y llinell drên tua'r de orllewin, ac mae golygfeydd o'r AHNE ar gael o'r ardal tu ôl i siop Morrisons. Mae'r AHNE hefyd yn ffinio â ffin ogleddol Stad Ddiwydiannol Penrhos ger Traeth Penrhos.

Er nad yw safle'r cais yn yr AHNE, oherwydd agosatrwydd yr AHNE i'r de orllewin, mae'r effaith ar osodiad y dynodiad tirwedd hwn yn ystyriaeth berthnasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n esbonio mai prif amcan dynodi AHNEau yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNEau ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn barod ar stad ddiwydiannol lle mae'n amlwg bod yr egwyddor datblygu wedi cael ei sefydlu trwy'r dynodiad o dan CYF 1 y CDLlC, sy'n golygu bod disgwyliad i safle'r cais ddod ymlaen ar gyfer defnydd diwydiannol. Mae'r rhain yn ystyriaethau perthnasol sylweddol sydd nid yn unig yn sefydlu egwyddor y datblygiad yn agos i'r AHNE, ond mae yna ystyriaethau lles economaidd a chymdeithasol sylweddol y mae'n briodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu hasesu o dan ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru.

O ran amcanion gwella a gwarchod yr AHNE, mae'r ystyriaethau a ganlyn yn berthnasol, sef y bydd y cynnig yn gwella tir a ddatblygwyd yn barod, yn ogystal â'r tirlunio a'r edrychiad allanol, yn amodol ar yr ystyriaethau a ddisgrifir isod.

Mae gofyn statudol ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried dibenion yr AHNE. Rhoddwyd ystyriaeth i'r gofynion statudol hyn o ran defnyddio deunyddiau allanol priodol a gwella safle'r cais trwy dirlunio. Mae'r arbenigwr tirwedd wedi asesu'r cais ac mae o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar harddwch naturiol yr AHNE nac yn cael effaith ar ei nodweddion neu ei rinweddau arbennig.

Iaith Gymraeg – cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais cynllunio sy'n rhoi ystyriaeth ddyledus i'r effaith ar yr iaith Gymraeg. Daw i'r canlyniad y bydd yr unedau busnes yn defnyddio gweithwyr o'r farchnad gyflogaeth leol yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fyddant yn weithredol, ac yn gyffredinol mae mân effeithiau buddiol ar yr Iaith Gymraeg yn debygol a bydd yn darparu gwelliannau hefyd trwy gyfrwng arwyddion dwyieithog a defnyddio Uned Datblygu Economaidd y Cyngor i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:**

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal breswyl o Gaergybi. Oherwydd natur y cynnig a'i bellter oddi wrth eiddo preswyl gerllaw, a defnyddwyr tir ac eiddo arall, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo.

**Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Ceir mynediad i safle’r cais o’r de orllewin, gan gysylltu’r briffordd gyhoeddus â ffordd fewnol a fydd yn gwasanaethu’r unedau. Bydd gan bob uned ei lefydd parcio ei hun. Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol ac Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru wedi asesu’r cynnig ac maent yn fodlon â’r cais.

Ystyriaethau Perthnasol eraill - Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad gan Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor mewn perthynas ag ecoleg, na gan CNC, ar yr amod y glynir at yr amodau a gyflwynwyd yn yr adroddiad ecolegol, ac i’r perwyl hwnnw gosodir amod cynllunio i reoleiddio hynny.

**Casgliad**

Ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn alinio â pholisïau cynllunio Cenedlaethol â’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn termau technegol ac na fydd mwynderau’r ardal na’r AHNE gerllaw yn cael eu niweidio. Gosodir amodau ar y caniatâd yn unol â hynny.

**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) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd).

**(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a ddangosir yn y cynlluniau a gymeradwywyd, manylion sydd wedi’u cynnwys yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda chais o’r fath, fel y’u rhestrir isod, oni nodir fel arall yn narpariaethau unrhyw amodau sy’n rhan o’r caniatâd cynllunio hwn.**

**Cynllun Lleoliad**
**Cynllun Tirlunio Meddal – 39696-XX-DR-LA-6011 Rev E**
**Cynllun Safle Arfaethedig (Gosodiad Cyffredinol) – 39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0002_S4_P01 Rev C**
**Cynllun Llawn (Gosodiad Cyffredinol) – 39696-WOOD-XX-PH2-DR-A-1001 Rev P02**
**Cynlluniau a Drychiadau Cyffredinol – 39696- WOOD-XX-P2-DR-A-0005_S4_P01**
**Croestoriad Safle – Aliniad Fertigol – 20264/402 P1**
**Croestoriadau Safle – 20264/403 Rev P1**
**Drychiadau – 39696-WOOD-XXPH2-DR-DR-A-2001 RevP01**
**Gosodiad Draenio – 20264/501 Rev P1**
**Cynllun Tirlunio Caled – 39696-XX-DR-LA-6010 Rev D**
**Drychiadau Gosodiad Cyffredinol – 39696-WOOD-XX-PH2-DR-A-3001 Rev P01**
**Cynllun To (Gosodiad Cyffredinol) – 39C96-WOOD-XX-PH2-DR-A-1007 Rev P01**
**Gosodiad Cyffredinol a Gosod Allan -0 20264/401 Rev P1**
**Manylion Gosodiad ac Adeiladu Wynebau – 20264/404 Rev P1**

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

**(03) Bydd yr holl waith adeiladau, cynnal a chadw ac atgyweirio’n gysylltiedig â’r datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei wneud mewn modd sydd yn cydymffurfio’n gaeth ac yn llawn â’r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (Barnes, S. 2021) a Mynegai Addasrwydd Cynefin (HIS) ac Arolwg EDNA ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog gan Enfys Ecology V1.**

Rheswm: I warchod ac amddiffyn unrhyw rywogaethau sy'n bresennol.

**(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd oni chyflwynir manylion llawn cynllun goleuo ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad gael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a bydd ar waith cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma ddechrau, ac yna bydd yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd drwy gydol oes y datblygiad.**

Rheswm: I warchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gwarchod ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

**(05) Ni wneir unrhyw waith datblygu hyd nes bydd manylion lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au), mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r lefelau slab a'r lefelau arfaethedig a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf datblygiad boddhaol.

**(06) Pe canfyddir unrhyw lygredd, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd nes y bydd Strategaeth Adfer addas wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

**(07) Rhaid i unrhyw waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd a gynhwysir yng Nghynllun Tirlunio Meddal Wood 39696-XX-DR-LA-6011 Rev. 3 gael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl dechrau defnyddio'r safle, neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf, ac os, yn ystod cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, y bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu tynnu ymaith neu'n dioddef difrod neu glefyd sylweddol, yna bydd coed neu blanhigion newydd o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor pannu nesaf.**

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio i'r ardal yn unol â gofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 yn y CDLlC.

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

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **13.1**

**Rhif y Cais: DEM/2021/3**

**Ymgeisydd:** Gwasanaeth Tai

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn

**Lleoliad:** Thomas Close Biwmaris

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)**

**Argymhelliad:** Datblygiad Caniataëdig

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n eiddo i'r cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae hwn yn gais i ddymchwel rhes o 23 o fodurdai math domestig i gerbydau sydd wedi dechrau dadfeilio ar Stad Breswyl Thomas Close ym Miwmares. Mae'r ffurflen gais yn datgan nad oes angen am y modurdai bellach, ac mae nifer o'r unedau yn wag. Mae'r ffurflen gais yn datgan hefyd nad ydynt yn addas i'w hailddatblygu oherwydd y ffordd y cawsant eu hadeiladu, mae arnynt doeau asbestos bregus ac maent yn ddolur i'r llygaid yn gyffredinol. Y bwriad yw gadael y safle fel llecyn agored ar ôl eu dymchwel.

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw adferiad arfaethedig i'r safle.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim sylwadau |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Dim gwrthwynebiad |
| Cynghorydd Gary Pritchard | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cynghorydd Carwyn Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cynghorydd Alun Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council | Sylwadau |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim sylwadau |

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

DEM/2019/13 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy ynThomas Close, Biwmares - Tynnwyd yn ôl

PAMI/2019/53 - Cyngor cyn gwneud cais ar gyfer dymchwel y garejys presennol a chywiro'r wynebau a effeithiwyd a'r driniaeth i'r ffiniau Garejys yn Thomas Close, Biwmares - Barn wedi'i roi

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y "Gorchymyn") er mwyn dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer dymchwel adeiladau (a elwir yn datblygu a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gyntaf yn cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cadarnhau a oes angen caniatâd ymlaen llaw mewn perthynas â'r dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel y cyfeirir ato yn yr adroddiad hwn a chadarnhawyd o fewn y cyfnod hwnnw o 28 diwrnod nad oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r dull dymchwel arfaethedig yn cael ei nodi yn y ffurflen gais, a'r bwriad yw y bydd y gwaith dymchwel yn dilyn y drefn ganlynol:
• Clirio'r eitemau sy'n weddill tu mewn i'r modurdai a chael gwared â'r gwastraff mewn sgipiau
• Tynnu drysau'r modurdai a'u cludo o'r safle i gyfleuster ailgylchu

• Cwmni Gwaredu Asbestos i dynnu'r toeau asbestos yn ofalus a chan ddilyn trefn benodedig, a chludo'r holl wastraff oddi ar y safle mewn sgipiau y gellir eu cloi a chydag arwyddion arnynt yn dangos eu bod yn cludo gwastraff asbestos
• Dymchwel y waliau sy'n weddill naill ai gyda pheiriannau mecanyddol neu gyda llaw os yw'r waliau'n ffurfio terfyn ag eiddo gerllaw
• Bydd yr holl wastraff yn cael ei gludo o'r safle mewn sgipiau addas a'i ailgylchu lle bo'n bosib.
• Bydd y slabiau concrid yn cael eu gadael ar y safle a'u hadnewyddu

Yn ogystal, bydd angen caniatâd ar wahân gan adran Rheoli Adeiladu'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau. Deallir y rhoddir ystyriaeth i unrhyw asbestos sy'n bresennol fel rhan o'r broses hon ac argymhellwyd cynnwys cyngor gyda'r penderfyniad ynghylch hyn a materion eraill a restrwyd.

**Casgliad**

Rhagwelir y bydd y dull dymchwel arfaethedig a gwaith adfer y safle wedi hynny'n cael eu hystyried yn dderbyniol, yn amodol ar osod amodau safonol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Mae'r Cyngor wedi ystyried y cais yn unol â'i bwerau o dan y Ddeddf a'r Rheoliadau y cyfeirir atynt uchod, a phenderfynwyd nad oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan fod y gwaith wedi'i ddynodi fel datblygu a ganiateir yn Rhan 31 Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

**Pwyllgor Cynllunio:** 01/12/2021 **13.2**

**Rhif y Cais: DEM/2021/4**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

**Bwriad:** Caniatâd blaenorol arfaethedig i ddymchwel dau modurdy yn

**Lleoliad:** Hampton Way, Llanfaes

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)**

**Argymhelliad:** Datblygiad Caniataëdig

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n eiddo i'r cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae hwn yn gais i ddymchwel rhes o 2 o fodurdai math domestig i gerbydau sydd wedi dechrau dadfeilio ar Stad Breswyl Hampton Way yn Llanfaes. Mae'r ffurflen gais yn datgan nad oes angen am y modurdai bellach, a'u bod yn wag. Mae'r ffurflen gais yn datgan hefyd nad ydynt yn addas i'w hailddatblygu oherwydd y ffordd y cawsant eu hadeiladu, mae arnynt doeau asbestos bregus ac maent yn ddolur i'r llygaid yn gyffredinol. Y bwriad yw gadael y safle fel llecyn agored ar ôl eu dymchwel.

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw adferiad arfaethedig i'r safle

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim Sylwadau |
| Rheoli Adeiladu / Building Control | Sylwadau |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau |
| Cyngor Tref Beaumaris Town Council | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cynghorydd Carwyn Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cynghorydd Gary Pritchard | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |
| Cynghorydd Alun Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad |

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

DEM/2019/7 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn Hampton Way, Llanfaes – Tynnwyd yn ôl

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y "Gorchymyn") er mwyn dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer dymchwel adeiladau (a elwir yn datblygu a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gyntaf yn cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cadarnhau a oes angen caniatâd ymlaen llaw mewn perthynas â'r dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel y cyfeirir ato yn yr adroddiad hwn a chadarnhawyd o fewn y cyfnod hwnnw o 28 diwrnod nad oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r dull dymchwel arfaethedig yn cael ei nodi yn y ffurflen gais, a'r bwriad yw y bydd y gwaith dymchwel yn dilyn y drefn ganlynol:
• Clirio'r eitemau sy'n weddill tu mewn i'r modurdai a chael gwared â'r gwastraff mewn sgipiau
• Tynnu drysau'r modurdai a'u cludo o'r safle i gyfleuster ailgylchu
• Cwmni Gwaredu Asbestos i dynnu'r toeau asbestos yn ofalus a chan ddilyn trefn benodedig, a chludo'r holl wastraff oddi ar y safle mewn sgipiau y gellir eu cloi a chydag arwyddion arnynt yn dangos eu bod yn cludo gwastraff asbestos
• Dymchwel y waliau sy'n weddill naill ai gyda pheiriannau mecanyddol neu gyda llaw os yw'r waliau'n ffurfio terfyn ag eiddo gerllaw

• Bydd yr holl wastraff yn cael ei gludo o’r safle mewn sgipiau addas a’i ailgylchu lle bo’n bosib.
• Bydd y slabiau concrid yn cael eu gadael ar y safle a’u hadnewyddu

Yn ogystal, bydd angen caniatâd ar wahân gan adran Rheoli Adeiladu’r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau. Deallir y rhoddir ystyriaeth i unrhyw asbestos sy’n bresennol fel rhan o’r broses hon ac argymhellwyd cynnwys cyngor gyda’r penderfyniad ynghylch hyn a materion eraill a restrwyd.

**Casgliad**

Rhagwelir y bydd y dull dymchwel arfaethedig a gwaith adfer y safle wedi hynny’n cael eu hystyried yn dderbyniol, yn amodol ar osod amodau safonol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Mae’r Cyngor wedi ystyried y cais yn unol â’i bwerau o dan y Ddeddf a’r Rheoliadau y cyfeirir atynt uchod, a phenderfynwyd nad oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan fod y gwaith wedi’i ddynodi fel datblygu a ganiateir yn Rhan 31 Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.