Dogfen ir Cyhoedd

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - 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, 7 RHAGFYR 2022 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 7 DECEMBER, 2022 at 1.00 p.m.
CYFARFOD HYBRID, YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	HYBRID MEETING, IN THE COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (Cadeirydd/Chair)
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

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:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans **(Cadeirydd/Chair)**
Glyn Haynes **(Is-gadeirydd/Vice-Chair)**
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

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 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2022.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 18)

- Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safleoedd cynllunio rhithiol a gynhaliwyd ar 16 Tachwedd, 2022.
- Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 30 Tachwedd, 2022.

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 76)

7.1 – HHP/2022/171 - Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre
HHP/2022/171

7.2 – DIS/2022/63 - Hen Safle Roadking,Parc Cybi, Caergybi
DIS/2022/63

7.3 – FPL/2022/53 – Cae Braenar, Penrhos, Caergybi
FPL/2022/53

7.4 – HHP/2022/46 - Tan Yr Allt Bach, Llanddona
HHP/2022/46

7.5 – VAR/2022/41 - 1 Clos Dwr Glas, Bae Trearddur.
VAR/2022/41

7.6 – HHP/2022/230 – Dinas Bach, 5 Y Fron, Aberffraw
HHP/2022/230

7.7 – FPL/2022/189 – Bilash, Dew Street, Porthaethwy
FPL/20220/189

7.8 – FPL/2022/172 – Erianallt Goch, Carmel
FPL/2022/172

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 77 - 80)

11.1 – HHP/2022/239 – 10 Lon y Wylan, Llanfairpwll
HHP/2022/239

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 81 - 128)

12.1 – FPL/2022/60 – Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen y Dref, Niwbwrch
FPL/2022/60

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

12.2 – VAR/2022/69 – Bryn Meurig, Llangefni
VAR/2022/69

12.3 – VAR/2022/52 – Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr
VAR/2022/52

12.4 – FPL/2022/247 – Parc Gwledig Henblas, Bethel, Bodorgan
FPL/2022/247

12.5 – FPL/2022/195 – Pendref, Llanfairynghornwy
FPL/2022/195

12.6 – FPL/2022/215 – Capel Bach, Rhosybol
FPL/2022/215

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2022

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd*)* Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Alun Roberts, Carwyn Jones (cais 7.1), Ieuan Williams, Margaret M. Roberts (cais 7.3), Aled M. Jones, Derek Owen (cais 7.4) Arfon Wyn (cais 12.4), Dafydd Rhys Thomas (cais 12.5)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (Priffyrdd) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, MBE, Alwen Watkin
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio) (ar gyfer rhan o'r cyfarfod), y Cynghorwyr Paul Ellis, Pip O'Neill, Keith Roberts, Uwch Swyddog Cynllunio (JBR), Swyddog Cynllunio (OHR)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, MBE ac Alwen Watkin.

2. DATGAN DIDDORDEB

Bu i’r Cynghorydd Jackie Lewis ddatgan diddordeb personol oedd yn rhagfarnu o ran cais 7.3 ar yr agenda ar sail cysylltiad personol â'r grŵp sy'n gwrthwynebu'r cynnig.

Bu i’r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol oedd yn rhagfarnu o ran cais 12.3 ar yr agenda fel Llywodraethwr Ysgol Llanfawr ac am fod ei ferch wedi'i chyflogi fel athrawes yn yr ysgol. Os caiff cais 12.3 yn cael ei gymeradwyo, byddai'n ofynnol i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol o £110,313 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llanfawr.

Fe wnaeth y Cynghorydd Robin Williams hefyd ddatgan diddordeb oedd yn rhagfarnu o ran cais 12.3 ar yr agenda ar y sail bod mater y datblygiad wedi cael ei ystyried yn flaenorol gan y Pwyllgor Gwaith y mae'n aelod ohono.

3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2022 a chawsant eu cadarnhau fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd 19 Hydref, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus o ran ceisiadau 7.1 and 7.3

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 HHP/2022/46 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn Tan yr Allt Bach, Llanddona

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllun a'r Gorchmynion ar gais y tri Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle; cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 19 Hydref, 2022.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Mr Richard Sandbach o JAR Architecture i gefnogi'r cais a amlygodd sut yr oedd y cleientiaid wedi bod yn rhan o'r broses gynllunio trwy ymgymryd â'r materion a godwyd gan yr ymateb i'r ymgynghoriad a gwneud addasiadau i'r cynnig yn unol â hynny; natur gymedrol y cynnig o ran graddfa, ffurf a pherthnasedd er mwyn lleihau unrhyw effaith weledol niweidiol ar y cyd-destun lleol, a phwrpas y gwaith adnewyddu a'r gwelliannau er mwyn diwallu anghenion teuluoedd a gwneud yr adeilad presennol yn ddiogel, yn gynaliadwy a bod modd byw ynddo y tu hwnt i'r hyn oedd modd gwneud ar hyn o bryd.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif ystyriaethau cynllunio fel y manylir yn adroddiad y Swyddog Achos mewn perthynas â lleoliad a dyluniad y cynnig a'i effaith o ran dynodiadau Awyr Dywyll ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dywedodd, ar sail barn y Swyddog, fod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir, ei fod yn llai na'r eiddo presennol mewn perthynas â graddfa a maint ac nad yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol ac fe'i hystyrir yn briodol i'r annedd a'r ardal gyfagos. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Wrth siarad fel Aelodau Lleol, mynegodd y Cynghorwyr Alun Roberts a Carwyn Jones bryderon niferus yr ardal a'r Cyngor Cymuned am leoliad, graddfa a dyluniad y cynnig a fyddai, yn eu barn nhw, yn cael effaith andwyol ar gymeriad y pentref ac effaith weledol negyddol ar y dirwedd a'r ardal gyfagos, yn enwedig yr AHNE yn ogystal â chreu llygredd golau o bosibl. Roedd pryderon hefyd am faterion priffyrdd ac adeiladu gan fod safle'r cais wedi'i leoli ar ben bryn ger y ffordd gul a serth i lawr i draeth Llanddona. Roedd y Cynghorydd Carwyn Jones o'r farn nad oedd yr agweddau yma wedi eu hystyried yn ddigonol yn yr ymweliad safle rhithiwr a gafodd ei gynnal. Materion yn ymwneud â defnydd posibl fel cartref gwyliau/llety gosod; Codwyd hefyd y mater o greu dau annedd gyda chysylltiad gwydr a diffyg tai cynaliadwy i bobl leol.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r pwyntiau a wnaed gan yr Aelodau Lleol a chadarnhaodd y canlynol - y byddai caniatâd cynllunio yn amodol ar gyflwyno cynllun rheoli

traffig; bod hwn yn gais ar gyfer dymchwel yr estyniad uPVC presennol a chodi estyniad un llawr gwydr cysylltiedig, nid dau annedd; bod Strategaeth Awyr Dywyll wedi'i chyflwyno i liniaru a mynd i'r afael ag effeithiau golau a bod Strategaeth Dirwedd arfaethedig hefyd wedi'i chyflwyno mewn ymateb i sylwadau a chyngor a roddwyd gan y Swyddog Tirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor, er ei fod yn cydymdeimlo â phryderon y gymuned ac Aelodau Lleol, fod yn rhaid ystyried y cais o ran polisi cynllunio a bod adroddiad y Swyddog yn cadarnhau ei fod yn dderbyniol o ran defnydd tir. Cytunodd y Cynghorydd Robin Williams gan gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Wrth ddweud y dylai'r Pwyllgor gael gwybod beth a allai ddigwydd o ran defnydd posibl, darllenodd y Cynghorydd Jeff Evans baragraff 4.1.6.3 o Gyfansoddiad y Cyngor ynghylch gwneud penderfyniadau agored a thryloyw. Cyfeiriodd at sylwadau'r Aelod Lleol nad oedd ymweliad safle rhithwir yn dangos pob agwedd o'r safle a dywedodd nad oedd felly'n credu y gallai'r Pwyllgor fod yn gyfarwydd â'r safle ar sail ymweliad a gynhaliwyd yn rhithwir. Felly, cynigiodd y dylid ymweld â'r safle eto (nid yn rhithwir) er mwyn i Aelodau allu cael gwell gwerthfawrogiad o safle'r cais o fewn ei gyd-destun. Eiliodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol, pasiwyd y cynnig i ail ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ail ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

7.2 VAR/2022/48 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o ganiatâd cynllunio rhif 45C260B (Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o A1 (mân-werthu) i ddefnydd cymysg A1 ac A3 (mân-werthu a bwyd a diod) er mwyn newid yr oriau agor presennol yn Madryn House, Pen y Dref, Niwbwrch

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2022 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo caniatâd dros dro i ymestyn oriau agor y safle tan 10:00 p.m. bob dydd yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod tri sefydliad arall yn agos at safle'r cais gydag amseroedd agor hwyrach, felly beth yw'r gwahaniaeth rhwng y cais presennol a'r eiddo cyfagos.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at adroddiad y Swyddog Achos a oedd yn mynd i'r afael â'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe gadarnhaodd fod y Swyddog yn dal o'r farn nad oedd modd cefnogi ymestyn oriau agor y safle tan 10pm bob dydd, boed hynny dros dro am 2 flynedd neu beidio, gan y byddai'r cynnig am resymau sŵn a nifer yr ymwelwyr i'r sefydliad yn ogystal â'r defnydd o'r lle eistedd tu allan yn effeithio'n andwyol ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos ac o'r herwydd yn groes i Bolisi CYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Bu'r Pwyllgor yn trafod rhinweddau'r cynnig a'r hyn y gallai ei olygu yn enwedig o ran effaith y lle eistedd tu allan ar amwynder preswyl cyfagos a'r nifer o bobl a allai fod yno. Wrth siarad fel Aelod Lleol, disgrifiodd y Cynghorydd John I. Jones gymeriad yr ardal leol a'r busnesau sy'n gweithredu'n agos at y cynnig. Dywedodd ei fod am sicrhau chwarae teg o ran oriau masnachu gyda'r rhan fwyaf o'r busnesau eraill yn gweithredu tan tua 8pm, oedd yn ei farn ef yn dderbyniol; ni allai weld pam y dylai'r busnes yn y cais fod ar agor yn hwyrach a dywedodd ei fod yn arbennig o bryderus am effeithiau tebygol y lle eistedd tu allan ar y gymdogaeth breswyl o ran sŵn, tarfu a'r effaith weledol pe bai'r oriau agor yn cael eu hymestyn i 10pm, hyd yn oed dros dro. Roedd parcio ceir yn broblem hefyd.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn cefnogi'r cynnig am yr un rhesymau ag a nodwyd yn y cyfarfod blaenorol ac fe gynigiodd fod y Pwyllgor yn cadw at ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod dewis unigol o fewn rheoliadau yn dylanwadu ar oriau agor ac nad oedd yn gweld pam y dylid gosod cyfyngiadau ar y

cynnig os nad oedd cyfyngiadau o'r fath yn berthnasol i'r busnesau eraill, fel y siop pysgod a sglodion. Awgrymodd ymhellach fod pobl yn debygol o ymgynnull y tu allan i'r busnesau eraill gerllaw, fel y siop pysgod a'r dafarn, yn enwedig yn ystod yr haf.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chafodd ei eilio gan y Cynghorydd Dafydd Roberts; cafodd y cynnig ei basio gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. *(Bu i'r Cynghorydd Jeff Evans atal ei bleidlais)*

7.3 HHP/2022/171- Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu gyda balconïau Juliet yn Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd ymweliad rhithwir o'r safle ar 19 Hydref, 2022.

Ar ôl datgan diddordeb oedd yn rhagfarnu o ran y cais, ymneilltuodd y Cynghorydd Jackie Lewis o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Siaradwyr Cyhoeddus

Fel gwrthwynebydd i'r cais ac wrth annerch y Pwyllgor, disgrifiodd Mr Peter J Hogan, perchennog Wyncae, yr eiddo i'r dde o Awel y Bryn y newidiadau a wnaed eisoes i'r eiddo dan sylw ers iddo gael ei brynu ddiwedd 2020. Roedd wedi newid o fyngalo dwy ystafell wely gyda lle i bedwar gysgu, i eiddo oedd a oedd â lle i rhwng 10 a 12 o bobl gysgu ynddo. Byddai'r datblygiadau pellach sy'n cael eu cynnig yn golygu y byddai lle i rhwng 14 i 16 o bobl gysgu - mae'n rhaid gofyn y cwestiwn a yw wedi'i or-ddatblygu. Dywedodd Mr Hogan fod ei wrthwynebiadau yn seiliedig ar y meini prawf a amlinellir yn y ddogfen Polisi PCYFF 7 mewn perthynas â chyfyngu'r golau sydd ar gael i'w eiddo ei hun; problemau mynediad a pharcio posibl os bydd 16 o bobl yn defnyddio'r eiddo dan sylw a llygredd sŵn posibl gyda'r nifer hwnnw o bobl yn defnyddio'r cyfleusterau yn yr eiddo. Cyfeiriodd Mr Peter Hogan at newidiadau i'r rheoliadau cynllunio yng Nghymru a fyddai'n dod i rym yn ddiweddarach yn y mis, a fyddai'n golygu cyflwyno tri dosbarth defnydd newydd ar gyfer prif gartrefi, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Felly cyfeiriodd at ddogfen Polisi TWR2 sy'n ymdrin â chrynodiad llety o'r fath mewn ardal ac at y ffaith fod cofnodion Treth Gyngor yn dangos bod crynodiad ail gartrefi a llety gwyliau ar osod tymor byr ym Moelfre ar 27% sy'n sylweddol uwch na'r trothwy o 15%. Yn sgil hyn, dylid ystyried addasrwydd y cynnig yn ofalus.

Siaradodd Mr Philip Mc Cormick, Pensaer i gefnogi'r cais gan ddweud bod gwrthwynebiadau a godwyd gan aelodau'r cyhoedd wedi cael eu hystyried yn ofalus a bod ymateb wedi'i roi iddynt yn y Datganiad Cyfiawnhad dyddiedig 16 Awst, 2022. Rhoddwyd ymateb hefyd i'r ymholiadau a godwyd gan Aelodau Lleol yn dilyn ymweliad safle rhithwir ac mae'n cadarnhau nad yw polisïau'r Cyngor ei hun yn gofyn am ddarparu man troi o fewn safle'r cais mewn lleoliad o'r fath gan nad oes gan fwyafrif yr eiddo ar yr ystâd fan troi i gerbydau o fewn eu cwrtil. Does gan Swyddog Priffyrdd y Cyngor ei hun ddim gwrthwynebiad i'r cynnig fel y'i cyflwynwyd. Mae'r dŵr budr yn mynd i system ddraenio breifat sy'n ddigonol ar gyfer y cynnig ac fe fydd yr agweddau draenio yn cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o gais Rheoliadau Adeiladu maes o law; mae'r lôn sydd o flaen safle'r cais yn eiddo preifat ac mae gan yr ymgeiswyr hawliau tramwy llawn i'w defnyddio. Dywedodd Mr McCormick ei bod yn ymddangos bod dau fath o wrthwynebiadau i'r cynnig - y rhai sy'n berthnasol i faterion cynllunio sydd wedi cael eu hystyried gan yr ymgeiswyr sydd wedi rhoi tystiolaeth i'w safbwyntiau i gefnogi'r datganiadau hynny, a'r rhai sy'n ymddangos eu bod yn seiliedig ar sibrydion ffug nad ydynt yn berthnasol o gwbl i faterion cynllunio ac nad ydynt yn ffeithiol nac yn berthnasol i wneud penderfyniad cynllunio. Mae'r Datganiad Cyfiawnhad yn cyfeirio at fanylion cynnig tebyg ar gyfer yr eiddo dan sylw a gafodd ei gymeradwyo'n gynharach gan y Cyngor yn ogystal â chymeradwyaeth yn 2020 ar gyfer estyniadau sylweddol i greu annedd

dau lawr dim ond 3 eiddo i ffwrdd o safle'r cais. Mae'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn rhesymol a phriodol ac yn cael eu cefnogi gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn ar gyfer ffenestri dormer newydd ar ddrychiad blaen a chefn yr eiddo i greu lle byw newydd ar y llawr cyntaf yng ngofod y to yn yr eiddo un llawr presennol. Mae nifer o wrthwynebiadau i'r cynnig wedi eu derbyn gyda nifer ohonynt yn cyfeirio at nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo pe bai'r cais diweddaraf yn cael ei gymeradwyo gan arwain at bryderon y gallai gael ei ddefnyddio fel llety Airbnb neu "dŷ parti" heb ddigon o lefydd parcio ar gyfer 12 neu fwy o bobl. Mae'r eiddo'n dod o dan ddosbarth defnydd C3 (tai annedd) gyda'r asiant yn cadarnhau y bydd yn cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl; felly mae'n rhaid ystyried y cais yn nhermau ystyriaethau cynllunio perthnasol ynghylch dylunio, effaith ar amwynder a pharcio. O ystyried na fydd y cynnig yn cynyddu uchder to yr eiddo yn gyffredinol nac yn ymestyn y tu hwnt i'r prif waliau allanol fe'i hystyrir yn dderbyniol o ran dyluniad. Gan fod cynllun tebyg yn yr eiddo wedi'i gymeradwyo'n flaenorol yn 2020 a gan fod estyniadau to dormer eraill yn y cyffiniau, nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol. Ystyrir hefyd y bydd unrhyw faterion sy’n ymwneud â goredrych cyn lleied â phosibl o ystyried lleoliad y ffenestri dormer newydd a’r balconïau Juliet oddi wrth yr eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi'i godi gan yr Awdurdod Priffyrdd ac mae Diagram Parcio wedi'i gyflwyno fel rhan o'r Datganiad Cyfiawnhad sy'n dangos lle ar gyfer hyd at 5 car ar rodfa’r eiddo yn unol â safonau parcio ar gyfer Anheddau Dosbarth 3 sydd angen 4 lle parcio ar gyfer annedd 5 ystafell wely ar unrhyw ddatblygiad newydd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Wrth siarad fel Aelodau Lleol, mynegodd y Cynghorwyr Margaret M. Roberts ac Ieuan Williams eu pryderon am y cynnig o safbwynt nifer y bobl a fyddai'n gallu ei ddefnyddio, ei ddefnydd posibl fel llety gwyliau gosod /Airbnb (mae'r eiddo wedi'i hysbysebu eisoes fel llety gwyliau) a'r effaith sy'n deillio o hynny ar amwynderau deiliaid eiddo cyfagos yn ogystal â materion parcio a mynediad. Roedd y Cynghorydd Ieuan Williams yn credu bod y cais yn rhy gynnar o ystyried y bydd rheoliadau newydd yn cael eu gweithredu’n fuan mewn perthynas â dosbarthiadau defnydd sydd i fod i helpu awdurdodau lleol i reoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau ar osod tymor byr ar gymunedau sy'n broblem arbennig ar Ynys Môn lle nad yw llawer o bobl leol yn gallu prynu eiddo yn eu cymunedau gan fod nifer yr ail gartrefi yn codi prisiau. Cyfeiriodd at faen prawf 10 o Bolisi PCYFF3 sy'n mynnu bod cynigion yn creu amgylchedd iach ac egnïol ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol; credai y byddai'r datblygiad arfaethedig o ran gallu darparu ar gyfer hyd at 16 o bobl ac o bosibl yn cael ei ddefnyddio fel gwyliau/Airbnb yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswyl cyfagos ac o'r herwydd yn groes i Bolisi PCYFF3. Mae digonolrwydd y trefniadau parcio arfaethedig hefyd yn broblem gyda phryderon lleol ynghylch mynediad yn cyfrannu at y gred y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar les ac ansawdd bywyd y gymdogaeth. Credai'r Cynghorydd Ieuan Williams y dylid gwrthod y cais ar sail diffyg cydymffurfio â Pholisi CYFF3, Polisi TRA2 ac, o bosibl, arwain at golli stoc tai parhaol, am ei fod yn groes i Bolisi TWR2; neu fel arall, gellid ail-ymweld â'r safle fel gyda chais blaenorol.

Yn ôl y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod y cais a gyflwynwyd ar gyfer Dosbarth Defnydd C3 Tai Annedd, mae'n rhaid ei ystyried ar y sail honno ac yn yr achos hwnnw nid yw Polisi TWR2 yn berthnasol. Amlinellodd y newid yn y rheoliadau cynllunio sy'n diwygio Dosbarth Defnydd 3 i gynnwys prif gartrefi ac sy'n cyflwyno Dosbarth Defnydd 5 ail gartrefi a Dosbarth Defnydd 6 llety gwyliau. Ar hyn o bryd, caniateir newid defnydd o Ddosbarth Defnydd C3 i Ddosbarth Defnydd C5 neu C6 fel datblygiad a ganiateir, mae'r Cyngor yn ystyried cyhoeddi Cyfarwyddyd Erthygl 4 a fyddai'n cael gwared ar yr hawliau datblygu a ganiateir. Yn y cyfamser gan fod yr ymgeisydd wedi nodi y bydd yr eiddo'n aros fel Dosbarth Defnydd C3 Tai Annedd, gellid gosod amod ar ganiatâd i sicrhau bod y defnydd yn aros felly.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol nad oedd yn credu bod y trefniadau presennol yn ddigon cadarn wrth ofyn i ymgeiswyr pan maen nhw'n ceisio gwneud

newidiadau i'w heiddo i ddarparu tystiolaeth mai'r eiddo yw eu prif gartref ac roedd yn credu bod angen newid y prosesau presennol. Os oedd y Pwyllgor o blaid cymeradwyo'r cais, gofynnodd iddynt ystyried gosod amod sy'n cyfyngu ar y defnydd o'r eiddo i Ddosbarth Defnydd C3 Tai Annedd.

Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn credu bod y sefyllfa'n aneglur – p'un ai a yw'r eiddo dan sylw yn gartref gyda phum ystafell wely i deulu neu'n llety gwyliau ar osod. Nid oedd am geisio dyfalu bwriad y cais. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n Ddosbarth Defnydd C3 Tai Annedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac ychwanegu amod i gyfyngu ar ddefnydd yr eiddo i Ddosbarth Defnydd C3 Tai Annedd. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor nad yw amod ychwanegol ynglŷn â dosbarth defnydd yn cael gwared ar y problemau parcio a mynediad mewn cysylltiad â'r cynnig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun parcio arfaethedig yn cydymffurfio â safonau parcio ar gyfer tŷ 5 ystafell wely.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John I. Jones at berthnasedd Polisi PCYFF2 i'r cynnig, y gellid yn ei farn ef, ei gymhwyso'n fwy priodol fel sail dros wrthod y cais yn hytrach na'i gymeradwyo o ystyried ei fod yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal leol yn sgil mwy o weithgareddau, tarfu, dirgrynu, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau neu fathau eraill o lygredd neu niwsans. Ar y sail honno cynigiodd y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Ken Taylor ac fe'i pasiwyd yn y bleidlais ddilynol.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF2.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

7.4 FPL/2022/66 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i greu lle parcio ceir ym Mhorth Wen, Llanbadrig

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd barnwyd y byddai'r cynnig yn mynd i'r afael â phroblemau parcio a diogelwch priffyrdd presennol trwy ddarparu lle parcio diogel oddi ar y ffordd; byddai'n diogelu'r dirwedd (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig) a lleiniau ymyl y priffyrdd rhag eu difrodi gydag amod na chaniateir parcio dros nos a bod y safle yn cael ei glirio a'i gloi dros nos.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at adroddiad y Swyddog Achos a oedd yn mynd i'r afael â'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol dros gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe gadarnhaodd fod Swyddogion yn parhau i fod o'r farn y byddai creu lle parcio ceir yn y lleoliad hwn yn debygol o arwain at gynnydd mewn ymwelwyr i'r ardal; y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol na ellir ei gyfiawnhau mewn ardal wledig agored, heb gysylltiad ag unrhyw atyniad twristaidd presennol ac nad yw'r datblygiad yn gwella nac yn gwarchod rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE ddynodedig. Felly mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol a'r un yw'r argymhelliad, sef gwrthod y cais.

Wrth siarad fel yr Aelodau Lleol, ailadroddodd y Cynghorwyr Aled M. Jones a Derek Owen eu cefnogaeth i'r cais gan gredu y byddai'r cynnig yn hwyluso mynediad at ac o'r arfordir yn

ogystal ag i nifer o lefydd eraill o ddiddordeb yn yr ardal sy'n denu ymwelwyr. Byddai'r cynnig hefyd yn gwneud mynediad yn haws i gerbydau brys ac fe fyddai'n lleddfu'r problemau sy'n cael eu hachosi gan gerbydau sydd wedi parcio ar ochr y ffordd ac ar ymylon a thrwy hynny wella diogelwch ar y ffyrdd. Mae'r ateb a gynigir yn un cynaliadwy gyda'r rhwyll amddiffynnol a fyddai'n cael ei osod ar ran o'r cae ar gyfer y lle parcio'n caniatáu i'r glaswellt dyfu drwyddo.

Bu'r Pwyllgor yn trafod y cynnig o safbwynt effaith taliadau parcio ar ddefnyddio'r cynnig a'r effaith ar yr amgylchedd lleol. Roedd yr Aelodau hynny a oedd o blaid y cais o'r farn y gellid rheoli'r cynnig mewn modd sensitif i leihau'r effeithiau ar yr AHNE a bod manteision nid yn unig i'r ardal leol ond o bosibl byddai'n lleihau pwysau traffig ar Gemaes. Mynegodd yr aelodau a oedd yn gwrthwynebu'r cais bryderon ynghylch y posibilrwydd y byddai rhagor o sbwriel yng nghefn gwlad, ac roeddent o'r farn y gallai cymeradwyo'r cais osod cynsail i gynigion tebyg mewn ardaloedd gwledig eraill o'r Ynys.

Wrth gydnabod bod traffig a pharcio yn broblem yn yr ardal hon, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cynnig i ddatblygu lle parcio ceir yng nghefn gwlad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn ateb derbyniol. Os codir tâl am barcio mae'n debygol y bydd cerbydau'n parhau i gael eu parcio ar y ffordd a thrwy hynny, yn gwneud y broblem yn waeth; ni ellir rheoli taliadau parcio ceir drwy'r broses gynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor, ac eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans, ac eiliodd y Cynghorydd Liz Wood fod y Pwyllgor yn cadarnhau ei benderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Yn y bleidlais ddilynol, pasiwyd y cynnig i gadarnhau eu bod yn cymeradwyo'r cais.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd ac awdurdodi'r Swyddogion i osod amodau cynllunio ar y caniatâd fel y bo'n briodol.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 DIS/2022/68 - Cais i ryddhau amod (07) (cynllun arwyddion) o ganiatâd cynllunio FPL/202/65 (cadw maes parcio HGV a gwaith cysylltiedig am gyfnod dros dro o 12 mis) ym Mhlot 9 (rhan ddwyreiniol), Parc Cybi, Caergybi

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar gyfer rhyddhau amod a osodwyd gan y Pwyllgor o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/65 ar gyfer cadw ardal barcio

HGV a gwaith cysylltiedig am gyfnod dros dro o 12 mis ym Mhlot 9 (hanner dwyreiniol), Parc Cybi, Caergybi yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fod yr amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd roi manylion am bob arwydd y tu mewn a’r tu allan i'r safle. Pwrpas hyn yw diogelu a chynnal y Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg. Daeth manylion i law gan yr ymgeisydd yn cadarnhau y bydd y cynllun arwyddion yn ddwyieithog. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r wybodaeth a ddarparwyd ac ystyrir ei bod yn ddigonol i ryddhau'r amod yn llawn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; roedd y Pwyllgor yn cefnogi'r cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a’r adroddiad.

12.2 FPL/2022/189 – Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn Bilash, Dew Street, Porthaethwy

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol.

Wrth siarad fel Aelod Lleol, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid ymweld â'r safle oherwydd pryderon lleol ynglŷn ag edrychiad y cynnig mewn ardal gadwraeth. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â’r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.3 FPL/2022/53 – Cais llawn ar gyfer codi 22 annedd marchnad agored ac 1 annedd fforddiadwy, addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd fynediad fewnol yn ogystal â gwaith cysylltiedig ar dir ger Cae Braenar, Caergybi.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Ar ôl datgan diddordeb oedd yn rhagfarnu o ran y cais, ymneilltuodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Robin Williams o’r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais.

Cododd y Cynghorydd Jeff Evans faterion yn ymwneud â’r cais ar sail fod y datblygiad eisoes wedi’i ystyried gan y Pwyllgor Gwaith a'r goblygiadau yn ogystal â chynnwys y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Gwaith o'i gymharu â'r cais a gyflwynwyd i'r Pwyllgor hwn, yn benodol y gostyngiad yn nifer y cartrefi fforddiadwy ac a fyddai'r Pwyllgor Gwaith wedi dod i'r penderfyniad i gymeradwyo'r datblygiad (cwestiynwyd y geiriad o ystyried mai'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion sydd ag awdurdodaeth dros geisiadau cynllunio o fewn y broses ddemocrataidd), pe bai wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn ei ffurf bresennol.

Dywedodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, cyn belled â bod y Swyddogion Cynllunio yn gallu cadarnhau na ymyrrwyd â’u hasesiad, eu casgliad na'u hargymhelliad mewn perthynas â'r cais, yna nid oes pryder o safbwynt cynllunio bod corff arall o fewn y Cyngor wedi ystyried y mater.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r canlynol -

- Cyflwynwyd adroddiad i'r Pwyllgor Gwaith ar 24 Ionawr, 2022 gan y Gwasanaeth Tai yn gofyn am ei gymeradwyaeth i gynnal trafodaethau gyda Watkin Jones fel y datblygwr, am y potensial i brynu rhai o'r unedau arfaethedig fel cartrefi fforddiadwy i

bobl leol. Watkin Jones yw'r ymgeisydd ac nid oes gan y Cyngor unrhyw gysylltiad â'r cais. Roedd yn fodlon bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi delio â'r cais fel cais gan ddatblygwr profiadol heb unrhyw ddylanwad ar yr argymhelliad gan y Gwasanaeth Tai nac unrhyw berson neu gorff arall.

- Nad oes gan y Pwyllgor Gwaith awdurdod statudol dros faterion cynllunio nac awdurdod i benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- Bod gan ddatblygwr yr hawl i newid/diwygio cais ac fe all fod rhesymau e.e. masnachol dros fod eisiau lleihau nifer y cartrefi fforddiadwy mewn cysylltiad â datblygiad.
- Bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio'n barod ar gyfer datblygiad preswyl o 14 annedd. Mae pedair uned fforddiadwy wedi'u darparu fel rhan o'r datblygiad hwn ac wedi cael eu gweithredu ar safle cyfagos yn Ffordd Turkeyshore. Mae'r rheini'n cyfrif fel rhan o'r cais presennol sy'n darparu ar gyfer 1 uned fforddiadwy gan wneud 5 uned fforddiadwy i gyd. O ystyried mai'r gofyniad polisi ar gyfer darparu tai fforddiadwy i Gaergybi yw 10% o nifer cyffredinol yr unedau, a fyddai'n 2.3 uned yn achos y cais a gyflwynwyd, wrth gynnig 5 uned mae'r datblygwr wedi darparu mwy na'r hyn sy'n ofynnol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac eiliodd y Councillor Ken Taylor, bod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais oherwydd maint y datblygiad a chryfder y teimlad yn lleol ynghylch y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.4 HHP/2022/230 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Dinas Bach, 5 Ystâd y Fron, Aberffraw

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynglŷn â'r cais.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, fod y pwyllgor yn ymweld â'r safle ar sail pryderon lleol ynglŷn â'r cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Tayler, ac eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y Pwyllgor yn ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.5 VAR/2022/41 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir), a (14) (yn unol â chynlluniau i'w cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 46C188G (ailddatblygu'r safle presennol ynghyd â chodi hyd at 6 o unedau) er mwyn caniatáu cyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb, man troi cerbydau a maes parcio, ynghyd ag ail-leoli a dyluniad diwygiedig yr anheddau arfaethedig yn 1 Blue Water Close, Trearddur.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol fod y pwyllgor yn ymweld â'r safle ar sail pryderon am draffig, llifogydd a draeniad yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac eiliodd gan y Cynghorydd Jackie Lewis eu bod yn ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â’r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.6 DIS/2022/63 – Cais i ryddhau amod (05)(tirweddu) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Mewndirol wrth y Ffin (IBF) yn hen safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar gyfer rhyddhau amod(au) a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais rhif FPL/2021/337 yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth, 2022.

Ers cyhoeddi'r agenda ac adrodd ar gyfer y cyfarfod hwn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach am amod (16) a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad risg a oedd yn cynnwys mesurau lliniaru pe na bai'r safle'n gallu cynnal y gwiriadau gofynnol neu weithredu'r safle oherwydd cau’r safle’n annisgwyl. Yn sgil y cais gan Lywodraeth Cymru, mae Swyddogion yn argymell y dylid ystyried y cais.

Penderfynwyd gohirio’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

12.7 FPL/2022/225 - Cais llawn am estyniad i'r adeilad amaethyddol lles presennol yng Nghae Mawr, Trefor, Caergybi.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor Sir.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif faterion cynllunio fel y nodir yn adroddiad y Swyddog Achos a chyfeiriodd at ddimensiynau'r estyniad croes arfaethedig er mwyn cadw mwy o le i gadw buchod llaeth o fewn y sied fel rhan o ailstrwythuro'r busnes wrth newid i gadw gwartheg godro yn lle bîff. Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad ar raddfa fach ac mae egwyddor y datblygiad ar gyfer dibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal nac unrhyw eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor, ac eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad.

12.8 FPL/2022/124 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd gweithwyr menter wledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn Fferm Eirianallt Goch, Carmel, Llannerch-y-medd

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Wrth siarad fel Aelod Lleol ac ar ran Aelod Lleol arall, y Cynghorydd Llinos Medi a oedd wedi cyfeirio'r cais at y Pwyllgor, cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid ymweld â’r safle er mwyn i’r Aelodau allu gweld drostynt eu hunain yr adeilad allan a'r anheddau amaethyddol ar y safle oedd yn gysylltiedig â'r fferm. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â’r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

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

Y Cynghorydd Neville Evans
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 16 Tachwedd 2022

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Ken Taylor, Robin Williams.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Arweinydd Tîm Cynllunio (GJ) Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (CR) Uwch Swyddog Cynllunio (JR) Swyddog Cynllunio (OHR) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, John I. Jones, Dafydd Roberts, Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Pip O'Neill (ar gyfer cais 3), Arfon Wyn (ar gyfer cais 4), Llinos Medi (ar gyfer cais 6)

---

1. HHP/2022/46 - Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn Tan yr Allt Bach, Llanddona

Hysbyswyd yr Aelodau fod trefniadau'n cael eu gwneud i'r Pwyllgor ailymweld â'r safle mewn person.

2. FPL/2022/189 – Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn Bilash, Stryd y Gwlith, Porthaethwy

Dangoswyd llun lloeren o safle'r cais i'r Aelodau. Dangoswyd fideo o'r lôn gul at safle'r cais oddi ar Stryd y Gwlith ac roedd yr ail fideo yn dangos yr adeilad dan sylw yn ei gyd-destun mewn perthynas â'r adeiladau o'i amgylch, ynghyd â'r llwybr yn ôl ar hyd y lôn gul i Stryd y Gwlith.

Mewn ymateb i gwestiynau am ba mor hwylus yw'r mynediad ac a oedd unrhyw un yn byw yn yr adeilad, cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod y Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon â'r trefniadau mynediad a pharcio a bod yr adeilad dan sylw'n cael ei feddiannu ar hyn o bryd.

Amlygodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Robin Williams, bryderon am y mynediad, yn enwedig ar gyfer cerbydau brys megis injan dân, o ystyried y lôn gul at yr adeilad, ynghyd ag edrychiad eilradd yr adeilad fel annedd mewn ardal gadwraeth a'i fod yn anghydnaws yng nghanol adeiladau sy'n adeiladau masnachol yn bennaf.

3. **FPL/2022/53 – Cais llawn ar gyfer codi 22 annedd marchnad agored ac un annedd fforddiadwy, addasu'r fynedfa bresennol, creu lôn fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Cae Braenar, Penrhos, Caergybi**

Datganodd y Cynghorydd Robin Williams ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais hwn ac nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod yn ystod yr ymweliad safle rhithiol hwn.

Dangoswyd llun lloeren o safle'r cais a'r fynedfa i'r Aelodau. Roedd y fideo gyntaf yn dangos golygfa agosach o'r fynedfa a'r ardal ger y safle, gan gynnwys eiddo un llawr sydd ar derfyn safle'r cais yng Nghae Braenar. Dangoswyd ail fideo a oedd yn rhoi golygfa ehangach o'r eiddo yn yr ardal o amgylch y safle a oedd yn cynnwys eiddo deulawr. Dangoswyd trydydd fideo a oedd yn dangos y lôn o'r fynedfa a safle'r cais trwy Gae Braenar i'r briffordd, gan ddangos bloc o fflatiau tri llawr gryn bellter oddi wrth y safle.

Dangoswyd map o'r safle i Aelodau hefyd, ynghyd â'r math o dai y bwriedir eu hadeilad fel rhan o'r datblygiad.

4. **HHP/2022/230 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Ninas Bach, 5 Ystâd y Fron, Aberffraw**

Dangoswyd llun lloeren o safle'r cais i Aelodau ynghyd â'r cynlluniau safle a'r ddau estyniad un llawr arfaethedig. Roedd y fideo cyntaf yn dangos yr olygfa o'r aber a oedd yn gosod yr eiddo dan sylw yn ei gyd-destun mewn perthynas â'r eiddo o'i amgylch. Roedd yr ail fideo yn dangos yr olygfa o ardd yr eiddo drws nesaf, 4 Y Fron, gan gynnwys y terfyn gyda rhif 5 a'r garej to fflat bresennol fyddai'n cael ei dymchwel fel rhan o'r cynnig, gydag estyniad un llawr yn cael ei adeiladu yn ei lle. Hysbyswyd yr Aelodau y byddai'r estyniad newydd arfaethedig 0.8m yn lletach na'r garej bresennol ac felly byddai 0.8m yn agosach at y terfyn gyda 4 Y Fron. Roedd y trydydd fideo yn dangos yr olygfa o'r mynediad i 5 Y Fron, yn ogystal â lleoliad arfaethedig yr ail estyniad un llawr ar ochr arall yr eiddo, ynghyd â lôn y stad a thai cyfagos.

5. **VAR/2022/41 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir), a (14) (yn unol â chynlluniau i'w cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 46C188G (ailddatblygu'r safle presennol ynghyd â chodi hyd at 6 o unedau) er mwyn caniatáu cyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb, man troi cerbydau a maes parcio, ynghyd ag ail-leoli a diwygio dyluniad yr anheddau arfaethedig yn 1 Clos Dŵr Glas, Bae Trearddur.**

Hysbyswyd yr Aelodau fod gwaith wedi dechrau cyn rhyddhau'r amodau a nodir uchod a dyna'r rheswm dros gyflwyno'r cais hwn. Mae'r caniatâd cynllunio wedi'i ddiogelu gan fod tystysgrif defnydd cyfreithlon wedi'i rhoi oherwydd bod gwaith perthnasol wedi dechrau mewn perthynas â chaniatâd cynllunio amlinellol blaenorol a chaniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Dangoswyd llun lloeren o'r safle ac amlinellwyd manylion y cais a gymeradwywyd ar gyfer 6 annedd preswyl. Dangoswyd fideo o safle'r cais a'r mynediad; roedd yr ail fideo yn dangos y mynediad o'r safle i'r briffordd, ac roedd y trydydd fideo yn dangos yr ardal gerllaw'r safle, gan gynnwys eiddo cyfagos a oedd wedi cael ei effeithio gan lifogydd yn y gorffennol, yr olygfa ar hyd y lôn sy'n gwasanaethu stad Lôn Trearddur a'r gymysgedd o wahanol fathau o eiddo ar y stad honno.

Dangoswyd y cynllun safle a gymeradwywyd i'r Aelodau; esboniwyd y newidiadau arfaethedig o ran dyluniad ac ail-leoli dau o'r anheddau fel rhan o'r cais presennol.

6. **FPL/2022/172 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter wledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn Fferm Eirianallt Goch, Carmel, Llannerch-y-medd.**

Dangoswyd llun lloeren o safle'r cais a'r adeiladau perthnasol i'r Aelodau. Dangoswyd cyfres o fideos gyda Fideo 1 yn darparu golygfa o'r adeilad dan sylw o'r drychiadau blaen, ochr a chefn; roedd Fideo 2 yn gosod y cyd-destun, gan ddangos yr olygfa o'r iard a'r mynediad; roedd Fideo 3 yn dangos lluniau wrth deithio o'r mynediad i'r briffordd ac roedd Fideo 4 yn dangos yr annedd amaethyddol a ganiatawyd yn wreiddiol, ynghyd ag Erw Las, sef ail annedd amaethyddol a ganiatawyd ar y fferm. Roedd Fideo 5 yn dangos golygfa o'r fferm o'r briffordd.

Dangoswyd y cynllun safle hefyd ac roedd yn darparu manylion am y bwriad i drosi'r adeilad yn annedd. Cadarnhawyd fod safle'r cais wedi'i leoli oddi ar lôn y B5112 rhwng Llannerch-y-medd a Threfor.

Y Cynghorydd Neville Evans
(Cadeirydd)

This page is intentionally left blank

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion o'r cyfarfod a gynhaliwyd ar 30 Tachwedd, 2022

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Cynghorwyr Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Ken Taylor.
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLlJ) Swyddog Cynllunio (HR)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Geraint Bebb, Glyn Haynes, Dafydd Roberts, Robin Williams, Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Cynghorydd Alun Roberts

---

1. **HHP/2022/46 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasiadau ac estyniadau yn Tan yr Allt Bach, Llanddona.**

Mynychodd Aelodau'r Pwyllgor yr ymweliad safle ar draeth Llanddona er mwyn gallu gweld y cais o gyfeiriad y traeth. Cafodd safle'r cais ei archwilio a dangoswyd y cynlluniau safle arfaethedig i'r Aelodau a chawsant weld yr annedd presennol. Mynegwyd pryderon am y strwythur gwydr cysylltiol rhwng yr annedd presennol ac estyniad newydd arfaethedig i'r ochr a'r potensial ar gyfer creu dau annedd preswyl. Eglurodd y Swyddogion y cais ac fe gadarnhawyd nad yw'r estyniad i'r ochr o'r eiddo presennol yn cynnwys unrhyw ystafelloedd gwely. Cadarnhawyd hefyd y byddai'r cynnig yn golygu newid yr annedd presennol o dŷ 3 ystafell wely i dŷ 5 ystafell wely.

Cynghorydd Neville Evans
(Cadeirydd)

This page is intentionally left blank

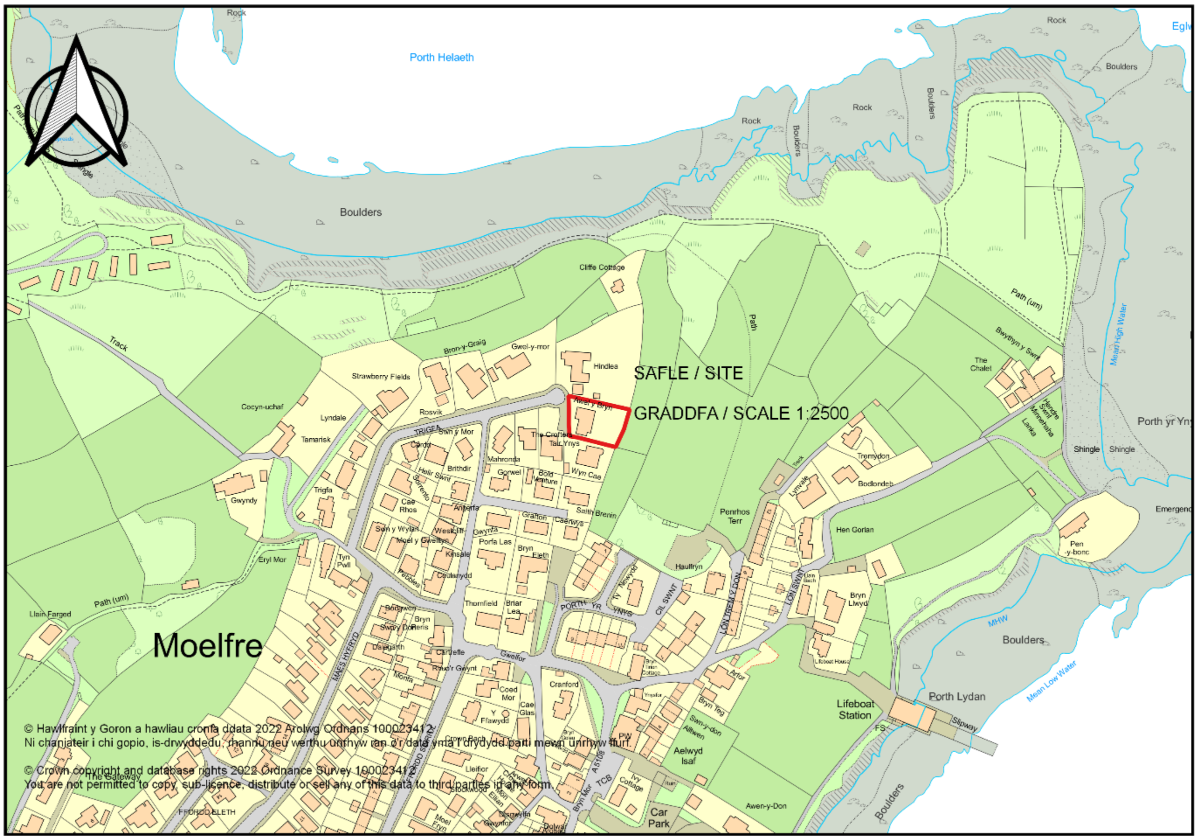
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **7.1**

Rhif y Cais: HHP/2022/171

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Adams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu hefo balconis Juliet yn

Lleoliad: Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Nodwyd bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau canlynol:

"*Barnwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd*". Roedd hyn oherwydd:

1. Yr effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw oherwydd sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i'r cynnydd mewn ystafelloedd gwely / deiliaid.

2. Gorddatblygu'r eiddo.

3. Pryderon ynglŷn â Mynediad a Pharcio o ganlyniad i'r ystafelloedd gwely ychwanegol.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion a nodwyd ym mhwyntiau 1-3 uchod;

1. Nodwyd nad oes bwriad i newid y defnydd a wneir o'r eiddo ac y bydd yn cyd-fynd â gosodiad a chymeriad yr ystâd breswyl lle mae pob eiddo'n cynhyrchu lefelau sŵn amrywiol. Nid yw hyn yn anghyffredin mewn lleoliadau preswyl. Fel y nodwyd yn y Datganiad Cyfiawnhad gan yr ymgeisydd, bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio gan deulu a ffrindiau'r ymgeisydd yn unig. Ystyrir felly y bydd y lefelau sŵn yn debyg iawn i'r lefelau sŵn gan breswylwyr eraill ar y safle. Yn nhermau Cynllunio, dyma gais ar raddfa fach gan berchennog yr eiddo a bernir ei fod yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel annedd gan y teulu yn unig. Ni all yr Adran Gynllunio ddyfalu sut y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio yn y dyfodol ac mae'n rhaid iddo ystyried ceisiadau yn ôl eu rhinweddau eu hunain, fel ac y maent yn cael eu cyflwyno.

2. Bernir nad ydi datblygu 2 ystafell wely ychwanegol ac "ardal glyd" yn orddatblygiad gan na fydd yn cynyddu maint yr adeilad. Mae estyniadau dormer tebyg i'w gweld ar yr ystâd a bydd yr estyniad yn israddol i'r prif annedd. Ni fydd yr estyniad yn cynyddu uchder y to. Bernir nad ydi eiddo 5 ystafell wely yn eiddo mawr ofnadwy. Cymeradwywyd cais tebyg yn 2010. Mae'n bosib y gellid codi estyniad dormer yng nghefn yr eiddo i greu ychwaneg o le byw o dan hawliau Datblygu a Ganiateir. Mae nifer o estyniadau dormer i'w gweld ar ystâd Trigfa. Ni fydd cymeriad yr eiddo'n newid a bydd yn debyg i'r eiddo sydd o'i amgylch.

3. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan yr Adran Briffyrdd. Darparwyd Diagram Parcio fel rhan o'r Datganiad Cyfiawnhad sy'n nodi bod lle i 5 car barcio o flaen yr eiddo. Mae'r Adran Briffyrdd o'r farn fod y cais yn dderbyniol ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Casgliad

Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach i godi estyniad dormer, heb gynyddu maint yr adeilad na'r to, bernir bod dyluniad a maint y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â'r Polisi perthnasol a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae hwn yn eiddo preswyl ar ystâd breswyl a bernir na fydd y 2 ystafell wely ychwanegol yn achosi dim mwy o sŵn ac aflonyddwch. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau parcio arfaethedig ac felly bernir bod y cais yn dderbyniol.

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.

- **A(300)01 – Lluniad Cynllunio – Cynlluniau Llawr Arfaethedig a Rhannau**
- **A(300)02 Diwygiad A – Lluniadau Cynllunio Gweddluniau Arfaethedig**

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, PCYFF 3, TRA 2, AMG 1

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: 07/12/2022 **7.2**

Rhif y Cais: DIS/2022/63

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn

Lleoliad: Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais i ryddhau amod(au) a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu cais cynllunio FPL/2021/337 "Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau MewnDirol (IBF) yn yr hen Roadking Truckstop, Parc Cybi, Caergybi" yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 02/03/2022.

Bydd Aelodau yn cofio, yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, y penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais hwn gan fod Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Mae'r wybodaeth ychwanegol bellach wedi ei derbyn ac wedi'i hanfon ar Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer ei adolygu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amod (05) (tirwedd), amod (08) (arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Safle Ffiniau Mewndirol ar hen safle loriau Roadking, Parc Cybi, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai yw'r ymgyngoreion statudol yn fodlon fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau'r amodau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadw Consultations	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Cefnogi
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r manylion tirlunio'n dderbyniol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb hyd yma

Nid oedd angen cyhoeddusrwydd fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn / Screening opinion for full planning application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) on land at - Parc Cybi, Caergybi / Holyhead - Dim Angen AEA / EIA Not Required 03/12/2021

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi / Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead, - [object Object] - Caniatáu / Permit

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Application to discharge conditions (02) (Construction Traffic Management Plan), (03)(Construction Environmental Management Plan), (07)(Details/Samples of Materials), (09)(Local Employment Scheme), (10)(Local Supply Chain Scheme) of planning permission FPL/2021/337: Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead - Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio FPL/2021/337 ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol ar hen safle lorïau Roadking ar Barc Cybi, Caergybi.

Roedd amod (05) o gais cynllunio FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu cynllun tirlunio.

Cyflwynwyd lluniad argymhellion tirlunio gan yr ymgeisydd a throsglwyddwyd y cynllun i'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed ac mae'r swyddog wedi cadarnhau fod y cynllun tirlunio'n dderbyniol.

Roedd amod (08) o gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno i'w gymeradwyo, cynllun arwyddion a fyddai'n cynnwys yr holl arwyddion allanol a mewnol. Roedd hyn er mwyn sicrhau fod yr arwyddion yn ddwyieithog.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd ar luniad rhif 8652-AFF-ST-XX-DR-A-1111 (Rev B) yn cadarnhau y bydd pob arwydd yn ddwyieithog gyda'r testun Cymraeg yn ymddangos gyntaf.

Roedd Amod (16) o gais cynllunio rhif FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad risg a oedd yn cynnwys mesurau lliniaru pe na fyddai'r safle'n gallu cynnal y gwiriadau gofynnol neu pe na fyddai'r safle'n gallu gweithredu oherwydd bod rhaid cau'r safle'n annisgwyl.

A risk assessment scheme has been submitted however Welsh Government Transport Division requested further information. Mae cynllun asesu risg wedi'i gyflwyno a gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd ac Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru am fwy o wybodaeth. Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt bellach wedi eu derbyn ac mae'r wybodaeth wedi'i hanfon ymlaen at Swyddogion perthnasol Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad gwn, nid yw'r adran hon wedi derbyn unrhyw ymateb.

Casgliad

Derbyniwyd gwybodaeth ddigonol i ryddhau amodau (02) (tirwedd), (08) (cynllun arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg/mesurau lliniaru).

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar ymateb boddhaol gan Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru

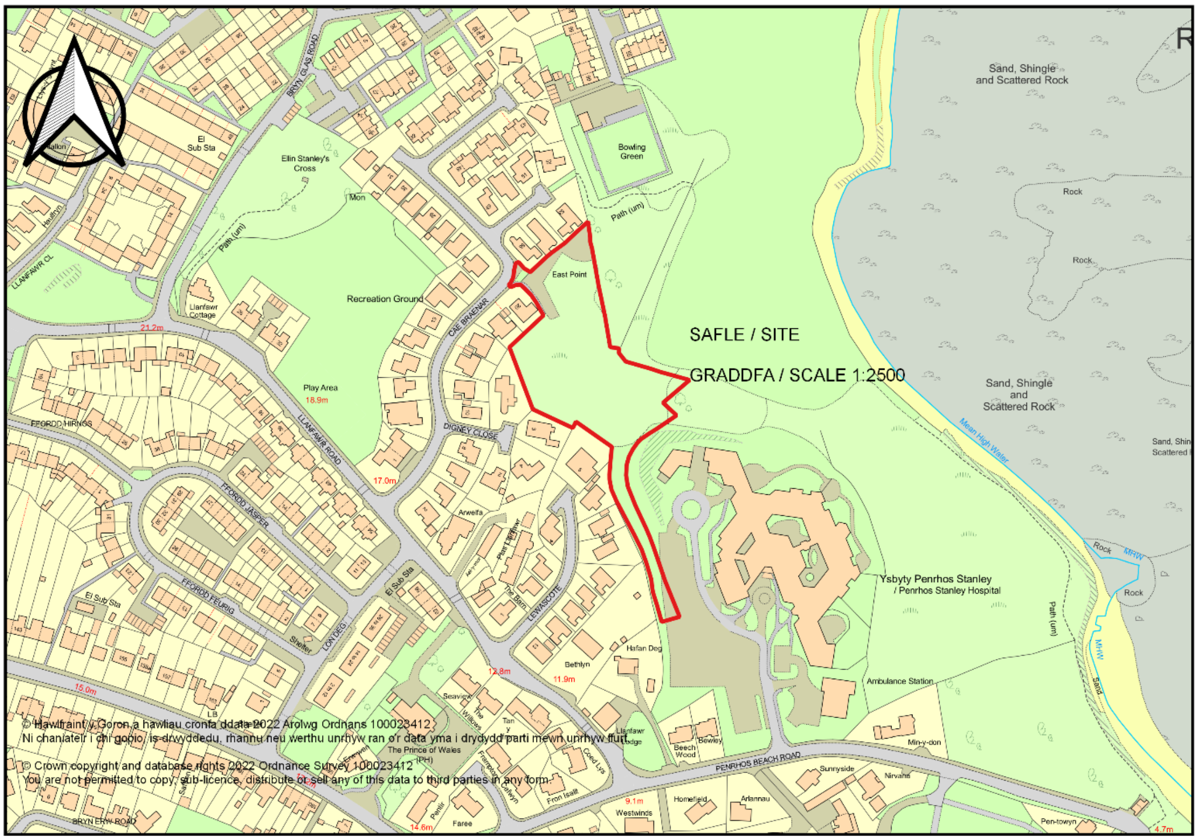
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **7.3**

Rhif y Cais: FPL/2022/53

Ymgeisydd: Watkin Jones & Son Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 22 annedd marchnad agored a 1 annedd fforddiadwy, addasu y fynedfa bresennol, creu ffordd fynediad fewnol yn ogystal a gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Cae Braenar, Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar gais yr aelod lleol.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 0.8 hectar o dir sydd ar hyn o bryd wedi gordyfu o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Saif y tir i'r gogledd o Ysbyty Penrhos Stanley. I'r ffin Ogleddol mae ystâd Cae Braenar, I'r

Gorllewin mae ystadau Cae Braenar a Digney Close ac i'r De mae ystâd Lewascote. Bydd y mynediad i'r safle drwy ystâd Cae Braenar ac mae hefyd yn cynnwys mynediad i gerddwyr.

Nodir safle'r cais yn ogystal â thir i'r dwyrain tuag at y môr fel man agored / chwarae gwarchodedig yn y CDLl ar y Cyd; fodd bynnag, rhaid ystyried os bydd y cais yn methu, y cam fydd codi 14 annedd sydd wedi'i weithredu'n gyfreithlon. Mae'r coed ar ffiniau'r gogledd-ddwyrain a'r de-orllewin yn cael eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 23 o anheddau fforddiadwy, addasiadau i'r mynediad presennol, creu ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Mae'r cynnig yn gyfystyr â chais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn ymgeisio. Nodir y gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio yn Adran 17 o'r Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

-Egwyddor Datblygiad Preswyl
· Dyluniad
· Man Agored
· Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
· Draenio
· Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth
· Clymog Japan
· Tirwedd
· Perthynas ag Eiddo Cyfagos
· Y Gymraeg a'i Diwylliant

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Y Gymraeg a Diwylliant Cymru
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PS16: Darparu Tai
PS17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a’r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
PS18: Tai Fforddiadwy
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a’u Dosbarthiad
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sy’n nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5 (TAN): Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol CSYM Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "CCA Canllawiau Dylunio"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru North Wales Fire and Rescue Service	Sylwadau mewn perthynas â gofynion lled y fynedfa, cyfleusterau troi, cyflenwadau dŵr a mynediad at offer tân.
Cynghorydd Jeff M. Evans	Wedi gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio i'w ystyried oherwydd nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â chymeriad ac edrychiad yr ardal o ran lleoliad, edrychiad, uchder a graddfa. Hefyd ceir Clymog Japan ar y safle. Pryderon parcio, traffig a diogelwch ffyrdd.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Gwrthwynebu: Gorgysgodi a phreifatrwydd, Mwy o draffig, ac yn anghydnaws â'r ardal.
Cynghorydd Glyn Haynes	Cais wedi ei alw i fewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim sylwadau oherwydd dim gofyniad i ddarparu Datganiad iaith Gymraeg.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Pip O'neill	Mae'r cynnig yn annerbyniol, nid yw'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos, effaith ar safonau byw'r gymuned. Pwysau ar wasanaethau presennol yn yr ardal a phryderon Priffyrdd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cadarnhawyd nad oes ganddyn nhw wrthwynebiad i'r cynnig os rhoddir amod wedi'i eirio'n briodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas ag oriau gwaith, dirgryniad a thir halogedig.

Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Daeth cadarnhad y bydd angen cyflwyno cais i'r SAB .
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau polisi safonol a chadarnhad na fydd angen darparu llecyn agored oherwydd cyfraniad o £10k a dalwyd eisoes o dan y cais cynllunio blaenorol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon ar y cynnig os rhoddir amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.
GCAG / GAPS	Dim argymhelliad i liniaru.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau i'r cynnig, yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd ac yn argymell rhoi caniatâd amodol gydag amodau priffyrdd perthnasol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Bydd angen darparu cyfraniad ariannol o £110,313 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llanfawr.
Strategol Tai / Housing Strategy	Cadarnhawyd yr angen am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a chadarnhad bod cymysgedd tai priodol o fewn y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynir yn dderbyniol ac mae'n argymell rhoi caniatâd amodol gydag amod sy'n ymwneud â'r wybodaeth ecolegol.

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau unigol i eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf i dderbyn sylwadau yw 8 Medi, 2022. Hyd yn hyn daeth cyfanswm o 32 llythyr gwrthwynebu i law. Dyma'r prif sylwadau ynddynt:-

- Gorddatblygu, goramlwg a materion yn ymwneud ag edrych dros eiddo
- Digonolrwydd carthffosydd, trydan a dŵr
- Coed wedi torri lawr yn barod ar y safle
- Mynediad yn rhy gul ar droad, annigonol i gerbydau basio yn enwedig yn ystod gwaith adeiladu a ph'un ai a yw hyn yn ddiogel i blant
- Ffordd ystâd Cae Braenar eisoes mewn cyflwr gwael ac yn gul a dim lle i draffig ychwanegol.
- Traffig Adeiladu
- Oes digon o le mewn ysgolion lleol a'r effaith ar y Bwrdd Iechyd
- Effaith ar y Gymraeg a'r angen am Ddatganiad Iaith Gymraeg
- Bydd y cynnig yn cael effaith ar amwynder/edrych dros eiddo preswyl cyfagos sy'n eiddo preifat
- Eiddo presennol yn colli gwerth
- Y tir wedi'i ddynodi'n Llecyn Agored yn y CDLl ar y Cyd
- Trigolion heb gael cyfle i wneud sylwadau ar gais cynllunio hanesyddol blaenorol
- Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddefnyddio gan y gymuned
- Oes angen y safle yma gan fod safleoedd eraill ar gael i godi tai fforddiadwy yng Nghaergybi
- Adroddiad ecoleg manwl heb ei gynnal
- Dylid codi ffens o amgylch ffin y safle
- Y safle wedi'i ddynodi'n AHNE
- Effaith ar Ecoleg
- Adroddiadau ecolegol annigonol
- Effaith trefoli
- Sŵn, llygredd

- Ymchwiliad Cyhoeddus yn 97
- Dyluniad anghydnaws
- Clymog Japan ar y safle
- Datblygiad ddim er budd y gymuned
- Ni fydd anheddau'n fforddiadwy
- Mae angen tai fforddiadwy ar yr ardal nid tai marchnad agored

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed:-

- Nid yw'r safle wedi'i or-ddatblygu. Wrth ystyried dwysedd, rhoddwyd ystyriaeth i Faen Prawf 3 o Bolisi PCYFF2 sy'n cadarnhau bod dwysedd y safle yn dderbyniol, rhoddir mwy o ystyriaeth i hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae pob ymgynghorwr statudol megis Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r capasiti yn yr ardal.
- Mae'r safle wedi cael ei glirio; er hynny, nid oes angen caniatâd cynllunio i glirio'r safle. Fodd bynnag pe bai'r ymgeisydd yn lledaenu Clymog Japan allan o'r safle yn fwriadol, byddai hyn yn drosedd a dylai'r Heddlu fod wedi cael gwybod. Ni fyddai'r Adran Gynllunio yn gallu gorfodi hyn. Os oedd gwaith yn cael ei wneud yn ystod tymor nythu adar a bod tystiolaeth o’r effaith ar ecoleg dylai'r Heddlu fod wedi cael gwybod.
- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniadau mynediad a pharcio yn dderbyniol ac maen nhw wedi cadarnhau bod y ffordd yn gallu ymdopi â’r cynnig heb gael effaith ar ddiogelwch priffyrdd.
- Mae cynllun rheoli traffig adeiladu wedi dod i law gyda'r cais cynllunio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynllun rheoli traffig a gyflwynwyd.
- Rhoddwyd ystyriaeth i effaith y datblygiad ar amwynder eiddo preswyl cyfagos. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Mae hyn yn cael ei drafod ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r Adran Addysg wedi gofyn am gyfraniad ariannol o £110,313 tuag at Ysgol Llanfawr. Ymdrinnir â hyn trwy gytundeb Adran 106.
- Does dim angen i'r datblygwr ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Esbonnir hyn ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid yw eiddo sy’n colli gwerth yn ystyriaeth gynllunio.
- Llecyn Agored - Mae'n aneglur braidd pam fod y rhan hon o’r llecyn agored (yr holl lecyn agored yn ymestyn y tu hwnt i'r safle hwn) wedi’i ddwyn ymlaen o'r hyn a ddangosir yn CDU Ynys Môn (2005) wrth ystyried y caniatâd cynllunio blaenorol ar y safle. Rhoddwyd ystyriaeth i’r sefyllfa i gamu’n ôl iddi (caniatâd wedi'i ddiogelu) a diffyg mynediad i'r cyhoedd i'r safle. Ystyrir felly bod yr uchod yn cyfiawnhau colli'r rhan hon o'r llecyn agored.
- Cafodd trigolion gyfle i wneud sylwadau ar y ceisiadau cynllunio hanesyddol
- Y tir yn eiddo preifat
- Mae'r elfen fforddiadwyedd wedi cael ei hesbonio ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Darparwyd adroddiad ecolegol gyda’r cais cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol os rhoddir amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.
- Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes angen rhagor o adroddiadau ecolegol.
- Codir ffens ddiogelwch 1.8m uchel ar Ogledd Ddwyrain a De-ddwyrain y safle a gwrych 2m gyda ffens post a gwifren ar ffin y De Orllewin.
- Nid yw'r safle mewn AHNE
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith drefoli yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ar y safle sydd wedi'i ddiogelu ers hynny.
- Bydd rhywfaint o sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu, ond dros dro yn unig y bydd hyn a dim ond gyda'r gwaith adeiladu newydd y gellir ei ddisgwyl.
- Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei benderfynu yn unol â pholisïau cyfredol y CDLl ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol cyfredol perthnasol.
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn anghydnaws yn yr ardal, mae'r dyluniad wedi cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Mae Clymog Japan ar y safle, derbyniwyd adroddiad yn nodi'r ardaloedd lle mae Clymog Japan yn tyfu ar y safle ynghyd â chynllun gwaredu. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r ddogfen ac mae eu pryderon blaenorol wedi cael sylw.
- Bydd yr 1 annedd fforddiadwy yn destun cytundeb Adran 106 Cyfreithiol i sicrhau y bydd yn parhau fel annedd fforddiadwy.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C171B - Cais llawn ar gyfer 14 annedd ynghyd ag addasiadau

19C171F - Cynllun draenio diwygiedig wedi'i gymeradwyo o dan ganiatâd 19C171B – Rhoddwyd caniatâd 18/3/08

19C171H – Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer dechrau ar ganiatâd 19C171B – Cyfreithlon 18/2/13

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl

Yn y CDLl ar y Cyd nodir Caergybi fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi. Saif y safle hwn o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), cymeradwyir cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae gan safle’r cais eisoes ganiatâd cynllunio (19C171B) ar gyfer datblygiad preswyl o 14 annedd. Roedd hyn yn cynnwys chwe annedd pedair ystafell wely ac wyth annedd tai ystafell wely, pob un yn adeiladau deulawr. Mae caniatâd 19C171B wedi'i weithredu ac mae Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon Presennol (19C171H) wedi'i chyflwyno.

Mae Maen Prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys sicrhau dwyseddau o leiaf o 30 uned dai yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n pennu dwysedd is). Byddai darparu 23 o anheddau yn darparu dwysedd datblygu ar 29.5 annedd yr hectar sydd ond ychydig yn brin o ofynion Polisi PCYFF 2; fodd bynnag, mae angen ystyried y datblygiad arfaethedig yn cynnwys gofynion SUDS, parcio, llwybr troed a ffordd fynediad mewnol a sicrhau bod yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar bellter derbyniol i ffwrdd o eiddo preswyl presennol.

Yn ôl polisi TAI 8 o'r CDLl ar y Cyd rhaid i’r cymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac yn cyd-fynd ag angen yr ardal. Mae'r cymysgedd o anheddau yn cynnwys 19 o unedau dwy ystafell wely a 4 uned tair ystafell wely fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen a nodwyd yng Nghaergybi. Byddai'r gymysgedd tai arfaethedig yn ategu'r gymysgedd o dai a ddarperir o fewn yr ardal ac ar sail yr uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod modd cefnogi'r cynnig ar sail angen yn yr ardal.

Yn ôl Polisi TAI 15, rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn cyfateb i 10% o nifer yr unedau cyffredinol sy'n cyfateb i 2.3 uned. Mae Gwasanaeth Tai y cyngor wedi cadarnhau bod angen am dai fforddiadwy yn seiliedig ar y rhestr aros am dai’r cyngor a chofrestr Tai Teg. Fodd bynnag, mae'r datblygwr, fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol 19C171B, wedi darparu 4 uned fforddiadwy ar safle cyfagos yn Ffordd Turkeyshore. Gan y byddai'r cynnig yn cynyddu nifer yr unedau ar y safle o 9 yn unol â Pholisi TAI15 dylai un o'r unedau hyn fod yn fforddiadwy.

Dyluniad

Mae'r cynnig yn cynnwys codi 23 annedd deulawr, bydd yr anheddau'n cael eu hadeiladu o frics coch, ffenestri a drysau upvc a tho teils. Mae’r anheddau ar ystâd Cae Braenar yn fyngalos un llawr; fodd bynnag, mae anheddau deulawr hefyd yn agos at y safle.

Rhaid ystyried hefyd y caniatâd cynllunio a ddiogelwyd 19C171B a oedd yn cynnwys 14 a anheddau deulawr.

Ystyrir bod dyluniad a deunyddiau'r anheddau arfaethedig o ansawdd uchel ac yn bodloni meini prawf Polisi PCYFF3. Er mai byngalos un llawr yw'r anheddau ar Gae Braenar ni ystyrir y bydd y cynnig yn anghydnaws â’r safle neu'n cael effaith ar y dirwedd.

Llecyn Agored

Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei nodi fel llecyn agored a warchodir o dan Bolisi ISA 4 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'n aneglur braidd pam fod y rhan hon o’r llecyn agored (yr holl lecyn agored yn ymestyn y tu hwnt i'r safle hwn) wedi’i ddwyn ymlaen o'r hyn a ddangosir yn CDU Ynys Môn (2005) wrth ystyried y caniatâd cynllunio blaenorol ar y safle.

Rhoddwyd ystyriaeth i’r sefyllfa i gamu’n ôl iddi (caniatâd wedi'i ddiogelu) a diffyg mynediad i'r cyhoedd i'r safle. Ystyrir felly bod yr uchod yn cyfiawnhau colli'r rhan hon o'r ddarpariaeth llecyn agored.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd:

Byddai mynediad i'r safle drwy'r fynedfa bresennol i gerbydau oddi ar Gae Braenar a fyddai'n cynnwys mynediad i gerbydau a cherddwyr. Mae gan y mynediad arfaethedig llain welededd o 43m i bob cyfeiriad.

Bydd y ffordd fynediad fewnol yn cael ei hadeiladu i safonau y gellir eu mabwysiadu a byddai'n darparu troedffordd ar naill ochr y brif ffordd i'r safle.

Daeth datganiad Trafnidiaeth i law gyda'r cais cynllunio i ystyried lefel y galw o ran traffig a ragwelir yn sgil y cynigion datblygu. Mae'r datganiad Trafnidiaeth yn rhoi gwybodaeth am gyfanswm y teithiau yn ystod y cyfnodau prysuraf yn ystod yr wythnos. Mae ystyriaeth hefyd wedi'i rhoi i'r caniatâd cynllunio a ddiogelwyd ar gyfer 14 o anheddau preswyl sy'n cynrychioli'r waelodlin. Dywed yr adroddiad y byddai'r datblygiad yn cynrychioli datblygiad priodol a chynaliadwy yn nhermau priffyrdd a thrafnidiaeth. Does dim tystiolaeth i awgrymu y byddai'r datblygiad yn arwain at effaith niweidiol ddifrifol ar draffig y rhwydwaith priffyrdd lleol, gyda chynnydd mewn traffig yn sgil y datblygiad ar raddfa gyfyngedig ac ni fyddai angen darparu gwelliannau i gapasiti'r rhwydwaith.

Hefyd darparwyd Cynllun Rheoli Traffig gyda’r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n cynnwys Rheoli Traffig, Llwytho, dadlwytho a storio cerbydau a deunyddiau

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig os rhoddir amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.

Mae’r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad hynod hygyrch a chynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol tref Caergybi sy'n darparu ar gyfer holl anghenion darpar breswylwyr yr anheddau ac yn agos at brif lwybrau trafnidiaeth. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PS4 a PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Draenio

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y cynnig yn uwch na’r trothwy o 10 uned, mae Strategaeth Ddraenio wedi'i chyflwyno gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn rhoi manylion am sut y bydd y

datblygiad yn mynd i'r afael yn foddhaol â’r broses o ollwng dŵr wyneb ac elifiant dŵr budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Bydd hawddfreintiau tuag at ran ddwyreiniol y safle ar gyfer ffosydd i ddraenio dŵr wyneb i'r môr, sy'n cyfyngu ar y rhan hon o'r safle. Cynigir pwll arafu SUDS yn agos at ffin ddwyreiniol y safle.

Bydd tramwyfeydd preifat ac arwynebau solet yn cael eu gorffen gyda phalmentydd athraidd gyda dŵr to o bob eiddo yn cael ei ollwng i gasgen ddŵr ac i mewn i ffos neu fôn coed ac yna i mewn i dwll archwilio. Bydd y tyllau archwilio yn draenio i system bibellau o dan y ffordd. Yna bydd y system bibellau yn gollwng dŵr i'r ardal storio llifogydd/gwlyptir a fydd yn darparu pwll arafu ychwanegol cyn gorlifo (yn ystod digwyddiadau eithafol) i'r draen ar gyfer dŵr wyneb ac i'r môr.

O 7 Ionawr 2019, bydd angen system ddraenio gynaliadwy ar bob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu lle mae'r ardal adeiladu â goblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy, er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i Gyngor Sir Ynys Môn gymeradwyo'r systemau hyn gan weithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Bydd gan y SAB ddyletswydd i fabwysiadu systemau cydymffurfio sy'n gwasanaethu mwy nag un eiddo cyhyd ag y mae wedi'i adeiladu ac yn gweithio’n unol â'r cynigion a gymeradwywyd, gan gynnwys unrhyw amodau SAB a gymeradwywyd.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddyn nhw wrthwynebiad.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Yn unol â Pholisi Strategol PS19 ac AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais cynllunio.

Mae Asesiad Clwydfan Ystlumod wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio a dangosodd y canlyniadau mai prysgwydd yw’r coed sydd drwy’r safle yn ac felly nad ydynt wedi tyfu digon ar gyfer datblygu nodweddion clwydo cychwynnol mewn coed. O ganlyniad ni welwyd unrhyw nodweddion clwydo cychwynnol yn y coed a allai fod yn glwydfannau ystlumod. Fel rhan o'r arolwg ecolegol cynhaliwyd arolwg sylfaenol o foch daear ac nid oedd unrhyw arwyddion o foch daear na draenogod ar y safle. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â holl argymhellion yr adroddiad.

Byddai llain sgrinio 4m yn cael ei chadw ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle. Byddai gwrych 2m yn cael ei ddarparu ar hyd ffiniau gogleddol, gorllewinol a deheuol y safle gyda ffens postyn a gwifren i'r blaen gyda'r holl ddatblygiad wedi'i leoli o leiaf 3m i ffwrdd o'r gwrychoedd a blannir. Bwriedir creu Dôl Wair yn Ne-ddwyrain y safle.

Gosodir blychau Ystlumod Ibstock ar dâl meini plotiau 2,6,8,10,12 a 13. Gadewir bylchau i ddraenogod fynd drwyddynt yn y ffensys ar lefel y ddaear a chynigir gwaith tirweddu ar hyd yr ymylon hefyd.

Clymog Japan

Nid oes angen caniatâd cynllunio i dynnu neu drin Clymog Japan, y mater i'w ystyried ar gyfer yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw gofynion polisi PCYFF 2, meini prawf 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i sicrhau darpariaeth ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymledol yn briodol fel y gall y safle fod yn barod i'w ddatblygu ymhellach.

Ar ôl ymweld â'r safle, cadarnhawyd bod Clymog Japan ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol sy'n nodi'r ardaloedd yr effeithir arnynt gan y Clymog Japan ynghyd â dull o’i drin.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod yr wybodaeth ar Reoli Chwyn Ymledol yn mynd i'r afael â'u pryderon blaenorol ac nad oes angen cyflwyno arolygon pellach.

Mae amod wedi ei osod ar y caniatâd sy'n gofyn i'r ymgeisydd ddarparu tystysgrif gan ymgynghorydd annibynnol i gadarnhau bod y rhaglen sy'n trin Cwlwm Japan wedi bod yn llwyddiannus a bod yr holl blanhigion ymledol wedi'u tynnu a bydd pob ardal sy'n cael ei thrin yn destun gofal a monitro yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Tirweddu

Mae'r safle o fewn y ffin datblygu gyda choed a warchodir ar y ffin ddeheuol a'r ffin orllewinol. Mae'r safle i mewn i'r tir gyda Llwybr Arfordir Cymru i'r gorllewin, ac mae wedi'i amgáu i raddau helaeth gan y coed a warchodir sy'n diffinio ffin y safle.

Cyflwynwyd adroddiad coedyddiaeth (Amenity Tree Care) a dyluniad tirweddu meddal (Stiwdio Owens).

Mae'r cynnig yn cynnwys tirweddu meddal, parth clustogi coetir, gwrychoedd, llwyni, glaswelltir a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau y bydd cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd a gaiff eu tirweddu, ac eithrio gerddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn symdu i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y safle.

Dangosir ffens rhwyll werdd ar y ffiniau deheuol a dwyreiniol a gosodwyd amod ar y caniatâd i sicrhau manylion gosod y ffens i sicrhau na wneir niwed i'r coed sydd wedi'u gwarchod.
Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4 gydag amodau sydd wedi'u geirio'n briodol.

Perthynas ag Eiddo Cyfagos

Mae Canllaw Dylunio CCA y cyngor yn rhoi arweiniad ar ba mor agos y caniateir i ddatblygiadau fod at eiddo a ffiniau eraill er mwyn atal unrhyw oredrych dros eiddo ac effeithiau annerbyniol eraill. Mae effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLl ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder defnyddwyr tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i bellter rhwng yr anheddau newydd arfaethedig a'r eiddo preswyl presennol. Gellir cadarnhau bod pob eiddo ar wahân i Blot 13 a Phlot 16 yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA.

Mae Plot 13 wedi ei leoli 9.9m o'r ffin ac mae Plot 16 wedi ei leoli 8.9m o'r ffin, yn ôl y CCA dylid sicrhau pellter o 10.5m o brif ffenestr ar y llawr gwaelod at y ffin. Canllawiau yn unig yw'r CCA ac nid yw'n bolisi, mae'r eiddo presennol y tu cefn i Blot 13 a 16 wedi'i leoli tua 12 metr o'r ffin; felly ni ystyrir y byddai'r diffyg bach o ran pellter yn effeithio ar amwynder 5 Lewascote.

I gloi, ar sail y pellter rhwng yr anheddau, a thriniaethau ffiniau presennol, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos neu ddeiliaid yr unedau arfaethedig yn y dyfodol.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF2 y CDLl ar y Cyd.

Materion Eraill:

Yn ôl polisi ISA 5: o'r CDLl ar y Cyd bydd disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o anheddau mewn ardaloedd lle na all y llecyn agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu llecyn agored addas yn unol â'r polisi. Talwyd cyfraniad ariannol o £10,000 eisoes i Gyngor Tref

Caergybi fel rhan o'r caniatâd a roddwyd. Nid oes raid felly i'r ymgeisydd roi cyfraniad pellach tuag at ddarparu llecyn agored.

Yn ôl POLISI ISA 1 rhaid sicrhau capasiti isadeiledd digonol a lle nad yw hyn yn cael ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti o fewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer disgwyliedig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronnus datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Môn wedi cadarnhau bod angen cyfraniad ariannol o £110,313 tuag at gyfleusterau Ysgol Llanfawr a bydd cytundeb Adran 106 yn sicrhau hynny.

Iaith a Diwylliant Cymru: Gan y byddai'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli wedi datgan yn glir bod y safle, fel safle ar hap, ar gael ar gyfer datblygiad preswyl wrth baratoi'r CDLl ar y Cyd, ni ellir ystyried y safle fel 'safle ar hap annisgwyl'. Gan fod capasiti o fewn yr anheddiad ar gyfer y nifer arfaethedig o unedau, cytunodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio, na fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg. Nid oedd gan y Swyddog Iaith unrhyw sylwadau i'w gwneud ond gwnaed sylw am yr angen i sicrhau y dylai enwau strydoedd fod yn Gymraeg.

Casgliad

I grynhoi mae'r cynnig ar gyfer 23 uned breswyl ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisïau ysgrifenedig ac mae'n dderbyniol ar ôl pwyso a mesur y prif ystyriaethau a ddisgrifir yn yr adroddiad.

Argymhelliad

Rhoi caniatâd i’r cais yn amodol ar dderbyn cytundeb adran 106 ar gyfer 1 annedd fforddiadwy a chyfraniad ariannol o £110,313 tuag at Ysgol Llanfawr.

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd, nes bod y Sgrin Diogelu Coed a ddangosir yn y Cynllun Gofal Coed Amwynder TR-01 V3 wedi'i osod. Bydd y ffensys a gymeradwywyd yn cael eu cadw drwy gydol y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn osgoi niwed i goed a warchodir oddi ar y safle.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd, nes y bydd manylion ar gyfer gosod ffensys rhwyll gwyrdd ar hyd y ffin wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi niwed i goed a warchodir oddi ar y safle.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirweddu gan gydymffurfio’n llawn â Dyluniad Tirweddu Stiwdio Owens 651-STO-00-00-DR-L-0001 Diwygiad P03 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirweddu yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir. Bydd unrhyw goed neu lwyni y gwelir eu bod wedi marw, yn marw, wedi'u difrodi’n ddifrifol neu â chlefyd arnynt o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirweddu, yn cael eu newid yn y tymor plannu dilynol am goed a llwyni o'r un rhywogaethau a maint â'r rhai yr oedd yn ofynnol eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Yn unol â Pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4.

(05) Bydd y cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd wedi'u tirweddu, ac eithrio gerddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwywyd.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(06) Cyflwynir Cynllun Rheoli Dolydd Gwair ar gyfer paratoi tir, hau a chynnal a chadw am y 5 mlynedd cyntaf yn ymwneud â sefydlu dôl wair fel y dangosir ar luniad rhif 651-STO-00-DR-L-001 Diwygiad P03 i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd Cynllun Rheoli'r Ddôl yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr a bydd yn cynnwys dyluniad manwl sy'n amlinellu'r mesurau a gynigir i ddarparu ar gyfer y garthffos gyhoeddus. Ar ôl hynny bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system carthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na lygrir nac y gwneir niwed i'r amgylchedd.

(08) Os bydd achos o halogi wrth gyflawni'r datblygiad a gymeradwywyd, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y rhannau perthnasol o safle'r cais wedi hynny yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Diogelu iechyd defnyddwyr y safle yn y dyfodol rhag unrhyw effeithiau posibl ar dir halogedig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

(09) **Bydd y Datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r Cynllun Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol dyddiedig Tachwedd 2021.**

Rheswm: Diogelu amwynderau deiliaid y dyfodol.

(10) Bydd y safle cais yn cael ei ddatblygu mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr ag argymhellion, camau lliniaru, mesurau gwella'r Arolwg Cynefin Estynedig Cam Un (Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol) Fersiwn Tri dyddiedig 21.09.2022 ac Asesiad Clwydfan Ystlumod – Archwiliadau Coed Rhagarweiniol – Fersiwn 1 dyddiedig 28.03.2022 – Gofal Coed Amwynder.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(11) Bydd y fynedfa'n cael ei pharatoi a'i hadeiladu mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynir cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedi hynny bydd yn cael ei chynnal a'i chadw heb unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd o 40 metr wrth 40 metr y naill ochr a'r llall i'r wal/ffens/gwrych presennol

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) Bydd lôn y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Lonydd Stad yn Ynys Môn'.

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

(14) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynir cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er mwyn caniatáu i gerbydau dynnu allan, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(15) Bydd ffordd yr ystâd yn cael ei chwblhau i orffeniad lefel cwrs sylfaen gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn cychwyn unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

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

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o fewn y datblygiad yn gollwng i'r briffordd.

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

(17) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(18) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau'r ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(19) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn cychwyn unrhyw waith a ganiateir.

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

(20) Gosodir ymyl palmant ar lôn/lonydd y stad a gosodir wyneb terfynol ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed, a byddant yn cael eu goleuo, cyn i neb symud i fyw i'w annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y datblygiad a gymeradwywyd, pa un bynnag yw'r cynharaf.

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

(21) Bydd y manylion i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnwys:

- gosodiad arfaethedig y lôn a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear i wirio ei addasrwydd.

- y lleoliad a'r math o oleuadau stryd.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(22) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a lonydd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo, sef "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(23) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn cynllun goleuo, gan gynnwys manylebau llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw ollyngiad golau ar safle'r cais a thir o'i amgylch; manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau ac unrhyw osodiadau tebyg eraill ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna bydd yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: I ddiogelu amwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos ac er budd ecoleg

(24) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(25) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sydd yn dirymu neu ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio ar yr uned fforddiadwy fel y dangosir ynng Nghynllun y Safle WJ/PH/SL/01 Diwygiwyd P.

Rheswm: I sicrhau bod yr anheddau'n cael eu cadw fel anheddau fforddiadwy

(26) Bydd y gwaith o drin Clymog Japan yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol drwy waredu Clymog Japan 'rhif adroddiad IWMP1869V4' dyddiedig 26 Medi 2022 ac yn unol â'r gofynion canlynol;

· Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn tan y bydd adroddiad dilysu a ardystiwyd gan ymgynghorydd annibynnol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo gan gadarnhau bod y rhaglen drin Clymog Japan wedi bod yn llwyddiannus a bod yr holl blanhigion ymledol wedi'u tynnu ac y bydd pob ardal sy'n cael ei thrin yn destun gofal a monitro yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

· Dylai'r defnydd o beiriannau trac ar y safle gael ei gyfyngu cymaint â phosibl nes bod yr ardaloedd o Glymog Japan wedi'u clirio neu eu ffensio i ffwrdd. Os oes rhaid defnyddio peiriannau trac mewn parthau lle ceir clymog Japan, rhaid defnyddio troshaen geodecstil gyda chraidd caled fel sylfaen i gerbydau deithio arno.

Rheswm - Er budd diogelu'r amgylchedd ac i atal lledaeniad Clymog Japan

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

- **Manylion Tirweddu Meddal – 651-STO-00-00-DR-L-002 Diwygiad P00**
- **Gwasanaethau Stryd – WJ/PH/SS/01 Diwygiad A**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth (AIA) Fersiwn 4 – Gofal Coed Amwynder**
- **Asesiad Clwydfan Ystlumod – Arolygiadau Coed Rhagarweiniol – Fersiwn 1 – Gofal Coed Amwynder**
- **Cynllun Lleoliad – WJ/PH/LP/01 Diwygiad B**
- **Cynllun Priffyrdd y Gellir eu Mabwysiadu – WJ/PH/AHP/01 Diwygiad F**
- **Cynllun Trin Ffiniau – WJ/PH/BTP/01 Diwygiad G**
- **Cynllun Lliw y Safle – WJ/ PH / CSL / 01 Diwygiad F**
- **Cynllun Arwyneb Solet – WJ/PH/HSP/01 Diwygiad G**
- **Cynllun Deunyddiau – WJ/PH/MP/01 Diwygiad G**
- **Cynllun Uchder Lloriau – WJ/PH/SHP/01 Diwygiad F**
- **Dyluniad Tirweddu Meddal – 651-SGO-00-00-DR-L-0001 Diwygiad P03**
- **Pecyn Math Tŷ – 2B3P_801_DQR_01 Diwygiad B**
- **Pecyn Math Tŷ – 3B5P_1009_DQR_01 Diwygiad A**
- **Cynllun Gosodiad Safle – WJ/PH/SL/01 Diwygiad P**
- **Arolwg Cynefin Estynedig Cam Un (Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol) Fersiwn Tri dyddiedig 21.09.2022**
- **Pecyn Math Tŷ – 2B4P_901_DQR_01 Diwygiad B**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – Diwygiad C – Tachwedd 2021**
- **Adroddiad Arolwg Coed a Chyfyngiadau – Gofal Coed Mwynder**
- **Diwygiad Datganiad Cadwraeth Dŵr 1a – Tachwedd 2021**
- **Cynllun Rheoli Gwastraff – WJ/PH/WMP/01 Diwygiad F**
- **Cynllun Adeiladu a Rheoli'r Amgylchedd – Tachwedd 2021**
- **CEMP + Cynllun Rheoli Traffig – Tachwedd 2021**
- **Datganiad Strategaeth Ddraenio Arfaethedig Diwygiad 1 – Tachwedd 2021**
- **Datganiad Trafnidiaeth – Cynllunio Trafnidiaeth Ffocws – J000322 – TS01b – Chwefror 2022**
- **Datganiad Cynllunio – 2021.100_02 V2.0 – Chwefror 2022**
- **Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol drwy Waredu Clymog Japan 'rhif adroddiad IWMP1869V4' dyddiedig 26 Medi 2022**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, ISA1, ISA4, ISA5, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS16, PS17, TAI1,TAI8, PS18, TAI15, AMG3, AMG5, PS19

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.

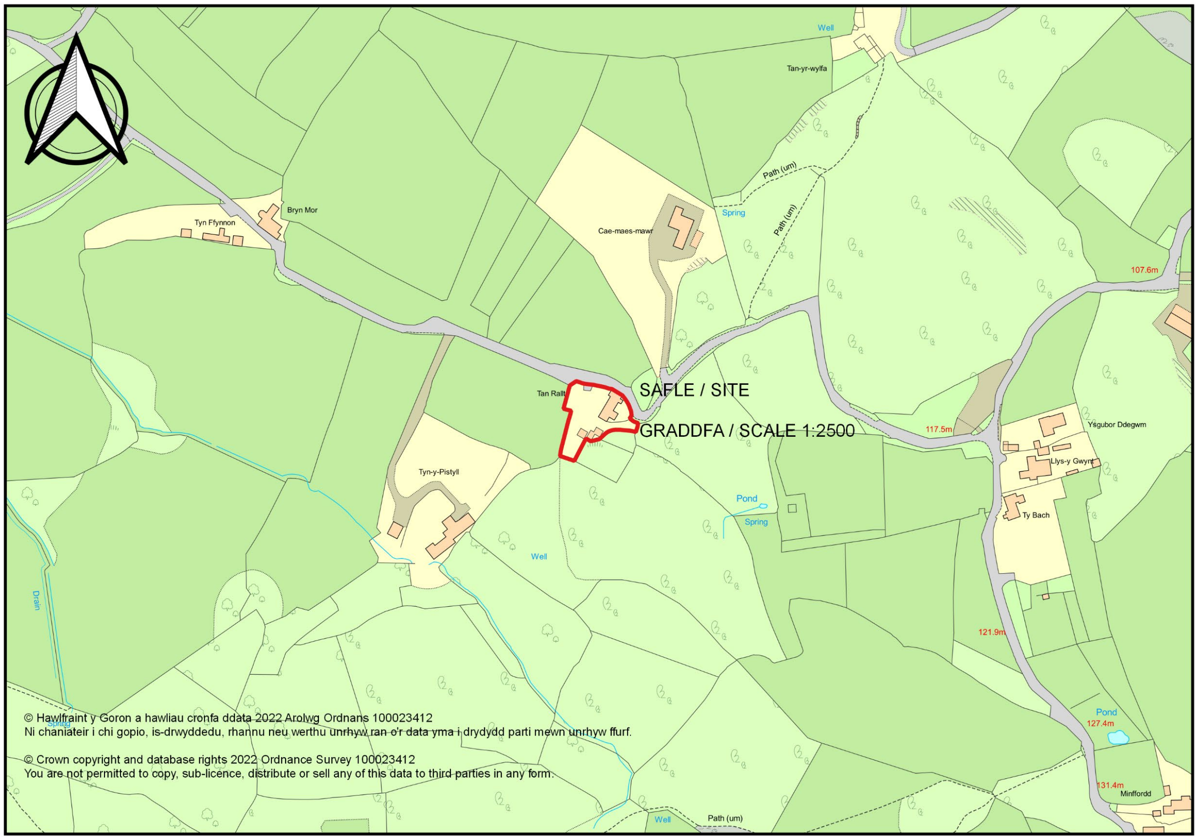
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **7.4**

Rhif y Cais: HHP/2022/46

Ymgeisydd: Mr Phil Smith

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Tan Yr Allt Bach, Llanddona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y tri Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun Roberts, y Cynghorydd Gary Pritchard a'r Cynghorydd Carwyn Jones

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithwir ar 19 Hydref 2022 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle personol gydag aelodau'r pwyllgor yn 30/11/2022

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer dymchwel yr estyniad uPVC presennol a chodi estyniad gwydr un llawr yn ei le ynghyd ag adeiladu patio newydd gyda storfa/ystafell beirannau oddi tano yn eiddo gwledig Tan Yr Allt Bach,

Llanddona. Bydd estyniad deulawr â tho ar oledd yn cael ei adeiladu yng nghefn y prif adeilad ynghyd â dwy ffenestr ddormer newydd yn nrychiad blaen yr adeilad.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau presennol, p'un ai a ydi'r cynnig yn orddatblygiad a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i amgylch neu'r eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dyluniad a Siapio Lle
Polisi AMG 1 – Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gary Pritchard	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cyngor wedi'i roi, Strategaeth y gofynnwyd amdani a'i darparu.
Cynghorydd Carwyn Jones	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cynghorydd Alun Roberts	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Gwrthwynebu
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Rhoddir cyngor ac argymhellion
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu, gydag amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Cyngor a Roddwyd
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a roddwyd
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Mynegwyd pryderon, darparwyd gwybodaeth ychwanegol
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaiud eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer ymateb oedd 14/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, doedd dim llythyrau wedi'u debryn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p’un ai a ydi’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau cyfredol, a p’un ai a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Tan Yr Allt Bach yn ffermdy gwledig sydd wedi’i leoli ar fryn gyferbyn â’r ffordd fynediad i draeth Llanddona. Mae’r eiddo’n dŷ deulawr gyda chwrtil/gardd fawr o’i amgylch. Mae’r llystyfiant o amgylch cwrtil yr eiddo yn darparu sgrin ychwanegol.

Ar ôl ymweld â’r safle nodir bod drychiad blaen yr estyniad arfaethedig mewn llecyn uchel gyda golygfeydd dros y môr tuag at Draeth Coch. Bydd y strwythur yn bell iawn o olygfannau cyhoeddus traeth Llanddona ac ardal arfordirol Traeth Coch. Bydd modd gweld y safle o draeth cyhoeddus Llanddona dim ond pan fo’r llanw allan.

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

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

Yng nghyd-destun adeiladau cyfagos a defnydd presennol, bernir na fydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol. Mae ei ddyluniad modern yn uchelgeisiol ond bernir bod y deunyddiau a ddewiswyd yn cyd-fynd â datblygiadau modern ac o ansawdd uchel eraill gerllaw ac ar hyd a lled Ynys Môn. Derbyniwyd gwybodaeth am y deunyddiau arfaethedig a bernir eu bod yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â naws yr adeilad presennol, yn cynnwys y to llechi a’r gwaith rendro. Mae’r estyniad gwydr yn ddyluniad modern ac unigryw a fydd yn moderneiddio a gwella’r adeilad ond oherwydd y lleoliad a ddewiswyd ar ei gyfer ni fydd yn amharu ar y dirwedd wledig. Bernir bod ei ddyluniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal oherwydd bod nifer o ddatblygiadau newydd yn yr ardal sydd hefyd yn uchelgeisiol a modern o ran eu dyluniad.

Mae pryderon wedi cael eu codi ynglŷn ag effaith y cynnig ar y gymuned leol a’r math o eiddo sy’n cael eu hadeiladu yn ardal Llanddona. O gofio bod yr eiddo dan sylw wedi’i werthu’n ddiweddar am bris llawer iawn uwch na’r cyfartaledd, yn anffodus mae ymhell o gyrraedd pobl leol a thrigolion Ynys Môn yn gyffredinol o ystyried y cyflog cyfartalog. Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â’r eiddo sylweddol presennol ac ardal Llanddona lle ceir pob math o eiddo.

Mae’r dyluniad arfaethedig yn ategu a gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â pholisi PCYFF3 ac AMG 1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd a’r dirwedd adeiledig o’i amgylch yn unol â’r Canllaw Cynllunio Atodol canlynol:

• Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Effaith ar Ecoleg/yr Ardal Dywyll/ yr AHNE:

Ymgynghorwyd â'r Swyddog Awyr Dywyll mewn perthynas â'r ffenestri newydd sydd yn rhan o'r cynnig. Ar ôl derbyn sylwadau gan y swyddog darparwyd gwybodaeth ac eglurhad pellach ar y mesurau i liniaru unrhyw effaith andwyol ar yr ardal awyr dywyll. Mae dyluniad rhif A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr asiant yn rhestru'r mesurau lliniaru canlynol: Goleuadau Dwysedd Isel, Goleuadau Amlygu Ystyriol, Lleihau Gollyngiad Golau Fertigol, Lleihau Gollyngiad Golau Llorweddol, Lleihau Gollyngiad Golau yn gyffredinol – ac mae'r rhain hefyd wedi'u labelu ar y dyluniad arfaethedig a dderbyniwyd. Gyda'r mesurau hyn ar waith bernir y gellir lleihau'r effaith ar yr awyr dywyll a'r AHNE i'r fath raddau na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

Derbyniwyd strategaeth tirwedd arfaethedig, darlun rhif A.004 Strategaeth Tirwedd Arfaethedig, fel rhan o'r cais yn ogystal wedi i'r asiant dderbyn sylwadau gan y Swyddog Tirwedd. I liniaru effaith weledol cynigir bod pob math o blanhigion brodorol yn cael eu plannu ar hyd y ffin orllewinol. Nodwyd hefyd y bydd planhigion yn cael eu plannu yma ac acw ar hyd y safle er mwyn cysgodi unrhyw olau ychwanegol a gynigir fel rhan o'r datblygiad newydd. Bydd y planhigion hefyd yn sgrinio'r safle'n well er mwyn lliniaru effaith weledol y cynnig.

Mae arolwg ecolegol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae Arolwg Ystlumod wedi cael ei gyflwyno a'i gynnal yn ystod y cyfnod gofynnol rhwng mis Mai a Medi. Mae'r arolwg yn nodi'r mesurau osgoi a lliniaru yn ystod y cyfnod adeiladu ac mae hefyd yn nodi lle y dylid gosod blychau ystlumod ac adar ar y safle. Mae Troshaen Lliniaru Ecolegol hefyd wedi cael ei darparu fel rhan o'r cais sy'n nodi'n glir pa flychau ecolegol sydd eu hangen, ynghyd â ble y dylid eu lleoli.

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Nid oes unrhyw gymdogion gerllaw'r eiddo ac mae'r adeilad agosaf ryw 92m i ffwrdd (Cae Maes Mawr, Llanddona). Mae'r pellter hwn yn fwy na'r isafswm a nodir yn Nodyn Canllaw 8: Pa Mor Agos At Ei Gilydd yw Datblygiadau. Bernir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo arall.

Mae'r datblygiad yn dderbyniol yn unol â pholisi PCYFF 2 gan nad yw'n cael effaith andwyol ar: Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n gweddu â'r annedd a'r ardal gyfagos.

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.

• Datganiad Dylunio a Mynediad 2117 Ebrill 2021 – Diwygiad A
• A.006 – Troshaen Lliniaru Ecolegol
• A.003 Parch A – Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol
• A.500 Parch A – Delweddau 3D Arfaethedig
• A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig
• A.302 Parch A – Gweddluniau Estynedig Arfaethedig
• A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig
• A.201 Parch A – Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig
• A.200 Parch A – Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod
• A.300 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad Gogledd a Gorllewin
• A.301 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad De a Dwyrain
• A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig
• A.303 – Barf Naws Materol Arfaethedig
• A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig
• A.002 Rev A – Cynllun Safle Arfaethedig
• A.401 Parch A – Gwaith Adnewyddu Arfaethedig yr Adran
• A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig
• Ecoleg Clwydian – Arolwg Rhywogaethau a Warchodir – 12fed o Fai 2022
• Ecoleg Clwydian – Arolwg Gweithgaredd Ystlumod – 9fed Awst 2022

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

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

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

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

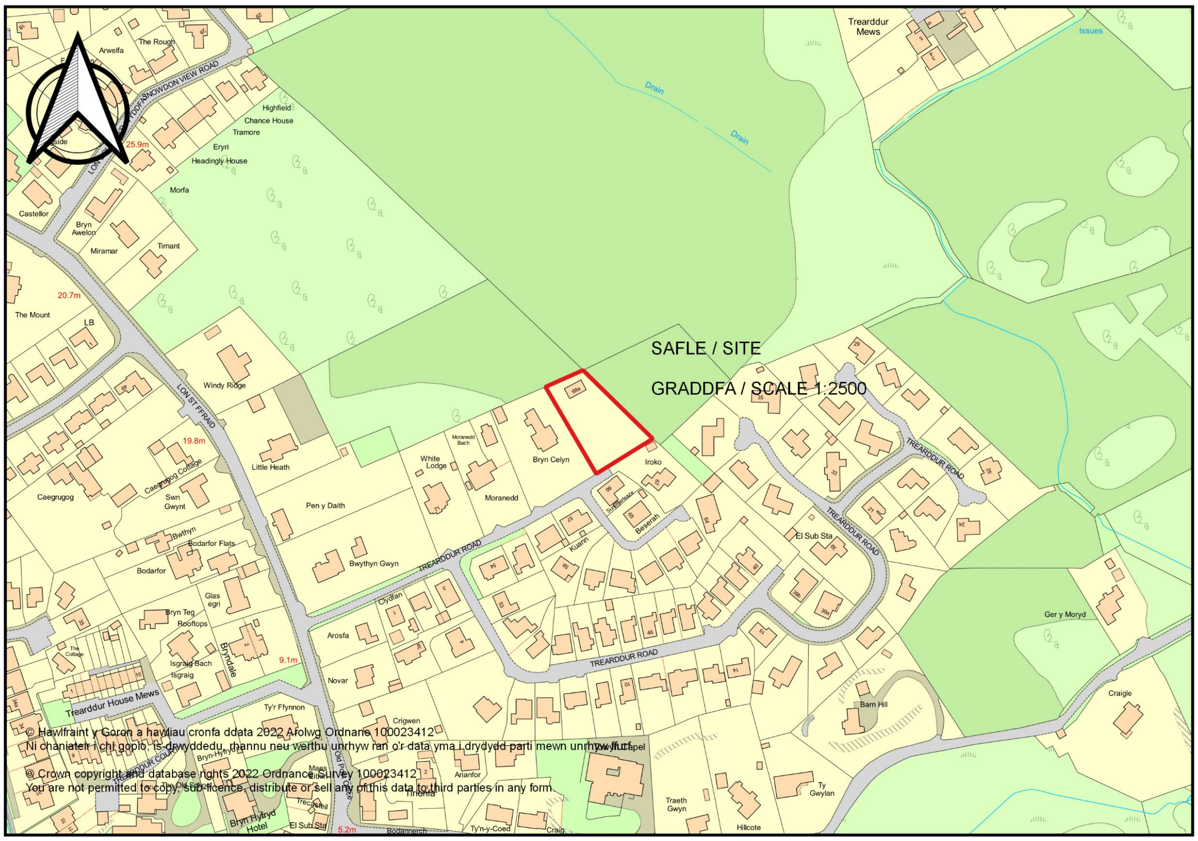
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **7.5**

Rhif y Cais: VAR/2022/41

Ymgeisydd: Mr David Cramant

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir), a (14) (yn unol â chynlluniau i'w cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 46C188G (ailddatblygu y safle presennol ynghyd a chodi i fyny a 6 o unedau) er mwyn caniatau cyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb, man troi cerbydau a maes parcio, ynghyd ag yr ail-leoli a dyluniad diwygiedig yr anheddau arfaethedig yn

Lleoliad: 1 Clos Dwr Glas, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a’r Safle

Mae safle’r cais oddi mewn i ffin ddatblygu Bae Trearddur ar ddiwedd ystâd breswyl ac ar gyrion yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Gydag ambell eithriad unigol, gellir diffinio nodweddion yr ardal fel byngalos bach sy’n rhan o ystâd breswyl breifat.

Dyma gais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir) a (14) (bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â’r cynlluniau cymaradwy) er mwyn ystyried y cyfleusterau draenio dŵr wyneb a mannau parcio cerbydau fel rhan o’r cais presennol ac er mwyn caniatáu newid dyluniad yr anheddau arfaethedig ac ail-leoli dau o’r eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw:
i. A oes modd draenio’r safle’n ddigonol
ii. Diogelwch y briffordd
iii. Effaith ar fwynderau’r eiddo cyfagos a’r ardal

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogi cynnwys blychau adar ac ystlumod
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau traffig, parcio a llifogydd yn yr ardal
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Pryderon ynglŷn â gorddatblygu'r safle, llifogydd a pharcio annigonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol cadarnhawyd bod y cynllun draenio'n dderbyniol
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 12/07/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd nifer o sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran. Mae'r prif bryderon a godwyd fel a ganlyn;

i. Colli preifatrwydd
ii. Cynnydd mewn traffig
iii. Dŵr wyneb / draenio
iv. Dim tai fforddiadwy
v. Dylid rhoi enw dwyieithog i'r tai
vi. Bydd yr ardal gwastraff cymunol yn denu llygod
vii. Dechreuwyd ar y gwaith cyn cymeradwyo'r cynllun
viii. Gorddatblygu'r safle

Dyma'r ymateb i'r pryderon hyn;
i. Eir i'r afael â'r mater hwn isod yn yr adran ar yr effaith ar fwynderau ac ar yr ardal
ii. Mae caniatâd yn bodoli eisoes i ail-ddatblygu'r safle i godi 6 annedd. Mae'r cynllun presennol ar gyfer diwygio'r caniatâd hwn ac ni fydd yn golygu dim mwy o symudiadau traffig na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol
iii. Eir i'r afael â'r mater hwn ym mhrif gorff yr adroddiad
iv. Eir i'r afael â'r mater hwn yn yr adran 'Cyd-destun Polisi' isod
v. Bydd amod yn cael ei gosod ar y caniatâd yn gofyn i enw dwyieithog gael ei roi ar yr eiddo
vi. Bydd yr ardal gwastraff cymunol yn cael ei ddefnyddio pan fydd y biniau'n cael eu casglu fodd bynnag bydd y biniau'n cael eu storio oddi mewn i ffin pob eiddo
vii. Mae caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer y safle
i. Mae graddfa'r yr eiddo sy'n cael eu datblygu ar hyn o bryd yn adlewyrchu graddfa'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth a oedd yn datgan bod y cynllun wedi'i ddylunio'n dda a'i fod yn anymwthiol

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C188E – Cais amlinellol ar gyfer ailddatblygu y safle presennol ynghyd a chodi i fyny a 6 o unedau yn 68 a 68a Ffordd Trearddur,, Bae Treaddur – Caniatau 31/01/05

46C188G – Cais i adnewyddu caniatad amlinellol o dan gyfeirnod 46C188E ar gyfer ailddatblygu'r safle presennol gan godi i fyny a 6 o unedau yn 68 and 68a Ffordd Trearddur,, Bae Trearddur Caniatau 28/01/08

46C188J/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ol ynghynt ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn 68 Ffordd Trearddur, Bae Trearddur – Caniatau 17/03/11

LUP/2021/2 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig neu datblygiad arfaethedig mewn perthynas â chychwyn materol ar ganiatâd cynllunio amlinellol o dan gyfeirnod 46C188G a'r gymeradwyaeth materion

neilltuedig o dan gyfeirnod 46C188J DA a thrwy hynny ddiogelu'r caniatâd yn 68A Ffordd Treaddur, Bae Treaddur – Cyfreithlon 02/09/21

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle o dan gais cynllunio rhif 46C188G a 46C188J/da. Cyflwynwyd cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol i brofi bod y gwaith ar y safle yn gyfreithiol o dan gais cynllunio rhif LUP/2021/2.

Cyd-destun Polisi

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Gwynedd a Môn, mae Bae Trearddur wedi ei nodi fel Pentref Arfordirol/Gwledig o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Mae Polisi TAI 15 yn datgan y dylai cynigion ar gyfer 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Arfordirol a Gwledig gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy o 30%. Gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle rhaid ystyried y canlynol :-

- Ydi'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli yn debygol o gael ei weithredu
- Ydi'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol

Mae Tystysgrif defnydd cyfreithiol eisoes wedi'i rhoi sy'n cadarnhau bod y caniatâd wedi'i ddiogelu a y bod caniatad a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhif 46C188J/DA yn dal i fod mewn bodolaeth ac felly gellir gweithredu'r caniatâd. Nid yw'r cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 5 a TAI 15 fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer tai marchnad agored.

Mae'r cais cyfredol ar gyfer diwygio amod(au) (09) (draenio dŵr wyneb) a (13) (troi cerbydau a chyfleusterau parcio) fel y gellir cyflwyno'r manylion fel rhan o'r cais presennol gan na chafodd y manylion eu cyflwyno cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.

Bydd amod (14) hefyd yn cael ei diwygio fel rhan o'r cais presennol er mwyn caniatáu newid dyluniad yr anheddau arfaethedig ac ail-leoli plot 2 a 3.

i. Draenio dŵr ar y safle – Mae amod (09) o ganiatâd cynllunio 46C188G yn datgan na ddylid dechrau ar y datblygiad nes bod cynllun draenio dŵr wyneb wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Er y cydnabyddir bod y gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle heb gydymffurfio â'r amod hon penderfynwyd ar adeg cymeradwyo caniatâd cynllunio rhif LUP/2021/2 nad oedd yr amod yn rhag-amod a rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol ac felly mae diwygio'r amod i ganiatáu cyflwyno manylion draenio fel rhan o'r cais presennol yn dderbyniol.

Mae Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi codi pryderon ynglŷn â llifogydd/draenio dŵr wyneb.

Mae Dŵr Cymru a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol.

ii. Diogelwch y Briffordd – Mae amod (13) o gais cynllunio 46C188G yn datgan bod rhaid cyflwyno manylion y man troi cerbydau a chyfleusterau parcio a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y datblygiad. Fel y nodir uchod nid oedd yr amod yn rhag-amod a rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol o dan gais cynllunio LUP/2021/2 ac mae'n dderbyniol cymeradwyo'r manylion ar ôl dechrau ar y gwaith ar y safle.

Mae'r Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder ynglŷn â'r ddarpariaeth traffig/parcio ar y safle. Mae'r cais wedi ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd i'w ystyried ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

iii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal – mae'r newidiadau a gynigir fel rhan o'r cynllun presennol yn cynnwys;

i. Ail-leoli eiddo ar blotiau 2-6. Mae plotiau 2 a 3 wedi cael eu symud fel bod blaen yr eiddo'r edrych ar gefn plotiau 1 a 4

ii. Newidiadau i'r mynedfeydd

iii. Tynnu'r balconïau a chyflwyno balconïau Juliette

Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau newydd a fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r anheddau yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Bydd plot 2 yn cael ei symud 2m yn nes at y ffin â'r eiddo cyfagos , Bryn Celyn, fodd bynnag oherwydd bod lleoliad plot 2 wedi newid bernir nad fydd y datblygiad yn cael dim mwy o effaith ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliad yr eiddo na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae Plot 5 wedi ei leoli 700mm yn nes at ffin y mae'r safle'n ei rhannu â'r briffordd gyfagos. Bernir na fydd ail-leoli'r anheddau ar y safle yn cael dim mwy o effaith ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol fel rhan o'r caniatâd sy'n bodoli eisoes.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder y bydd y cynnig arwain at orddatblygu'r safle. Fodd bynnag, fel y nodir uchod mae maint y cynnig yn adlewyrchu'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif 46C188J/DA.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli i godi tai marchnad agored ar y safle. Mewn gwirionedd, mae gan y datblygwr yr hawl i barhau â'r cais sydd wedi cael ei gymeradwyo a'i gadarnhau gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol a'u bod yn dangos y gellir draenio'r safle'n ddigonol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd nac ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd nac ar yr ardal.

Argymhelliad

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

(01) 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.

Map 1 - Cynllun Lleoliad
22-DES-021-PL03D - Cynllun safle a draenio arfaethedig
22-DES-021-PL01 - Rev A - Cynlluniau drychiadau a llawr arfaethedig - Plot 1 - 5
22-DES-021-PL02 - Rev A - Cynlluniau drychiadau a llawr arfaethedig - Plot 6
22-DES-021-PL04 - Cynllun tirlunio arfaethedig
Manylion draenio - GeoEnviro Solutions - 29/9/22

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

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

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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.

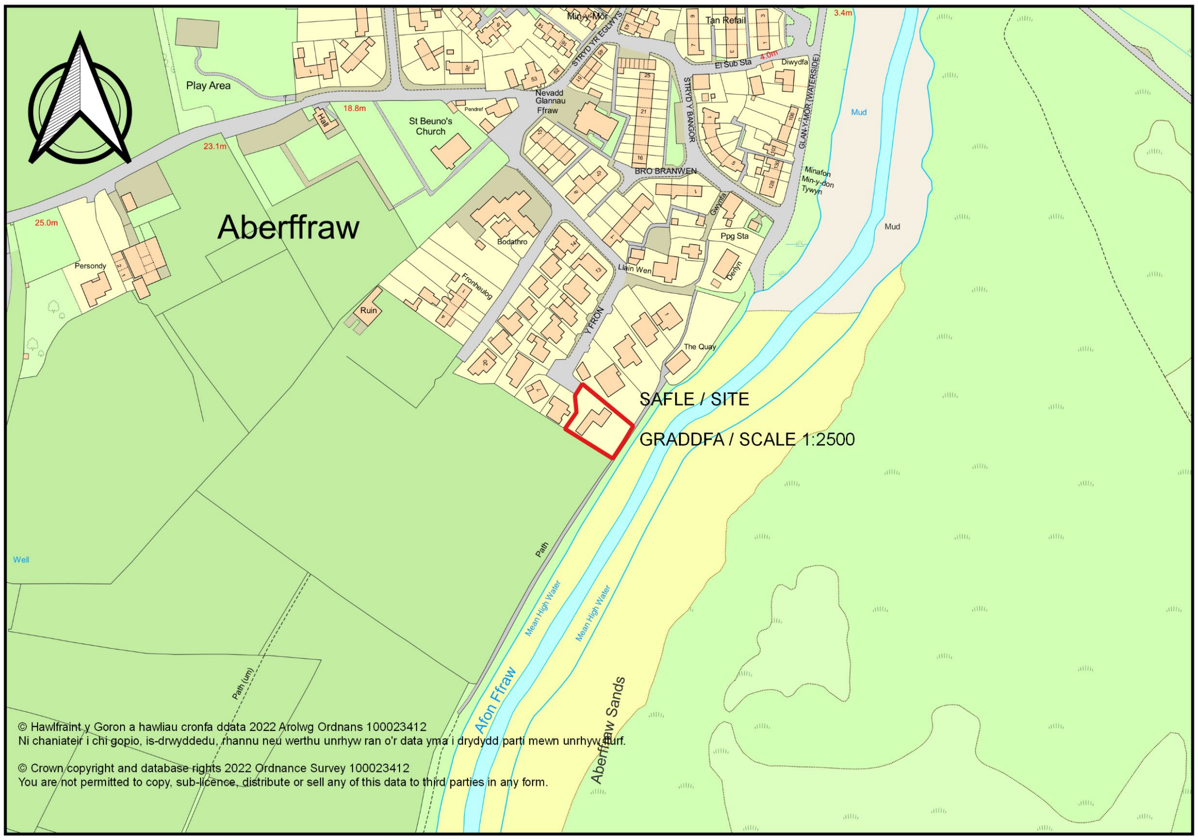
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **7.6**

Rhif y Cais: HHP/2022/230

Ymgeisydd: Mike Halliwell

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Dinas Bach, 5 Ystad y Fron, Aberffraw



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y Cynghorydd Arfon Wyn oherwydd pryderon lleol am y cais.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar yr 2il o Dachwedd 2022 penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 16 Tachwedd 2022 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer addasu ac ymestyn yr annedd gan gynnwys dymchwel y garej bresennol ac adeiladu dau estyniad un llawr.

Mae safle'r cais yn eiddo un llawr ar wahân a leolir ar stad Y Fron tu mewn i ffin ddatblygu Aberffraw, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, p'un a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol a ph'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r safle yn yr AHNE, ac mae'n annhebygol o effeithio ar yr AHNE oherwydd graddfa a lleoliad y cynnig. Mae'r safle'n agos at Ardal Gadwraeth Arbennig, Ardal Gwarchodaeth Arbennig a SoDdGA, felly dylai'r datblygwr lynu at ganllawiau atal llygredd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r safle tu mewn i'r AHNE a gellir ei weld o ddwy ochr yr aber yn Aberffraw. Nid oes gan y stad unrhyw gymeriad na rhinweddau arbennig y dylid eu gwarchod neu eu gwella, ac mae'n cynnwys cymysgedd o dai un a dau lawr. Nid yw'r ffenestri y bwriedir eu gosod ar y llawr gwaelod yn ormodol, ac ni fydd dyluniad yr annedd yn effeithio ar ei effaith weledol gyffredinol. Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar harddwch naturiol nac ar unrhyw nodweddion neu rinweddau yn gysylltiedig â'r dirwedd sy'n cael eu hystyried ym mholisi AMG 1.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebid i'r datblygiad a gofynnwyd am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) i sicrhau fod traffig yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu a dymchwel a gweithgareddau adeiladu'n cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch y

	briffordd. Dim gwrthwynebiad i'r CTMP a ddarparwyd.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau mewn perthynas â draenio tir neu'r risg o lifogydd lleol.
Dwr Cymru Welsh Water	Mae'r datblygiad arfaethedig tu allan i barth gwarchod y bibell prif gyflenwad dŵr fertigol sy'n croesi'r safle. Awgrymwyd gosod amod ynghylch dŵr wyneb a chyngor i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Aberffraw Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Arfon Wyn	Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'n cydnabod pryderon y gwrthwynebwyr am effaith yr estyniadau ar y twyni tywod a madfall y twyni. Ymddengys y byddai'r gwaith adeiladu'n cael ei wneud ar dir a ddatblygwyd yn barod. Dylai goleuadau allanol wynebu at y llawr a chael eu rheoli gan amserydd er mwyn atal llygredd golau. Dylid cynnwys amodau ynghylch strategaeth atal llygredd a strategaethau lliniaru er mwyn atal unrhyw wastraff/dŵr ffo/gwaddod rhag treiddio i'r twyni tywod a dŵr o dan yr eiddo.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf, a ddaeth i ben ar 01/09/22, derbyniwyd 19 llythyr yn gwrthwynebu'r cais. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnwys ffens breifatrwydd ar y terfyn, anfonwyd ail lythyr at eiddo cyfagos. Daeth yr ail gyfnod ymgynghori i ben ar 07/10/22 a derbyniodd yr adran 14 llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Roedd rhai o'r gwrthwynebiadau'n honni na roddwyd digon o hysbysrwydd i'r cais. Yn ôl Rhan 8 o'r llawlyfr Rheoli Datblygu, nid yw'r cais hwn yn dod o dan y meini prawf ar gyfer gosod hysbysiad safle neu hysbyseb yn y wasg, felly nid oes gofyn statudol i wneud hynny. Hysbyswyd naw eiddo cyfagos am y cais ddwywaith, a derbyniwyd 19 ac 14 llythyr, gan ddangos fod y cais wedi derbyn cyhoeddusrwydd da yn yr ardal.

Y prif sylwadau a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori oedd:

Parcio/Traffig/Priffyrdd:
- parcio annigonol ar y safle
- mwy o draffig oherwydd y datblygiad, gan greu pryderon iechyd a diogelwch
- problemau parcio ar y stad gyda phobl yn parcio i ymweld â'r traeth

Dyluniad/gosodiad:
- nid yw'r drychiad ochr yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)
- goredrych eiddo cyfagos
- mae'r estyniadau'n dominyddu, mae eu graddfa'n amhriodol ac nid ydynt yn eilradd i'r prif annedd
- mae uchder yr estyniadau'n uwch na llinell bresennol y to
- mae'r estyniad yn ymestyn allan tu hwnt i'r prif ddrychiad
- allan o gymeriad yn yr ardal ac nid yw'r deunyddiau gorffen yn gydnaws ag adeiladau cyfagos
- nid yw'r ffens banel sengl arfaethedig yn angenrheidiol fel mesur preifatrwydd

AHNE/Ecoleg:
- effaith andwyol ar yr AHNE
- ni chyflwynwyd arolwg o rywogaethau a warchodir gyda’r cais
- gallai gwaith adeiladu gael effaith andwyol ar fadfall y twyni
- mwy o lygredd golau o oleuadau gyda synwyryddion arnynt
- mwy o lygredd sŵn o lety gwyliau

Adeiladu:
- nid yw oriau gwaith rhwng 7:30am a 6pm yn realistig mewn lleoliad preswyl
- gallai disel greu problemau llygredd yn ystod y gwaith adeiladu
- mae’r stad wedi’i hadeiladu ar garreg radon a fyddai’n cael ei ryddhau yn ystod gwaith adeiladu

Cyffredinol:
- bydd yr eiddo’n cael ei droi’n llety gwyliau a dylid ei asesu o dan bolisi TWR 2
- ni fydd cyfleustodau stryd yn gallu cynnal y cynnydd mewn ystafelloedd ymolchi
- pryder am gais cynllunio yn y dyfodol i ymestyn yr eiddo ymhellach
- nid oes angen mwy o ystafelloedd gwely
- mae’n debycach i adeiladu annedd newydd yn lle'r un presennol
- ni chynhwyswyd unrhyw ddimensiynau yn y cynlluniau arfaethedig

Mewn ymateb i’r rhesymau am y gwrthwynebiad:

Parcio/Traffig/Priffyrdd:
- mae’r safle’n cwrdd â safonau parcio a osodir gan yr Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2
- nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad na’r CTMP
- nid yw problemau parcio ar y stad yn berthnasol i’r cais hwn ac mae camau ar wahân yn cael eu cymryd i ddelio â hyn.

Dyluniad/Gosodiad:
- nid yw’r garej bresennol yn cydymffurfio â phellteroedd yn y CCA ac ni fydd ond 0.8m yn lletach
- bydd gwydr aneglur ar un ffenestr a bydd ffens yn atal goredrych o’r ffenestr arall
- mae’r ddau estyniad yn is na’r prif do ar oleddf
- mae amrywiaeth o ddyluniadau ac edrychiadau i’w gweld yn yr ardal
- mae’r ffens yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir a bydd yn atal goredrych

AHNE/Ecoleg:
- barn yr ymgynghorydd tirwedd yw na fydd y datblygiad yn effeithio’r AHNE
- nid yw’r ecolegydd wedi gofyn am arolwg ecolegol ac nid oes angen arolwg bob tro ar gyfer datblygiad ar raddfa fechan
- mae’r ecolegydd wedi gofyn am wybodaeth bellach am atal llygredd
- mae’r goleuadau gyda synwyryddion yn cael eu rheoli gan amserydd ac maent yn wynebu at y llawr, yn unol â chais yr ecolegydd

Adeiladu:
- newidiwyd oriau gweithio ar y safle o 7:30am – 6pm i 8am – 6pm er mwyn gwarchod mwynderau cyfagos
- bydd y strategaeth atal llygredd yn rhoi sylw i faterion halogi
- bydd y mwyafrif o faterion adeiladu’n cael sylw o dan reoliadau adeiladu

Cyffredinol:
- bydd yn parhau i gael ei ddynodi fel tŷ annedd C3 felly ni ellir cymryd camau gorfodaeth pe byddai’n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau
- ystyrir bod un ystafell ymolchi ychwanegol yn dderbyniol, dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru nac YGC
- bydd unrhyw gais newydd yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun
- ni ystyrir bod un ystafell wely ychwanegol yn annerbyniol
- bydd y mwyafrif o’r annedd presennol yn aros fel rhan o’r datblygiad

- mae gan yr adran gynllunio feddalwedd i fesur y dimensiynau ar bob cynllun

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2022/92 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn Dinas Bach, 5 Stad y Fron, Aberffraw. Tynnwyd yn ôl.

HHP/2022/174 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn Dinas Bach, 5 Stad y Fron, Aberffraw. Tynnwyd yn ôl.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a ph'un a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn eiddo sengl un llawr, sydd wedi'i leoli ar stad Y Fron tu mewn i ffin ddatblygu Aberffraw, fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i leoli hefyd tu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasiadau ac estyniadau, gan gynnwys dymchwel y garej bresennol ac adeiladu dau estyniad un llawr.

Cyflwynwyd dau gais blaenorol ar y safle yn ystod y 12 mis diwethaf. Mae ceisiadau cynllunio rhif HHP/2022/92 a HHP/2022/174 wedi cael eu tynnu'n ôl gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi'r estyniad deulawr arfaethedig blaenorol.

Prif faterion y cais yw:

i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Priffyrdd a Pharcio
iv. AHNE ac Ecoleg

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynnig yn golygu dymchwel y garej to fflat bresennol sydd wedi'i chysylltu i'r prif annedd. Ar hyn o bryd mae'n ymestyn tua 5.4m tu hwnt i'r drychiad ar yr ochr gogledd-ddwyrain, mae'n 5.4m o hyd ac mae arni do fflat 2.7m o uchder.

Bydd estyniad un llawr yn cael ei adeiladu yn lle'r garej, ar yr un ochr, a fydd yn cynnwys ystafell fyw, ystafell amlbwrpas yn ogystal ag ystafell wely ac ystafell ymolchi ychwanegol. Bydd yr estyniad hwn yn ymestyn tua 6.2m tu hwnt i ddrychiad ochr y prif annedd a bydd yn 14.4m o hyd, yn lefel â drychiad ôl yr eiddo, a bydd yn ymestyn 3.8m tu hwnt i'r drychiad blaen ar ddreif darmac yr eiddo. Bydd ganddo do fflat 3.2m o uchder, ac mae hyn yn uwch na bondo'r prif annedd ond mae'n 0.8m yn is na'r prif do ar oleddf, gan amlygu fod yr estyniad yn eilradd i'r prif annedd.

Bydd yr estyniad hwn tua 0.8m yn lletach na'r garej bresennol, ac felly bydd 0.8m yn agosach i derfyn yr eiddo drws nesaf, 4 Y Fron. Bydd wedi'i leoli tua 5.7m oddi wrth y drychiad ochr yn y man agosaf. Er nad yw hyn yn cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA, nid yw'r garej bresennol yn cydymffurfio chwaith, ac nid ystyrir bod cynnydd o 0.8m yn ormodol. Mewn ardal adeiledig, mae'n anorfod y bydd datblygiadau adeiledig yn agos at ei gilydd i ryw raddau, ond, yn yr achos hwn, nid ystyrir y byddai unrhyw effeithiau yn rhai sylweddol. Bydd gan yr estyniad ddrws garej a drws i gerddwyr ar y drychiad blaen sy'n wynebu'r stad, a set o ddrysau dwbl ar y cefn yn wynebu'r aber. Bydd y drychiad ochr sy'n wynebu 4 Y Fron yn cynnwys ffenestr ystafell wely, ffenestr ystafell ymolchi a drws i'r ystafell amlbwrpas.

Mae’r ail estyniad arfaethedig ar ochr arall yr eiddo, a bydd yn cael ei adeiladu ar ran o’r iard allanol. Bydd yn cynnwys cegin/lle bwyta agored ac ystafell haul, a bydd yn mesur tua 6.8m o led a 6.35m o hyd, a bydd yn integreiddio â siâp L yr annedd presennol. Bydd yr estyniad yn lefel â’r drychiad cefn a bydd tua 4.6m yn fyrrach na’r drychiad gorllewinol felly bydd rhan o’r iard bresennol yn cael ei chadw. Bydd ganddo do fflat 2.9m o uchder gyda ffenestr do uwchben. Er ei fod ychydig yn uwch na’r bondo presennol, bydd yn parhau i fod 1m yn is na’r prif do ar oleddf a bydd yn integreiddio â’r safle ac yn cael ei guddio o olwg eiddo cyfagos. Bydd yr estyniad hwn yn cynnwys ffenestri at y llawr a drysau dwbl a fydd yn edrych ar yr aber ac ar dir amaethyddol.

Mae crib nifer o dai ar y stad yn uwch na safle’r cais hwn, ac mae ganddynt le byw ar y llawr cyntaf. Bydd y datblygiad arfaethedig yn parhau i fod yn annedd un llawr a bydd yn is na’r annedd presennol, gan amlygu ei ffurf eilradd sydd ddim yn dominyddu, a chan barchu cyd-destun ei le yn y dirwedd leol, yn unol â pholisi PCYFF 3. Mae’r ddau estyniad yn is nag uchder crib y prif do, ac mae hynny’n cynorthwyo i’w gwneud yn fwy eilradd i’r dyluniad cyffredinol a thrwy hynny leihau eu heffaith gweledol cyffredinol gan arwain at strwythurau anymwthiol na fyddai’n ymddangos yn anghydnaws â’r ardal.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn defnyddio gorchudd pren *Cedral* mewn lliw llwyd, yn unol ag awgrym yr ymgynghorydd tirwedd, ynghyd â phlastr lliw a ffenestri a drysau *UPVC*. Ystyrir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel a fydd yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Mae cymysgedd o fathau o eiddo yn yr ardal sy’n amrywio o ran eu dyluniad a’u hedrychiad, o eiddo hynach sydd â dyluniad traddodiadol i ddyluniadau mwy modern. Oherwydd hyn, nid ystyrir y byddai’r cynllun arfaethedig yn anghydnaws â’r amgylchedd adeiledig o’i amgylch.

Mynegwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori y byddai’r eiddo’n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn y dyfodol. Ar hyn o bryd mae’r eiddo wedi’i ddynodi’n dŷ annedd C3 ac ar ôl cwblhau’r datblygiad bydd yr eiddo’n parhau i gael ei ddynodi o dan y dosbarth defnydd tŷ annedd C3. Nes gwneir newidiadau penodol i ddeddfwriaeth yng Nghymru, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ annedd C3 fel llety gwyliau, ac mae hynny i’w weld yn yr eiddo niferus ar Ynys Môn sy’n cael eu defnyddio yn yr un modd.

ii. Eiddo Preswyl Cyfagos

Oherwydd lleoliad yr estyniadau arfaethedig, ystyrir eu bod ddigon pell oddi wrth y rhan fwyaf o dai ar y stad i beidio â chael unrhyw effaith negyddol ar eu preifatrwydd a’u mwynderau.

Serch hynny, mae’r estyniad ochr arfaethedig tua 2.1m oddi wrth y terfyn â 4 Y Fron, ac mae’n 5.7m oddi wrth ran agosaf drychiad ochr yr eiddo hwnnw. Mae hyn yn llai na’r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA ond, rhaid ystyried fod pellter y garej bresennol yn llai na’r pellteroedd hynny. Nid ystyrir y bydd symud 0.8m yn agosach yn cael effaith andwyol o ran graddfa a mas, yn enwedig gan y bydd to fflat yr estyniad yn is na phrif do ar oleddf yr annedd.

Er bod elfen o oredrych yn bodoli rhwng eiddo cyfagos ar hyn o bryd, ac mae hyn yn nodwedd naturiol o fyw mewn ardal adeiledig debyg i’r rhan hon o Aberffraw, cymerwyd camau digonol i warchod preifatrwydd a mwynderau cymdogion yn 4 Y Fron. Nid yw’r ystafell amlbwrpas yn ystafell y gellir byw ynddi ac o’r herwydd nid oes unrhyw bryder ynghylch y drws, bydd gwydr aneglur ar ffenestr yr ystafell ymolchi a bydd hynny’n cael ei gynnwys mewn amod. Er mwyn atal goredrych o ffenestr yr ystafell wely, codir ffens bren uchel, 1.95m o uchder, ar ran o’r terfyn. Ystyrir bod y ffens hon yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir o dan Ran 2 Dosbarth A o’r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar ei chyfer. Ystyrir y bydd y mesurau hyn yn atal goredrych rhwng y ddau eiddo, gan warchod preifatrwydd a mwynderau cymdogion yn unol â pholisi PCYFF 2.

Bydd yr olygfa o’r holl ffenestri a drysau eraill ar yr estyniad arfaethedig yn debyg i’r olygfa o’r ffenestri presennol, tuag at yr aber neu’r stad ei hun. Ni fydd unrhyw un ohonynt yn edrych tuag at unrhyw eiddo cyfagos ac, fel y cyfryw, nid ystyrir y bydd eu preifatrwydd a’u mwynderau’n cael eu heffeithio.

iii. Priffyrdd a Pharcio

Gan fod hwn yn eiddo pedair ystafell wely, rhaid darparu tri lle parcio i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r cynllun safle arfaethedig yn dangos y darperir tri lle parcio, yn ôl y gofyn, ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau petai angen. Mae hyn yn cydymffurfio â safonau parcio'r Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2.

Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori am broblemau parcio ar stad Y Fron, gyda phobl yn parcio ar lôn y stad tra eu bod yn ymweld â'r traeth. Mae hwn yn fater ar wahân y mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol ohono a rhoddir sylw iddo ar wahân i'r cais hwn. Mae'r cais hwn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i 5 Y Fron, ac nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwnnw.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) i gefnogi'r cais hwn, yn unol â chais gan yr Adran Briffyrdd ac oherwydd pryderon am gynnydd yn y traffig yn ystod y cyfnod adeiladu. Cymeradwywyd y ddogfen hon a bydd yn cael ei chynnwys yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd y bydd rhaid cydymffurfio â nhw yn ystod y cyfnod adeiladu.

iv. AHNE ac Ecoleg

Mae safle'r datblygiad wedi'i leoli tu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Mae'r cynnig yn cynnwys ffenestri sy'n fwy na'r rhai presennol ond, serch hynny, nid yw hyn yn nodwedd anghyffredin mewn lleoliadau arfordirol yn yr AHNE ac, fel y cyfryw, bydd yn integreiddio gyda'i leoliad. Barn yr ymgyngoreion arbenigol, ein Hymgynghorydd Tirwedd a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yw y bydd effaith y datblygiad ar rinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE yn ddibwys oherwydd ei raddfa fechan a'r deunyddiau dylunio priodol.

Oherwydd ei leoliad yn yr AHNE ac ar yr arfordir, gofynnodd yr Ymgynghorydd Ecolegol am wybodaeth bellach ynghylch goleuadau allanol. Mae'r holl oleuadau arfaethedig wedi'u nodi ar y cynllun yn awr a byddant yn wynebu tuag at y llawr, ni fyddant yn oleuadau llachar a byddant yn cael eu rheoli gan amserydd er mwyn lleihau llygredd golau ac unrhyw aflonyddu. Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae'n rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth. Mewn perthynas â'r cais hwn, ychwanegwyd blwch ystlumod ar y drychiad ochr. Ystyrir y bydd hyn yn welliant cyffredinol o ran bioamrywiaeth ac mae'n cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru a pholisi PCYFF 4.

Mae'r safle datblygu yn agos at Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), ac mae pob un ohonynt wedi'u lleoli ar waelod y safle ar yr aber. Nododd yr Ymgynghorydd Ecolegol y bydd angen strategaeth atal llygredd a strategaeth liniaru i atal unrhyw wastraff/dŵr ffo/gwaddodion rhag treiddio i'r twyni tywod a'r dŵr o dan yr eiddo, a gosodir amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Osgoi Llygredd yn ystod gwaith Adeiladu i warchod ardaloedd sensitif cyfagos rhag cael eu llygru yn ystod y gwaith adeiladu.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fechan fydd yn darparu lle byw ychwanegol yn yr eiddo. Ystyrir ei fod yn estyniad eilradd a fydd yn integreiddio â'r safle a'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch. Oherwydd ei leoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos, a'r mesurau a gymerwyd i atal goredrych, ystyrir na fydd yn achosi fawr o niwed, neu ddim mwy o niwed i breifatrwydd a mwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

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:

- **2957:21:1A - Cynllun lleoliad**
- **2957:21:3c - Cynllun safle arfaethedig**
- **2957:21:6c - Cynllun llawr arfaethedig**
- **2957:21:7d - Edrychiadau arfaethedig**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Adolygiad A - 15/09/22**

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod Cynllun Osgoi Llygredd Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion sy'n cael eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig dynodedig, yr Ardal Amddiffyn Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn ac yr Ardal o Warchodaeth Arbennig Arfordir Môn: Morfa Heli.

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffens pren 1.95m o uchder ar y ffin, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei osod ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(06) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i ffenest yr ystafell folchi ar y drychiad ochr, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei gosod gyda gwydr aneglur (lefel aneglurder lefel 5), ac wedi hynny cael ei chadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er wyn diogelu mwynderau preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos.

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: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2

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: 07/12/2022 **7.7**

Rhif y Cais: FPL/2022/189

Ymgeisydd: Mr Ricky Danis

Bwriad: Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn

Lleoliad: Bilash, Dew Street, Porthaethwy

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn gan Cynghorydd Robin Williams.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mhrif gnewyllyn Porthaethwy a cheir mynediad ato ar hyd ffordd fetlin gul sy'n cael ei hadnabod fel Stryd y Gwlith. Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy.

Mae’r cais cynllunio hwn yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw fflat mewn adeilad a arferai fod yn fecws.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw;

• p’un a yw’r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn
• p’un a fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau o’i amgylch; a
• p’un a fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Ardal Gadwraeth Porthaethwy

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Galw fewn i pwyllgor cynllunio
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Sylwadau gan aelodau'r cyngor tref yw bod yr ardal eiddo a'r ardal o'i amgylch yn flêr a dylid hefyd ystyried dyluniad gwell. Fe'i defnyddiwyd yn flaenorol fel storfa ar gyfer Co-Op ar y stryd fawr.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglyn a polisiau o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon

Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau. Cais i osod amodau cynllunio os yw'r awdurdod cynllunio lleol o blaid caniatáu cais cynllunio.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau o safbwynt treftadaeth adeiledig

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 17/08/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn chwech o lythyrau. Y pryderon a nodwyd ynddynt oedd:

• Teimlaf fod yr uned hon yn fach iawn ac nid yw'n addas ar gyfer fflat
• Nodaf fod y cais cynllunio ôl-weithredol hwn yn cyfeirio at strwythur garej sydd wedi cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl am gyfnod o amser. Nid yw'r eiddo hwn yn ddim byd mwy na strwythur garej yn nhermau rheoliadau cynllunio. Dylid gwrthod y cais hwn gan fod yr ardal o'i amgylch yn cynnwys eiddo masnachol ac felly mae'n gwbl anaddas fel annedd.
• Defnyddiwyd y garej hon fel storfa ar gyfer y becws am nifer o flynyddoedd. Mae'n rhy fach ac mae'n anaddas ar gyfer defnydd preswyl.
• Nid yw ond ychydig yn fwy na garej sengl.
• Rwy'n gwrthwynebu cais Mr Ricky Danis am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y fflat ar Stryd y Gwlith. Mae'r adeilad wedi'i adeiladu gyda deunyddiau israddol ac mae wedi cael ei adeiladu i lenwi'r ardal tu ôl i storfa fusnes. Mae'r annedd wedi llenwi'r ardal gyfan ac nid oes mynediad i'r cefn na'r ochrau. Nid oes hawliau parcio ac mae'r adeilad yn hyll ac rwy'n ofni y gallai caniatáu cais Mr Danis osod cynsail a fyddai'n golygu y gallai unrhyw garej neu le gwag gael eu llenwi gydag anheddau 'trefi cytiau' tebyg.

Mae'r rhan fwyaf o sylwadau a gyflwynwyd yn ymwneud â maint yr uned. Rhoddir sylw i'r sylwadau hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

Nid yw materion yn ymwneud ag ansawdd y deunyddiau adeiladu yn rhan o gyfrifoldebau Rheoli Cynllunio ac mae deddfwriaeth arall yn ymdrin â hynny. Serch hynny, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cyfeirio'r pryderon hyn at yr asiant er gwybodaeth.

Mae pryderon priffyrdd yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hefyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio yn y lleoliad hon.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer defnyddio adeilad fel fflat preswyl ar Stryd y Gwlith, Porthaethwy.

Mae'r cynnig yn ymwneud â throsi a chadw gwaith heb ei awdurdodi a wnaed i greu uned breswyl. Nid oes bwriad adeiladu unrhyw estyniadau fel rhan o'r cynnig presennol.

Dechreuwyd defnyddio'r adeilad fel fflat am y tro cyntaf yn 2005. Er bod mecanwaith yn bodoli o dan Adran 191 y Ddeddf i reoleiddio materion drwy gyflwyno cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon, ni ellir dibynnu ar ddarpariaeth o'r fath yn yr achos hwn gan nad yw'r defnydd preswyl wedi bod yn barhaus ac yn ddi-dor am gyfnod o 4 blynedd neu fwy o ddyddiad y cais. O'r herwydd, cyflwynwyd cais cynllunio mewn ymdrech i reoleiddio'r mater wedi i'r Adran Orfodaeth ymyrryd yn y mater.

Mae arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn mesur 32.3 metr sgwâr. Mae'r fflat yn cynnwys ystafell fyw gydag ardal gegin ac ystafell wely ar wahân sy'n cynnwys ystafell ymolchi en-suite. Ar ôl derbyn sylwadau gan y cyhoedd am raddfa'r fflat/adeilad, ymgynghorwyd â swyddogion o'r adran Gwarchod y Cyhoedd i sicrhau fod graddfa'r adeilad yn ddigonol i'w ddefnyddio fel llety preswyl. Derbyniwyd y canlynol mewn ymateb i'r ymgynghoriad:

Mae'r eiddo'n cynnwys ystafell fyw/cegin, ystafell ymolchi ac ystafell wely. Roedd yr ystafell wely'n mesur 11.76 metr sgwâr. Yn unol ag Adran 326 o Ddeddf Tai 1985, byddai'r eiddo hwn yn addas ar gyfer hyd at ddau berson (cyhyd â bod y ddau berson yn cyd-fyw fel cwpwl priod neu bartneriaid sifil)

Ystyriaethau Polisi

Mae Porthaethwy'n cael ei nodi fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Nodir fod y safle arfaethedig wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Porthaethwy fel y nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd cynigion yn cael eu cymeradwyo tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y Cynllun yw 115 uned (74 uned ar safleoedd dynodedig a 41 uned ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a allai ddylanwadu ar gyflenwi tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 69 uned ym Mhorthaethwy (15 ar safleoedd dynodedig a 54 ar safleoedd ar hap). Roedd cyfanswm y banc tir (safleoedd ar hap a safleoedd dynodedig), h.y. safleoedd sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu, yn 53 uned ym mis Ebrill 2021. Wrth ystyried yr holl wybodaeth gyda'i gilydd, mae digon o gapasiti ym Mhorthaethwy ar gyfer yr uned ar hap ychwanegol hon.

Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn barnu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyn am dai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. dynodiad neu safleoedd ar hap. Canolbwyntir ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatâd a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu p'un ai yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd i adeiladu tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 22% o dwf tai y Cynllun yn cael ei leoli yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 uned rhwng 2011 a 2021 yn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol ac roedd 493 uned yn y banc tir. Mae hyn yn golygu fod diffyg o 402 uned ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd felly, mae'r ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn golygu y gellir cefnogi caniatáu'r safle hwn.

Fodd bynnag, gan y gall yr anheddiad gyflawni ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd drwy'r unedau a gwblhawyd, gweithredu'r banc tir presennol a datblygu'r safle dynodedig, bydd angen cyfiawnhau'r cais hwn gan amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Yn unol â'r gofynion uchod, cyflwynwyd manylion i ddangos yr angen am y datblygiad yn yr ardal ac mae'r adran bolisi wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn dderbyniol er mwyn cwrdd ag anghenion y Ganolfan Gwasanaeth Lleol.

Oherwydd y sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ddangosol a nodir uchod, roedd angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais, yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg ac ystyrir ei fod yn bodloni'r profion ym Mholisi PS1.
Yn unol â Pholisi TAI 8 bydd angen ystyried p'un a yw'r datblygiad yn mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai sydd wedi'i gofnodi yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth perthnasol eraill. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau fod angen am y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae’n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Gan mai dim ond un annedd sy’n cael ei gynnig fel rhan o’r datblygiad hwn, nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol yn yr achos hwn ac nid oes angen darparu elfen fforddiadwy.

Ardal Gadwraeth

Mae’r safle wedi’i leoli yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Felly, ystyriwyd y cynnig yn erbyn Polisi AT1 (‘Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig’) yn y CDLlC. Mae’r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau’r canlynol:

Dylai datblygiadau yn yr ardal geisio ‘gwarchod neu wella’ cymeriad yr ardal ddynodedig.

Ymddengys fod y cynigion yn ymwneud ag addasiadau mewnol a newid defnydd ac nid oes addasiadau allanol a fyddai’n effeithio ar gymeriad yr ardal gadwraeth. O’r herwydd, nid oes gennyf sylwadau o safbwynt treftadaeth adeiledig.

I bob pwrpas, nid yw ei effaith gweledol yn sylweddol, yn ymwthiol nac yn dominyddu ac, o ystyried y ffurf adeiledig bresennol, y topograffi lleol a’i ddyluniad a’i edrychiad cyffredinol; ni fyddai’n achosi niwed gweledol i’r safle na’r ardal ehangach.

Dyluniad

Nid oes bwriad creu estyniadau newydd neu wneud addasiadau allanol ar gyfer y fflat hwn – dim ond ôl-troed presennol yr adeilad a ddefnyddir fel annedd un ystafell wely. Ystyrir y bydd defnyddio’r adeilad fel uned breswyl yn hytrach na chaniatáu iddo fynd â’i ben iddo yn arwain at wella’r ardal o’i amgylch yn y tymor hir.

Mae graddfa a natur y newid arfaethedig, yn ogystal â’i fod wedi’i gynnwys yn y ffurf adeiledig glos bresennol, yn creu ffurf o ddatblygiad lle na fyddai effeithiau sylweddol ar gymeriad neu edrychiad yr ardal gyfagos neu’r strydwedd ehangach. Ystyrir felly fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3.

Priffyrdd

Er yn ymwybodol o’r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd, nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig. Mae’r safle wedi’i leoli mewn lleoliad cynaliadwy ac mae’n bosib cerdded i’r holl amwynderau lleol a llwybrau trafnidiaeth cyhoeddus. Yn ogystal, oherwydd bod nifer y cerbydau y disgwylir iddynt ymweld â’r safle yn isel iawn, rwyf yn fodlon y byddai’r ddarpariaeth parcio yn briodol. Ni fyddai’r cynnig felly yn achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a byddai’n cydymffurfio â Pholisi TRA 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Nid ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo preswyl. Nid yw’r cynnig ond yn cynnwys dwy ffenestr ac maent yn edrych allan ar stryd gefn ac ar iard yn y cefn. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fwy o oredrych na’r hyn a geir ar y safle’n barod.

Mae’r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae’r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol

Casgliad

At ei gilydd, am y rhesymau a roddwyd gennyf a chan ystyried yr holl faterion a godwyd, ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu yn amodol ar yr amodau cynllunio.

Argymhelliad

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

(01) 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: 3014-22-1**
- **Cynllun Safle - 3014-22-2**
- **Cynllun Edrychiad a Llawr - 3014-22-4**
- **Asesiad Iaith Gymraeg**
- **Cyfiawnhad am y datblygiad**
-

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

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

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

(03) O fewn 6 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn bydd blwch aderyn y to yn cael ei osod ar yr adeilad. Yn dilyn hynny, bydd y blwch aderyn y to yn cael ei gadw yn barhaus.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ecolegol

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, TAI 2, Policy PS 1, TAI 8, TAI 15, AT 1, TRA 4, TRA 2, PS 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 5, PCYFF 6

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.

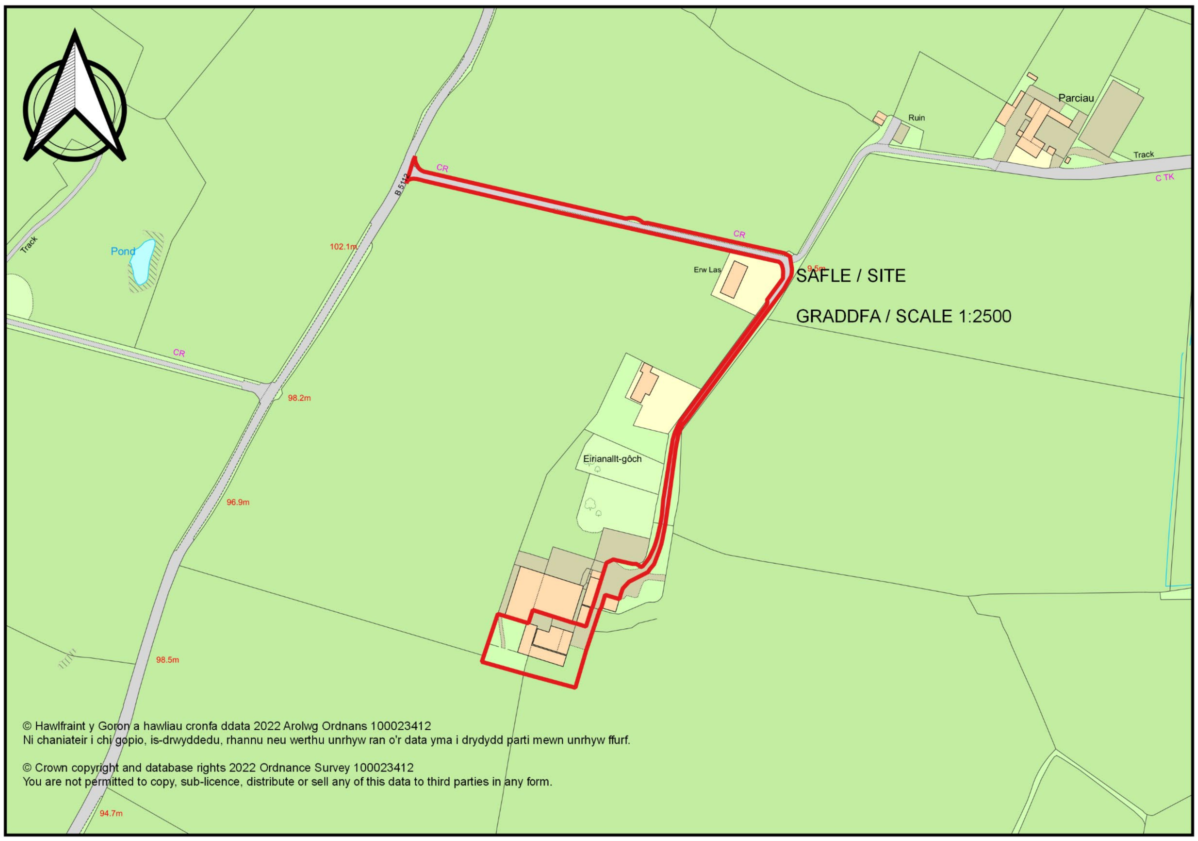
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **7.8**

Rhif y Cais: FPL/2022/172

Ymgeisydd: Messrs HL, BL and HM Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter gwledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn

Lleoliad: Eirianallt Goch, Carmel, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Llinos Medi.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Tachwedd 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 16eg Tachwedd 2022 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle..

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i drosi, addasu ac ymestyn adeilad allanol presennol yn annedd gweithwyr menter wledig ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Eirianallt Goch, Carmel.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, oddi ar y B5112 rhwng Llannerch-y-medd a Threfor ar gyrion Clwstwr Carmel. Mae'r safle yn adeilad allanol amaethyddol carreg sydd wedi'i leoli o fewn iard y fferm gyferbyn ag adeiladau amaethyddol eraill.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes cyfiawnhad i'r cynnig ac a yw'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol perthnasol.
Reading Agricultural Consultants	Asesiad o'r cais mewn perthynas a gofynion NCT 6.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad gyda amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a'r fframwaith polisi perthnasol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Sylwadau/pryderon mewn perthynas â mynediad, draenio a chyfanrwydd strwythurol yr adeilad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyr hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/08/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

T/2272 – Codi annedd amaethyddol ar ran o O.S 8589 yn / Erection of an agricultural dwelling house on part of O.S 8589 at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatau/Granted 3.3.76 (Eirianallt Goch) (cais amlinellol/outline application)

T/2272A – Codi annedd a modurdy preifat ar ran o O.S 132 ger / Erection of a house and private garage on part of O.S 132 near Eirianallt Goch, Carmel to be used in connection with agriculture – Canitau/Granted 15.4.76 (Eirianallt Goch) (Cais cynlluniau manwl/Detailed plans application)

25C184 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddyl yn / Outline application for the erection of an agricultural dwelling at Eirianallt Goch, Carmel - Caniatau/Granted 15.8.06 (Erw Las)

25C184A/DA – Cynlluniau manwl ar gyfer codi annedd amaethyddol yn / Detailed plans for the erection of an agricultural dwelling at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatau/Granted 4.1.07 (Erw Las)

25C177 – Newid defnydd adeilad allanol i fod yn weithdy yn / Change of use of farm building into a workshop at Eirianallt Goch, Carmel – Canitau/Granted 2.2.06

25C177A – Codi ystafell haul ar y estyniad presennol yn / Erection of a conservatory on the existing extension at Eirianallt Goch, Carmel – Caniatau/Granted 15.4.08

25C266/LUC – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer y defnydd cyfredol o'r annedd fel y cafodd ei lleoli a'i hadeiladu yn / Application for a Lawful Development Certificate for the existing use of the dwelling as located and built at Eirianallt Goch, Carmel – Cyfreithlon/Lawful – 13.2.18

FPL/2021/321 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd meter gwledig ynghyd â gosod sustem trin carthffosiaeth newydd yn / Full application for conversion, alteration and extension of an existing outbuilding into a rural enterprise workers dwelling together with installation of sewage treatment plant at at - Eirianallt Goch Farm, Carmel, Llanerchymedd - Gwrthod / Refused - 28.04.22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i droi, addasu ac ymestyn adeilad allanol yn annedd ar gyfer gweithiwr menter wledig ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Fferm Eirianallt Goch, Carmel, Llannerch-y-medd.

Ailgyflwyniad o gais cynharach a wrthodwyd ar 28 Ebrill 2022 dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/321 yw hwn.

Y rhesymau dros wrthod oedd na ddangoswyd bod y fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac nad oedd hyn yn debygol o newid, nad oedd digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i ddangos bod trefniadau diogel a chyfreithiol yn eu lle mewn perthynas â throsglwyddo rheolaeth o'r fenter ffermio i'r genhedlaeth nesaf ac

nad oedd yr hanes cynllunio sy'n ymwneud â'r daliad yn dangos bod yna angen, gyda'r daliad eisoes wedi cael caniatâd ar gyfer dwy annedd menter wledig ac y cafwyd gwared ag un yn ddiweddar.

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig ac, o'r herwydd, mae angen ystyried a yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol penodol eraill, sef darpariaethau polisi TAI 7 a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y byddir yn gwrthwynebu datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi PCYFF2 y CDLl ar y Cyd yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i gynigion ddangos y cydymffurfir â pholisïau cynllun perthnasol neu bolisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig ddangos 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, cynaliadwy. Ni fyddir yn caniatáu bwriadau, gan gynnwys estyniadau a gwaith addasu i adeiladau a strwythurau presennol oni bai eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle bo hynny'n berthnasol.

Mae Polisi TAI 7 y CDLl ar y Cyd yn ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored at ddefnydd preswyl ac mae'n datgan y caniateir bwriadau lle bodlonir yr holl feini prawf a ganlyn:

1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;
2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;
3. Bod y strwythur yn un cadarn;
4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Gan y byddai'r cais hwn yn sicrhau annedd menter wledig yn uniongyrchol gysylltiedig â'r fferm, ni fyddai'n rhaid iddo fodloni'r prawf cyflogaeth ym Mholisi TAI 7. Mewn gwirionedd, mae'r pedwerydd pwynt bwled ym mharagraff 4.7.1 NCT 6 yn nodi mewn perthynas â phrofion y tŷ arall, y dylid ystyried a oes adeilad sy'n addas i'w drawsnewid ar y fenter.

Mae'r bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae Arolwg Strwythurol yn ategol iddo sy'n cadarnhau bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn ac y gellir ei drosi heb orfod ailadeiladu neu godi estyniad sylweddol. Lle mae angen gwaith ailadeiladu, nid yw'n ymddangos bod hyn yn fwy nag 20%, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Anheddau Newydd ac Addasiadau yn y Cefn Gwlad. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â darpariaethau polisïau PCYFF3 a TAI 7 (lle bo'n berthnasol).

Law yn llaw â'r adroddiad mae Arolwg o Rywogaethau a Warchodir a ganfu fod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod a'i fod yn debygol o fod yn glwydfan magu. Mae'r bwriad yn cynnwys camau lliniaru trwy ddarparu clwydfan ystlumod yn y to a phlannu coed a gwrychoedd a darparu camau lliniaru ar gyfer gwenoliaid ar ffurf storfeydd coed.

Mae'r mesurau hyn hefyd yn fodd i wella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG5 a dyletswydd Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru 2016.

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad.

Cais am annedd menter wledig yw hwn ac mae'n un o'r ychydig amgylchiadau lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yn y cefn gwlad agored.

Diben ‘annedd menter wledig’ yw ei gwneud yn bosib i weithwyr menter wledig fyw yn eu man gwaith neu’n agos ato, gan gynnwys annog pobl iau i reoli busnesau fferm a chefnogi arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig.

Dylid archwilio pob cais am anheddau menter wledig newydd yn ofalus i sicrhau bod yno angen gwirioneddol. Bydd yn bwysig sefydlu a yw’r fenter wledig yn gweithredu fel busnes ac a fydd yn parhau i weithredu am gyfnod rhesymol o amser. Dylai awdurdodau cynllunio ddilyn y canllawiau yn NCT 6 a’r canllawiau arfer cysylltiedig o ran y gofynion am arfarniadau o anheddau menter wledig.

Ni chaniateir ceisiadau am anheddau menter wledig ac eithrio pan fo gwerthusiad annedd menter wledig yn cyflwyno tystiolaeth bendant bod angen am yr annedd. Er mwyn sicrhau bod anheddau menter wledig yn cael eu cadw at y diben y’u bwriadwyd, rhaid gosod amod yn cyfyngu ar feddiannaeth yr eiddo. Dylai anheddau menter wledig hefyd gael eu dosbarthu yn dai fforddiadwy fel y'u diffinnir yn NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy pe bai'r cyfiawnhad gwreiddiol yn peidio â bodoli.

Mae Arfarniad o Anheddau Menter Wledig wedi’i gyflwyno i gefnogi’r cais ac wedi’i asesu gan ymgynghorwyr amaethyddol yr Awdurdod (yr RAC).

Ar gyfer annedd ychwanegol ar fenter ffermio deuluol sefydledig mae'r datblygiad arfaethedig. Mae annedd sydd eisoes yno (Erw Las) yn llety i Mr a Mrs Williams (y rhieni). Maent yn eu 70au ac yn mynd yn gynyddol ddibynnol ar eu mab, sy’n bartner yn y busnes, o ran rheolaeth ymarferol o’r busnes.

Mae Mr Williams (y mab) yn byw oddi ar y fferm ym Mangor ar hyn o bryd, ac ystyrir ei bod yn hanfodol i ddyfodol y busnes fferm ei fod ar gael yn amlach. Honnir nad oes tai fforddiadwy eraill ar gael yn yr ardal sy'n debyg i gost y datblygiad arfaethedig ar y fferm.

Mae hanes o ganiatadau ar gyfer tai i weithwyr amaethyddol ar y fferm gyda chaniatâd cychwynnol yn 1976 ar gyfer Eirianallt Goch lle’r oedd Mr a Mrs Williams, (y rhieni) yn byw hyd at 2008. Caniatawyd annedd arall (Erw Las) yn 2007 ar sail bod angen gweithiwr ychwanegol yno, ond symudodd Mr a Mrs Williams (y rhieni) i mewn iddo. Cymerodd eu mab feddiannaeth o’r annedd gyntaf, Eirianallt Goch gan, yn ôl pob golwg, dorri’r cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol oherwydd, ym mis Rhagfyr 2017, cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon o Ddefnydd neu Ddatblygiad Presennol yn honni nad oedd yr annedd, fel y’i hadeiladwyd a’i meddiannwyd, yn cydymffurfio â’r caniatâd cynllunio a’i amodau. Cyhoeddwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ym mis Mawrth 2018 (cyfeirnod cais 25C266/LUC). Roedd hyn, a gwerthiant dilynol yr eiddo ym mis Tachwedd 2019 i barti arall nad oedd yn cydymffurfio ag o nac yn perthyn iddo, i bob pwrpas, yn ei wahanu’n ymarferol oddi wrth y fenter ffermio.

Er gwaethaf y ffaith bod caniatâd wedi'i roi ar gyfer Erw Las ar y sail bod ei angen i weithiwr ychwanegol, mae'n amlwg o'r hanes nad yw erioed wedi cael ei ddefnyddio yn y modd hwn gan i Mr a Mrs Williams (y rhieni) symud i mewn i’r annedd unwaith y cafodd ei chwblhau. Gallai’r Awdurdod Cynllunio Lleol, felly, amau’n rhesymol a fu gwir angen am ail annedd i weithiwr ychwanegol, ac os felly, sut fodlonwyd y gofyn hwnnw am lafur ychwanegol hwnnw dros y 14 mlynedd diwethaf.

Mae’r fferm yn ymestyn i 121.5 hectar (y perchennog yn meddiannu 77 ha a 44.5 ha ar rent ar Denantiaeth Busnes Fferm) ac arni mae menter da byw sy’n seiliedig ar ddiadell o 1,100 o ddefaid. O gyfrifo llafur yn safonol, dangosir bod angen 2.4 o weithwyr – bodlonir hyn gyda Mr Williams y tad a Mr Williams y mab. Mae bwriad y dylid adfer gweithgarwch blaenorol o fagu gwartheg gyda buches o 25 o fuchod sugno a chyda hyn bydd gofyn cynyddu’r llafur i 2.7 o weithwyr.

Mae’r fframwaith ar gyfer arfarnu’r achos dros yr annedd arfaethedig wedi’i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 ‘Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy’ (2010).

Mae'r Canllawiau Ymarfer a gyhoeddwyd ar Anheddau Menter Wledig (2011) i gefnogi NCT 6 hefyd yn berthnasol.

Er bod Llywodraeth Cymru yn dymuno cefnogi anghenion a dyheadau cymunedau gwledig ac yn cydnabod bod mynd i'r afael â'r anawsterau tai sy'n aml yn wynebu'r cymunedau hynny yn ganolog i'r cymorth hwnnw, mae'n parhau i fod yn rhan o bolisi cynllunio hirsefydlog y dylid diogelu cefn gwlad rhag datblygiadau afreolus ac ysbeidiol (Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 4.2.24 a 4.2.36). Fel y cyfryw, mae angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer bwriadau am anheddau anghysbell. Un enghraifft o gyfiawnhad o'r fath yw lle mae angen hanfodol am weithiwr gwledig i fyw'n agos i'w weithle oherwydd nad oes llety cyfagos. Dan yr amgylchiadau hyn, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod pob cais cynllunio (PCC paragraff 4.2.37) yn cael ei archwilio'n ofalus i sicrhau bod gwir angen am yr annedd a bod y busnes cysylltiedig yn gynaliadwy. At hynny, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod unrhyw annedd menter wledig a ganiateir yn cael ei hystyried yn dŷ fforddiadwy lleol, ac yn cael ei chadw felly (PCC paragraff 4.2.37).

Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 yn cyflwyno'r meini prawf lle dylid craffu hyn mewn perthynas â nifer o amgylchiadau amaethyddol:

(i) annedd newydd ar fenter sefydledig;
(ii) ail annedd ar fferm sefydledig fel bod modd trosglwyddo rheolaeth i ffermwr iau;
(iii) ail annedd ar fferm sefydledig pan fo angen swyddogaethol am o leiaf 50% o weithiwr ychwanegol; ac
(iv) annedd newydd ar fenter newydd.

Byddai'r datblygiad arfaethedig unwaith eto'n cynyddu nifer yr anheddau sy'n gwasanaethu uned Eirianallt Goch i ddwy. Mae'r tŷ presennol yn cwrdd ag angen swyddogaethol cyn belled ag y caiff ei feddiannu gan weithiwr llawn amser ar yr uned, sef Mr Williams (y tad). Caiff yr angen am yr annedd ychwanegol ei hyrwyddo fel tai hanfodol ar gyfer aelod o'r genhedlaeth nesaf yn y fenter ffermio deuluol, ac i ddarpariaethau'r pwynt bwled cyntaf yn adran 4.5.1 NCT 6.

Y profion perthnasol i'w bodloni yw'r rhai ar gyfer anheddau newydd ar fentrau sefydledig fel y nodir ym mharagraff 4.4.1 NCT 6, sef:

(a) bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu;
(b) bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, (Gweler paragraff 4.7.1)
(c) bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly;
(d) na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan unrhyw fodd arall ar y fferm nac yn lleol
(e) bod gofynion cynllunio arferol eraill (e.e. lleoliad a mynediad) wedi'u bodloni.

Fodd bynnag, mae'r eithriadau polisi sy'n ymwneud ag olyniaeth fferm ym mharagraff 4.5 yn mynnu'r canlynol yn unig:

(i) y dangosir bod yr unigolyn perthnasol wedi cymryd rheolaeth fwyafrifol o fusnes y fferm ac mai ef sy'n gwneud y penderfyniadau;
(ii) bod meini prawf (c) i (e) ym mharagraff 4.4.1 yn cael eu bodloni; a
(iii) dangosir bod yr olyniaeth rheoli yn hollbwysig i lwyddiant parhaus busnes y fferm, ac na ellir diwallu'r angen am yr annedd arfaethedig mewn unrhyw ffordd resymol arall.

Mae'r gwerthusiad a ganlyn yn ystyried y tair elfen bolisi allweddol sy'n deillio o'r fframwaith polisi uchod, sef (i) amgylchiadau trosglwyddo rheolaeth;
(ii) cynaliadwyedd ariannol y fenter ffermio; a

(iii) dim dewisiadau amgen rhesymol am annedd ychwanegol.

Mewn achos o drosglwyddo rheolaeth, nid yw NCT 6 yn mynnu bod meini prawf (a) a (b) paragraff 4.4.1 yn cael sylw ffurfiol. Fodd bynnag, derbynnir bod maint a natur y fenter ffermio yn gofyn am weithiwr allweddol sydd ar gael yn hawdd er mwyn ei rheoli'n effeithiol. Mae gofyn am lafur dau weithiwr wedi'i asesu ar gyfer magu'r ddiadell. Ar hyn o bryd, gweithiwr fferm (Mr Williams, y tad) sy'n gwneud y gwaith yma, a'i fab, yn rhannol, sydd â chyflogaeth nad yw'n un amaethyddol hefyd, gan ei fod yn byw ym Mangor. Derbynnir hefyd y bydd adegau, rhagweladwy ac anrhagweladwy, pan fydd angen presenoldeb y ddau weithiwr.

Mae'r cais am yr annedd ychwanegol arfaethedig yn benodol "*i ddiwallu **anghenion olyniaeth hanfodol** y fenter amaethyddol"* (Datganiad Cynllunio Rhan 4). Fodd bynnag, amodir hyn gan yr ystyriaeth nad yw Mr Williams, y mab, eto wedi olynu ei dad ac nid oes amser wedi'i bennu ar gyfer olyniaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio yn nodi bod Mr Williams, y mab, yn gweithio ochr yn ochr â'i dad ac yn gynyddol felly a bod Mr Williams, y tad, *"yn bwriadu ymddeol yn raddol pan fydd ei fab yn ei olynu, yn llawn amser*". Ymhellach, dywedir bod preswylio ar y safle yn ddyhead i gyflawni *"cyfrifoldebau ffermio cyfredol a chynllun olyniaeth y fferm*". Dywedir bod Mr Williams, y mab, eisoes yn "*gyfranddaliwr y mwyafrif"* ym musnes y fferm, ond y bydd yn "olynu ei Dad yn llwyr, ar amser nad yw'n hysbys eto".

Nid oes unrhyw feirniadaeth o'r bwriad y bydd olyniaeth yn digwydd, fodd bynnag, nid yw mynegiant o fwriad yn bodloni gofyn polisi penodol NCT 6 sy'n sail i'r lwfans ar gyfer ail anheddau mewn achosion olyniaeth. Mae'r gofyn wedi'i nodi ym mharagraff 4.5.1 NCT 6 sy'n gofyn am rywfaint o sicrwydd o ran y broses olynu. Cyflawnir hyn trwy gyflwyno "*trefniadau diogel a chyfreithiol"* yn rhan o'r cais cynllunio sy'n rhoi sicrwydd naill ai:

"-----*ddangos bod busnes y fferm wedi'i drosglwyddo i rywun ifancach na'r sawl sy'n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo'n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig. Dylai'r person ifanc fod yn gyfrifol am y mwyafrif o fusnes y fferm ac am wneud penderfyniadau mewn perthynas â busnes y fferm;"* (paragraff 4.5.1)

Amcan Llywodraeth Cymru wrth ddarparu ar gyfer ail anheddau ar ffermydd sefydledig mewn amgylchiadau eithriadol yw "*annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig"* (NCT 6 paragraff 4.5.1). Mae'r trefniadau clir a chyfrwymol yn angenrheidiol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw gamddefnydd o'r gwyriad hwn o'r sefyllfa bolisi arferol ar anheddau ychwanegol ar ffermydd, ac mewn amgylchiadau lle dadleuir y byddai'r annedd ychwanegol yn cynorthwyo gyda chynllunio olyniaeth.

Mae'r Canllawiau Ymarfer sy'n cefnogi NCT 6 yn rhoi rhywfaint o gyngor ar sut y gellid mynd i'r afael â'r gofyn uchod:

"Gellid trosglwyddo rheolaeth mewn nifer o ffyrdd. Gallai un llwybr fod trwy ffurf y busnes fferm; er enghraifft, ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol mewn partneriaeth neu gwmni cyfyngedig. Fel arall, gellid sicrhau'r rôl reoli trwy roi rheolaeth ar asedau cynhyrchiol fferm trwy gytundeb tenantiaeth neu gontract neu, yn wir, trwy drosglwyddo perchnogaeth yn llwyr i'r person iau dan sylw."

Mae'r llwybr a ddewiswyd ar gyfer Cytundeb Partneriaeth yn y cais presennol er mwyn bodloni gofyn NCT 6, mewn egwyddor, yn amlwg yn briodol ac yn gyson â'r cyngor yn y Canllawiau Ymarfer. Y cwestiwn sylfaenol yw a yw'r Cytundeb Partneriaeth a gyflwynwyd yn amlwg yn ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol o blaid Mr Williams, y mab, ynteu a fydd yn gwneud hynny ar ôl rhoi caniatâd cynllunio am annedd hanfodol.

Mae'r Cytundeb yn amlwg yn ymwneud â chyfraniad y genhedlaeth nesaf ym musnes y fferm ac, felly, mae'n cyd-fynd ag amcan y polisi. Y cwestiwn yw a yw'n amlwg yn neilltuo'r gwaith rheoli i Mr Williams, y mab.

Mae elw a rhwymedigaethau busnes y fferm yn cael eu rhannu fel bod gan Mr Williams, y mab, fudd a chyfrifoldeb ariannol cymesurol a bychan (51%) dros ei rieni; y partneriaid eraill yn y Cytundeb (49%). Fodd bynnag, nid oes unrhyw gyfeiriad at unrhyw wahaniaeth rhwng y Partneriaid o ran cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol. Yn wir, mae'n ofynnol i bob Partner roi ei "*holl amser a sylw"* diamod i'r busnes (8a), ac mae angen cytundeb unfrydol y Partneriaid ar gyfer agweddau penodol o'r busnes. Mae'r sgôp i'r Partner iau wneud prif benderfyniadau rheoli beunyddiol a pholisi yn aneglur.

Felly nid yw'r Weithred Partneriaeth a gyflwynwyd yn rhoi Mr Williams, y mab, mewn rheolaeth swyddogaethol. Mae peth ansicrwydd yn parhau ynglŷn â chyflawni'r broses olyniaeth sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth gynyddol a nodir fel arall gan Mr Williams, y tad, dros amser nad yw'n hysbys. Mae'r sgôp i'r partner iau wneud y prif benderfyniadau ar reolaeth a pholisi o ddydd i ddydd yn aneglur.

O ystyried hanes anheddau sy'n gysylltiedig â'r fferm a'r fenter benodol, nid yw'n afresymol cyflwyno'r sicrwydd a ddisgwylir gan NCT 6 ac, o'r herwydd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i fodloni bod "trefniadau diogel a chyfreithiol rwymol" yn eu lle mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli fel sy'n ofynnol gan NCT 6.

Er ei bod yn bolisi cenedlaethol i annog pobl iau i reoli busnesau fferm, mae hyn yn amodol bod y busnesau perthnasol wedi'u sefydlu ac yn ariannol gynaliadwy. Mae'r Prawf Ariannol fel y'i gelwir (paragraff 4.4.1 c) yn mynnu bod:

(i) Y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers tair blynedd o leiaf;
(ii) Y fenter wedi bod yn broffidiol yn ystod o leiaf un o'r blynyddoedd;
(iii) Y fenter ac anghenion swyddogaethol yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly.

Nid yw hirhoedledd y fenter yn Eirianallt Goch wedi'i nodi yn y Gwerthusiad Anheddau ategol. Fodd bynnag, ers i ganiatâd cynllunio gael ei roi am dŷ fferm ym 1976 o blaid Mr a Mrs Williams, mae'n amlwg bod y fenter wedi'i hen sefydlu, a bod y cyfnod sefydlu o dair blynedd o leiaf yn cael ei fodloni. Felly, mae maen prawf cyntaf y Prawf Ariannol wedi'i fodloni.

Mae'r Gwerthusiad Anheddau a gyflwynwyd yn nodi bod cyfrifon fferm 2018 a 2019 yn dangos bod menter Eirianallt Goch wedi gwneud elw o £19,412 a £17,396 cyn dibrisiant. Felly, mae prawf yr ail faen prawf wedi'i fodloni.

O ran trydydd prawf maen prawf adran 4.10 NCT 6, nodir:

(i) Mae angen tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol a phosibl;
(ii) Rhaid i'r fenter allu gwobrwyo llafur ar sail incwm realistig; a
(iii) Rhaid i'r fenter allu fforddio cost adeiladu'r annedd arfaethedig a'i chynnal a'i chadw.

Dim ond ar gyfer mentrau fferm sydd wedi ennill eu plwyf ac sy'n ariannol gynaliadwy y mae darpariaeth NCT 6 - anheddau olynol, ar gael. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau fodloni'r hyn a elwir yn Brawf Ariannol a nodir ym mharagraff 4.4.1 (c) yn NCT 6. Mae'r RAC wedi ystyried perfformiad ariannol diweddar y fenter bresennol gan gyfeirio at gyfrifon fferm ar gyfer y cyfnod 2018 – 2022.

Mae data'r cyfrifon yn cadarnhau bod y fenter wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd a'i bod wedi bod yn broffidiol drwy gydol y cyfnod hwnnw. Mae'r data hefyd yn dangos bod elw, cyn dibrisiant, wedi bod ar lefel gymedrol ac nad yw'n darparu unrhyw dâl am lafur Mr Williams, y mab.

Mae Prawf Ariannol NCT 6 yn ei gwneud yn ofynnol i fentrau fod yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly. Y disgwyl (paragraff 4.10.2) yw bod mentrau yn darparu enillion marchnad cynaliadwy ar gyfer y llafur a ddefnyddir ynddynt ac yn gallu cynnal cost adeiladu annedd arfaethedig. Roedd gan yr RAC beth pryder yn hyn o beth.

Y tâl presennol ar gyfer gweithiwr safonol (Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol) yw tua £19,000. Mae cyfrifon y fferm yn dangos bod lefel yr elw a'r arian a godir wedi disgyn yn is na'r raddfa hon o gydnabyddiaeth yn yr holl flynyddoedd diwethaf, heb ystyried absenoldeb tâl am unrhyw lafur a roddodd Mr Williams, y mab. Er y gallai'r sefyllfa bresennol barhau, nid yw'n bodloni gofyn NCT 6, yn enwedig gan mai achos yr ymgeisydd, hyd yn oed yn ei amgylchiadau presennol, yw bod angen dau weithiwr ar y fenter ffermio. Lefel yr elw sylfaenol sydd ei hangen i dalu dau weithiwr a darparu elw ar y buddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig fyddai tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol cyn dibrisiant o lai na £20,000, ac elw net cyfartalog o lai na £10,000. Yn erbyn hyn, mae gan y busnes fferm sylfaen asedau sefydlog a chydbwysedd cadarnhaol sylweddol rhwng asedau a rhwymedigaethau cyfredol.

Derbynnir bod llawer o fentrau ffermio teuluol yn parhau ar lefelau proffidioldeb sy'n is na'r disgwyl a nodir yn NCT 6. Mae hyn yn adlewyrchu ymrwymiad ffordd o fyw i ffermio ac absenoldeb gwir gyfrifo amser a chost llafur teulu. Mae'r achos dros yr annedd ychwanegol yn yr achos presennol yn troi, felly, yn fwy ar ei ragolygon ar gyfer y dyfodol nag ar ei allu i fodloni'n llawn ofynion NCT 6 - sef cadernid ariannol presennol.

Y bwriad yw y bydd y cyfuniad o bresenoldeb sicr Mr Williams, y mab, ar y fferm a chyflwyno buches sugno fechan yn galluogi'r fenter i wella ei pherfformiad ariannol yn sylweddol. Mae dau Arfarniad Amaethyddol (Hydref 2021 a Mehefin 2022) wedi'u cynhyrchu gan Mr W Williams ac, yn rhan o'r dogfennau cais, mae'n ceisio dangos hyn drwy asesiad ariannol. Yr unig newid yn y ffynonellau incwm o'r rhai a ddangosir yng nghyfrifon y fferm yw cyflwyno 25 o fuchod sugno a dangosir mai cyfraniad bychan yn unig (8-10%) a wna i gyfanswm elw gros amcanol y fenter. Fodd bynnag, mae Nodyn Adendwm gan Mr W Williams (24.01.22) yn awgrymu y bydd cyflwyno'r buchod sugno "*yn ---- rhoi hwb i elw i sicrhau'r lefel o incwm sydd ei angen".* Er hyn, mae'r asesiad yn rhagweld cynnydd yng nghyfanswm yr elw gros o dros £70,000 o'i gymharu â gwir berfformiad diweddar y fenter gyda mwyafrif y twf yn dod o ffynonellau presennol. O ystyried yr amrywioldeb cyffredinol mewn prisiau a chostau a'r newidiadau sydd i ddod i'r system cymorth cyhoeddus ar gyfer ffermio, efallai y bydd yr asesiadau'n obeithiol. Mae'n amlwg bod yr asesiad diweddaraf o elw net dros £22,000 yn is na'r hyn a wnaed ychydig dros chwe mis ynghynt.

Fel y nodwyd yn gynharach, lefel yr elw sylfaenol sydd ei angen i fodloni pwyslais y Prawf Ariannol yw tâl priodol am lafur dau weithiwr (tua £39,000 ar hyn o bryd a darparu elw ar fuddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig (£3750 @ 2.5%) Byddai hyn yn gofyn am isafswm elw o tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol diweddar o lai na £20,000 a'r elw rhagamcanol o tua £64,000. Er bod yn rhaid bod peth ansicrwydd ynghylch a allai'r fferm weld gwelliant dramatig yn ei pherfformiad a ragwelir mewn cyfnod byr, derbynnir y byddai cyflwyno Mr Williams, y mab, i'r fenter ar sail ddiogel, amser llawn yn debygol o ysgogi gwelliant, yn ychwanegol at gyflwyno buwch sugno newydd, fel y byddai elw'r targed llai yn fwy tebygol o gael ei gyflawni.

Dylid nodi hefyd fod y cyfrifon fferm diweddaraf yn dangos na ellir cynnal proffidioldeb cyfartalog busnes y fferm oni bai y cyflwynir yr hyn sy'n ymddangos yn daliad unwaith ac am byth, nad yw'n un amaethyddol, o £5000

Dengys y data ariannol gwirioneddol sylweddol sy'n berthnasol i'r fenter fferm, ac a ddarparwyd, bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd ond, er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, ni ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Mae gan y fferm yn Eirianallt Goch annedd (Erw Las) a feddiannir gan Mr a Mrs Williams (y rhieni), sydd o oedran ymddeol. Mae Cyfraith Achos yn nodi ei bod yn amhriodol disgwyl i'r preswylwyr presennol adael yr annedd er mwyn diwallu angen swyddogaethol am weithiwr newydd. Caiff hyn ei gydnabod ym mharagraff 6.11 Canllawiau Ymarfer NCT 6 dan amgylchiadau olyniaeth rheoli fferm:

"Yn yr achos penodol hwn, derbynnir y gallai'r tŷ presennol gael ei feddiannu gan berson na fyddai, yn dilyn trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli, bellach yn chwarae rhan swyddogaethol fawr yn y fenter, ac yn wir a allai symud ymlaen tuag at ymddeoliad."

Mae'r Gwerthusiad Anheddau (paragraff 4.7) yn awgrymu bod nifer o adeiladau traddodiadol ar y fferm sy'n addas i'w trosi'n anheddau.

O ran yr eiddo sydd ar gael ar hyn o bryd, gwelwyd wrth chwilio ar y we, mai dim ond dau eiddo addas sydd ar gael ar hyn o bryd o fewn 5km i Eirianallt Goch, sef eiddo teras tair ystafell wely gwerth £135,000 ac eiddo teras pedair ystafell wely gwerth £150,000 - y ddau yn Llannerch-y-medd. Mae modd teithio'n rhwydd i ardal Eirianallt Goch o'r anheddiad hwn ar hyd y B5117 ac mae'n nes at y fferm na lleoliad presennol Mr M. Williams, sydd rhyw 25 km i ffwrdd. Fodd bynnag, awgryma amgylchiadau presennol nad oes llawer o dai eraill fforddiadwy ar gael yn weddol agos at y fferm.

O gofio oedran Mr Williams, y tad, byddai unrhyw fantais o annedd oddi ar y fferm yn yr ardal gyfagos yn gyfyngedig o ran amser mewn perthynas â'r angen swyddogaethol am weithiwr â rôl reoli weithredol ar y fferm. Byddai hyn yn arwain at wneud penderfyniadau o blaid defnyddio adnoddau presennol ar y fferm.

Mae hanes o ganiatadau ar gyfer tai i weithwyr amaethyddol ar y fferm, gyda chaniatâd cychwynnol yn 1976 ar gyfer Eirianallt Goch, lle'r oedd Mr a Mrs Williams, y rhieni'n byw hyd at 2008. Caniatawyd annedd arall (Erw Las) yn 2007 ar sail bod angen gweithiwr ychwanegol yno, ond symudodd Mr a Mrs Williams (y rhieni) i mewn iddo. Cymoerodd eu mab feddiannaeth o'r annedd gyntaf, Eirianallt Goch gan, yn ôl pob golwg, dorri'r cyfyngiad deiliadaeth amaethyddol oherwydd, ym mis Rhagfyr 2017, cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon o Ddefnydd neu Ddatblygiad Presennol yn honni nad oedd yr annedd, fel y'i hadeiladwyd a'i meddiannwyd, yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio a'i amodau. Cyhoeddwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ym mis Mawrth 2018 (cyfeirnod cais 25C266/LUC). Roedd hyn, a gwerthiant dilynol yr eiddo ym mis Tachwedd 2019 i barti arall nad oedd yn cydymffurfio ag o nac yn perthyn iddo, i bob pwrpas, yn ei wahanu'n ymarferol oddi wrth y fenter ffermio.

Mae'n amlwg o'r hanes, er gwaethaf y ffaith bod caniatâd wedi'i roi ar gyfer Erw Las ar y sail bod ei angen i weithiwr ychwanegol, nid yw erioed wedi cael ei ddefnyddio yn y modd hwn gan i Mr a Mrs Williams (y rhieni) symud i mewn i'r annedd unwaith y cafodd ei chwblhau. Gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol, felly, amau'n rhesymol a fu gwir angen am ail annedd am weithiwr ychwanegol, ac os felly, sut fodlonwyd y gofyn hwnnw am lafur ychwanegol hwnnw dros y 14 mlynedd diwethaf.

Fel y nodwyd uchod, mae'r fenter ffermio wedi elwa ar ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau i ddau weithiwr ym 1976 a 2007. Mewn amgylchiadau i alluogi trosglwyddo rheolaeth o'r fferm i'r genhedlaeth nesaf, mae NCT 6 yn ystyried hyn yn eithriad polisi arbennig i ataliad arferol y gellir ei ddefnyddio unwaith yn unig. Ar hyn o bryd, byddai hyn wedi ymwneud ag annedd ychwanegol, yn unol â'r hyn a ddarparwyd gan ganiatâd 1976 (Eirianallt Goch), sef Erw Las, ac nid i anheddau dilynol. Fodd bynnag, dim ond ar fwriadau ar ôl i NCT 6 ddod i rym yn 2010 y mae'r ddarpariaeth hon yn cael effaith (paragraff 4.5.2). Serch hynny, mae NCT 6 (para 4.11.2) yn mynd ymlaen i nodi bod hanes anheddau sydd ar gael yn ystyriaeth berthnasol, yn enwedig lle mae pryder ynghylch y posibilrwydd o gamddefnyddio'r broses gynllunio. Ystyrir y gallai anheddau, sydd wedi'u gwahanu oddi wrth fentrau fferm, fod yn dystiolaeth nad oes yno angen.

Rhoddwyd caniatâd i Erw Las yn 2007 ar y rhagdybiaeth bod angen gweithiwr ychwanegol ar y fferm. Fodd bynnag, ar ôl ei gwblhau, cafodd ei feddiannu ar unwaith gan Mr a Mrs Williams (y rhieni) a symudodd o Eirianallt Goch, er ei fod yn cydymffurfio â'r telerau deiliadaeth. Roedd eu mab a'i wraig yn byw wedyn yn Eirianallt Goch, oedd yn dangos nad oedd yr annedd, fel y'i hadeiladwyd a'i meddiannwyd, yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio a'i hamodau a chyflwynwyd Deddf Tystysgrif Datblygu yn 2018. Deellir hefyd y parodd rhydd-ddaliad yr eiddo gyda'i ddeiliaid anamaethyddol ac, felly, mae wedi'i wahanu oddi wrth y fferm. Ymddengys, felly, bod y fenter ffermio wedi bodoli ers degawd heb fod angen cael y gweithiwr ychwanegol y bwriadwyd yn wreiddiol iddo fyw yn Erw Las. Fodd bynnag, dim ond dwy flynedd i ddwy flynedd a hanner cyn y cais presennol a'r un chynharach (FPL/2021/321), sy'n ceisio ailddatgan yr angen hanfodol hwnnw, cymerwyd camau gweithredol i sicrhau nad oedd Eirianallt Goch ar gael. Roedd

Mr Williams, y mab, yn byw yn yr eiddo ac, yn hynny o beth, roedd ar gael i'r fferm. Mae’r Cyngor wedi cael gwybod mai tor- priodas Mr Williams, y mab, ac agweddau ariannol dilynol setliad yr ysgariad oedd achos gwaith ymarferol gwahanu’r annedd oddi wrth y fferm wedi’i achosi.

Mae'n annhebygol, fodd bynnag, nad oedd yr angen i drosglwyddo rheolaeth o’r fferm, oedd yn ymwneud â Mr Williams, y mab, yn amlwg nac yn cael ei ystyried ar y pryd. Serch hynny, roedd gwahanu'r eiddo oddi wrth y fferm yn amlwg wedi lleihau ei ddefnyddioldeb a rhagolygon Mr Williams, y mab, ar gyfer y dyfodol.

Mae'r Datganiad Cynllunio yn cyflwyno deunydd sy’n ymwneud â'r annedd amaethyddol yn Eirianallt Goch yr oedd Mr Williams, y mab, yn byw ynddo yn flaenorol. Nodir amgylchiadau colli statws amaethyddol yr eiddo hwnnw a'i wahaniad dilynol oddi wrth y fferm. Parhaodd yr annedd honno mewn sefyllfa lle yr honnwyd bod angen dau weithiwr preswyl ar y fferm. Fodd bynnag, roedd yr ymgeisydd yn gallu dangos nad oedd hyn yn wir, a dyna pam y llwyddodd y cais gyda Thystysgrif Defnydd Cyfreithlon a'i werthiant dilynol ar y farchnad agored yn 2019. Dadleuir nad yw'r cefndir hwn yn berthnasol wrth ystyried y cais presennol; dylid ei barnu ar y ffaith mai un annedd yn unig sydd ar y fferm ar hyn o bryd.

Mae amgylchiadau Eirianallt Goch a’i wahanu oddi wrth y fferm yn awgrymu y caiff ei drin fel ased preifat y preswylwyr yn hytrach nag fel ased y fferm. Fodd bynnag, nid oedd cyfiawnhad dros roi caniatâd am yr annedd ar sail gofynion personol y deiliaid penodol ond, yn hytrach, ar sail gofynion swyddogaethol busnes y fferm. Dylai unrhyw gyfalaf preifat a gyflwynwyd i helpu i ariannu'r annedd fod wedi cael ei ystyried yn fuddsoddiad ym musnes y fferm. Yn wir, dyma'r rheswm pam fod elw ar fuddsoddiad cyfalaf yn y gost adeiladu wedi'i gynnwys yn yr asesiadau ariannol yn y Gwerthusiad Anheddau. Nid yw'n ddigon i ddiystyru'r annedd ar sail amgylchiadau ariannol unigolyn penodol. Sicrhaodd busnes y fferm ganiatâd ar gyfer ased hanfodol ac, hyd y gwyddai, caniataodd iddo gael ei ddefnyddio at ddibenion eraill.

Er gwaethaf anawsterau personol Mr Williams neu ragolygon busnes y fferm yn y dyfodol, safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ei fod wedi rhoi caniatâd cynllunio am ddwy annedd hanfodol ar y fferm, ei fod wedi gorfod ildio un i’r farchnad agored a’i fod, nawr yn wynebu ail gais am dŷ pellach, yn dilyn gwrthod y cais cynharach, a hyn o fewn dwy flynedd a hanner yn unig. Beth bynnag fo amgylchiadau personol yr unigolion dan sylw, mae’r rhain yn faterion o ffaith ac yn berthnasol yng nghyd-destun dymuniad parhaus Llywodraeth Cymru i gynnwys datblygiad preswyl yn y cefn gwlad, osgoi camddefnyddio’r eithriadau y mae’n eu caniatáu ar gyfer gweithwyr menter wledig, ond ysgogi olyniaeth y genhedlaeth iau i reoli’r fferm.

Felly, yn groes i’r hyn y mae’r asiant yn ei honni, mae’r hanes cynllunio yn ystyriaeth berthnasol fel y nodir ym mharagraff 4.11.2 NCT 6 ac yn datgan *mewn achosion lle mae’r awdurdod cynllunio’n arbennig o bryderus am gamddefnydd posib, efallai y byddai’n ddefnyddiol ymchwilio i hanes y fenter i sefydlu’r patrwm diweddar o ddefnyddio tir ac adeiladau ac a yw, er enghraifft, unrhyw anheddau neu adeiladau sy’n addas i’w trosi’n anheddau wedi’u gwerthu’n ddiweddar. Gallai gwerthiant o'r fath fod yn dystiolaeth nad oes yno angen.*

Byddai rhoi caniatâd cynllunio yn unol â’r cais presennol i bob pwrpas yn un am drydedd annedd gweithiwr ar ddaliad y mae’r teulu Williams yn byw ynddo. Nid oes unrhyw drydydd parti wedi bod yn rhan o'r penderfyniadau sy'n ymwneud â'r tri chais nac yn y penderfyniadau ar gael gwared ag asedau fferm. Mae unrhyw angen am yr annedd a fwriedir nawr yn deillio'n uniongyrchol o'r penderfyniadau hynny y dylid rhoi rhywfaint o bwys iddynt.

Mae’n fater o ffaith bod Eirianallt Goch ym mherchnogaeth Mr Williams, y mab, ac roedd yn byw yno hyd at fis Tachwedd 2019. Byddai cadw’r eiddo hwnnw wedi cwrdd ag anghenion presennol yr ymgeisydd am dŷ ar y daliad. Mae’n rhesymol ystyried, felly, bod ei wahanu oddi wrth y fferm yn 2019 yn dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor sydd wedi’i gynnwys yn NCT 6.

Casgliad

Yn absenoldeb y "trefniadau diogel a chyfreithiol" sy'n ofynnol gan NCT 6, erys ansicrwydd ynghylch cyflawni'r broses olynu sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth o'r fenter ffermio i'r genhedlaeth nesaf a graddau'r rheolaeth a arferir gan Mr Williams, y mab, neu y bydd yn ei arfer. O ganlyniad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i fodloni felly bod "*trefniadau diogel a chyfreithiol-rwymol*" ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli, fel sy'n ofynnol gan NCT 6.

Mae'r data ariannol gwirioneddol sylweddol a gyflwynwyd, sy'n berthnasol i'r fenter fferm yn dangos bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd, ond er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, nid ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Mae hanes cynllunio a gwahanu Eirianallt Goch oddi wrth y fferm yn 2019 yn ystyriaethau perthnasol sy'n dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor yn NCT 6.

Argymhelliad

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

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dangoswyd bod y fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y bydd yn parhau felly, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(02) Ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol i ddangos bod trefniadau diogel a chyfreithiol-rwym ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldeb am reoli'r fenter fferm i'r genhedlaeth nesaf, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(03) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod yr hanes cynllunio sy'n ymwneud â'r daliad a gwerthiant diweddar Eirianallt Goch yn dangos bod diffyg angen, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2022/239

Ymgeisydd: Tudur Jones & Alaw Thomas

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 10 Lon y Wylan, Llanfairpwll

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir o fewn paragraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â pharagraff 4.6.10.4 o'r cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynir yn gais ôl-weithredol am addasiadau ac estyniadau i'r annedd.

Mae safle'r cais yn fyngalo o fewn pâr o dai sydd wedi'i leoli ar Lôn y Wylan o fewn ffin datblygu Llanfairpwll fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Ddinesig a Gweldig (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod mewn perthynas â dŵr wyneb a nodiadau cynghori i'r ymgeisydd.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn gan yr adran hon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnaol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cais a'r Safle

Mae safle'r cais yn fyngalo o fewn pâr o dai sydd wedi'i leoli ar Lôn y Wylan o fewn ffin datblygu Llanfairpwll fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais a gyflwynir yn gais ôl-weithredol ar gyfer codi estyniad ochr un llawr.

Mae hwn yn gais ôl-weithredol gan fod gwaith eisoes wedi dechrau ar yr estyniad. Y gwaith sydd wedi'i gwblhau hyd yma yw'r sylfaen goncrid a gwaith blocs yr is-strwythur. Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd na

fydd unrhyw waith pellach yn digwydd ac roedd hyn yn amlwg o’r ymweliad safle a gynhaliwyd ar 9 Tachwedd.

Y prif faterion yn ymwneud â’r cais yw:
1. Lleoliad a Dyluniad
2. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae’r cais yn un am estyniad ochr un llawr a fydd yn cynnwys cegin/ardal fwyta cynllun agored, ystafell amlbwrpas ac ystafell molchi. Bydd yn ymestyn tua 3.3 metr y tu hwnt i ddrychiad ochr yr eiddo a bydd yn mesur 8.3 metr o hyd a bydd wedi’i osod yn hafal oddi ar ddrychiadau blaen a chefn yr eiddo o tua 0.7 metr. Bydd ganddo do fflat ar 3 metr o uchder, sydd yn is na phrif godiad to yr eiddo gan sicrhau ei fod yn estyniad eilradd.

Bydd gan y to fflat lantarn golau to uwchben er mwyn cynyddu golau dydd naturiol. Bydd gan y drychiad blaen sy’n wynebu’r ffordd ddwy ffenestr, bydd gan y drychiad ochr sy’n wynebu 9 Lôn y Wylan un drws ac un ffenestr gyda set o ddrysau dwbl i’r drychiad cefn yn agor i ardd yr ymgeisydd, Bydd y byngalo cyfan, yn cynnwys yr estyniad, â waliau a fydd wedi eu rendro a’u paentio ynghyd a drysau a ffenestri UPVC gwyn. Bydd hyn yn sicrhau dyluniad o safon uchel er mwyn cydymffurfio â PCYFF 3 ac er mwyn integreiddio â’r amgylchedd adeiledig cyfagos.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), rhaid i’r holl geisiadau cynllunio ddangos ehangiad bioamrywiaeth gyffredinol. O ran y cais hwn, mae blwch nythu gwennol ddu wedi’i ychwanegu i’r brif annedd. Ystyrir fod hwn yn darparu ehangiad bioamrywiaeth cyffredinol a’i fod yn cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru a pholisi PCYFF 4.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Ystyrir hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach ac na fydd yn cael unrhyw effaith negyddol ar breifatrwydd ac amwynderau’r eiddo cyfagos. Ni fydd i’w weld o’r eiddo cyfagos 11 Lôn y Wylan o ganlyniad i’r annedd presennol nac o 9 Lôn y Wylan o ganlyniad i’r gwrych uchel ar hyd ffin gyfan yr eiddo. Mae drychiad blaen yr eiddo sy’n wynebu ffordd y stad yn ddigon pell o holl eiddo Ffordd Teifion ac ni fydd drychiad cefn yr estyniad yn weladwy ac mae’n ddigon pell o’r eiddo tu ôl yn Cae Cnyciog. Ni fydd y ffenestri a’r drysau yn achosi unrhyw bryderon o ran edrych drosodd ac o ganlyniad bydd preifatrwydd ac amwynderau’r cymdogion yn cael ei gynnal.

Casgliad

Ystyrir y cais i fod yn un ar raddfa fach a fydd yn darparu lle byw ychwanegol o fewn yr eiddo. Fe’i ystyrir yn estyniad eilradd a fydd yn integreiddio i’r safle gyda gorffeniad sy’n cydweddu. Gan ystyried ei leoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos a’r terfynau presennol sy’n bodoli, ni ystyrir y bydd yn achosi unrhyw niwed ychwanegol i breifatrwydd nac amwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu 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:

- **Wylan/01 - Cynllun lleoliad**
- **Wylan/02 - Cynllun bloc arfaethedig**
- **Wylan/04 - Cynllun llawr arfaethedig**
- **Wylan/08a - Edrychiadau arfaethedig**

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

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

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, 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: 07/12/2022 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2022/60

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig a'r safle cyn

Lleoliad: Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref Street, Niwbwrch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais ar dir y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw'r cais i godi 14 o anheddau ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar hen safle'r Ysgol Gynradd yn Stryd Pendref, Niwbwrch. Mae'r hen ysgol gynradd wedi'i dymchwel ond mae adeilad yr is-orsaf drydanol yn dal i fod ar y safle. Mae tai i'r gogledd, i'r de ac i'r gorllewin a darn o dir heb ei ddatblygu i'r dwyrain.

Mae'r tir o fewn ffin datblygu Niwbwrch fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd).

Bydd cymysgedd o dai annedd unllawr a deulawr ar draws y safle gyda nifer amrywiol o ystafelloedd gwely. Cymysgedd o dai pâr, teras o bedwar tŷ a fflatiau yw'r bwriad. Bydd mannau parcio dynodedig a mannau mwynder preifat i bob uned. Ni fydd man agored cyhoeddus o fewn y safle, fodd bynnag, bydd angen rhoi cyfraniad ariannol o £2947.19 tuag at fannau chwarae anffurfiol â chyfarpar.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr yr ymgynghorwyd yn statudol yn ei gylch cyn gwneud cais. Mae'r gofyn i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio wedi'i nodi yn Adran 17 y Ddeddf ac yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor o godi tai
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r Cyffiniau
- Perthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Tai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt
Polisi Strategol PS16: Darparu Tai
Polisi Strategol PS19: Cadw a lle bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT4 – Gwarchod Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Lleoliad

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio Cyngor Sir Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "Arweiniad Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Canllawiau Cynllunio Atodol – Man Agored mewn Datblygiad Tai Newydd (2019)

Polisi Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Dylunio a’r Gymraeg

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae cadarnhad wedi dod i law bod angen cais i SAB (y Corff Cymeradwyo Cynaliadwy) cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle er mwyn sicrhau fod y bwriad yn rheoli dŵr wyneb ar y safle’n ddigonol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â rheoli gerddi preifat yn y dyfodol ac er mwyn sicrhau yr eir ati i roi’r cynllun tirlunio ar waith, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb.
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Arfon Wyn	Dim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Daeth cadarnhad i law fod Dŵr Cymru’n fodlon gyda’r bwriad
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb.
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar treftadaeth.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae Cyfoeth Naturiol Cymru’n fodlon gyda’r bwriad os ceir amodau wedi’u geirio’n briodol mewn perthynas â llygredd, gosod seilbyst a bioddiogelwch.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cadarnhad wedi ei dderbyn fod digon o gapasiti yn yr Ysgol Gynradd presennol i ddelio hefo unrhyw gynnydd fel rhan o'r datblygiad yma.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad gyda amodau priodol.
GCAG / GAPS	Cadarnhaodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd fod rhaglen o werthuso archeolegol wedi'i chynnal ar y safle oherwydd posibilrwydd cymedrol bod olion archeolegol yn yr ardal. Mae Niwbwrch yn nodedig am ei wreiddiau canoloesol,

	yn enwedig ar y groesffordd ganolog a'r ardaloedd cyfagos. Er gwaethaf hyn, cadarnhaodd gwaith tyllu tir bod creu'r hen ysgol wedi newid dyddodion dan wyneb y safle’n sylweddol. Er ei bod yn dal yn bosib bod olion archeolegol i'r dwyrain yn yr hen gaeau chwarae - mae'r ffin, sydd â llinell goch a ddiffinnir gan y cais hwn, yn dod o fewn ôl troed yr hen ysgol, lle bernir bod y posibilrwydd archeolegol yn isel. Fel y cyfryw, nid oes unrhyw argymhelliad ar gyfer lliniaru yn yr achos hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â'r arolygon ecolegol a'r arolygon o ymlusgiaid. Dylai'r datblygwr sicrhau y cedwir at fesurau lliniaru ac argymhellion yr arolygon ecolegol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas â dirgryniad, llygru tir ac oriau gwaith.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Tachwedd, 2022. Adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd tri llythyr wedi dod i law yn yr Adran a naw sylw pellach ar y we. Mae’r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Dim gwrthwynebiad ond pryderon ynghylch traffig safle ar Stryd Pendref ac ni ddylid caniatáu i draffig ddefnyddio Stryd Pendref.
- Dim palmant ar Stryd Pendref yn agos at y maes chwarae, ffordd bengaead a'r henoed
- Diogelwch Plant gyda gerddi cefn yn mynd yn syth at Stryd Pendref
- Ardoll Seilwaith Cymunedol
- Traffig ychwanegol a Diogelwch Priffyrdd a Gwelededd ar y briffordd ei hun
- Arwyddion traffig ychwanegol, dylid edrych ar derfynau cyflymder
- Proses Cyn-ymgeisio heb ei chyflawni'n gywir
- Pryderon pan ddymchwelwyd yr hen ysgol
- Edrych drosodd a cholli golau
- Colli mwynder
- Effaith ar Ecoleg
- Dylid defnyddio to llechi
- Cynlluniau newydd wedi eu cyflwyno a dylid ailymgynghori â phawb
- Dylai’r gwaith datblygu fod yn gydnaws â'r ardal gyfagos, fflatiau ddim yn dderbyniol
- Dylai paneli solar fod yn deils solar

Mewn ymateb i sylwadau a godwyd gan eiddo cyfagos:-

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r bwriad, y fynedfa, y gwelededd a’r trefniadau parcio. Bydd amodau priodol yn cael eu gosod ar y caniatâd i sicrhau y cyflwynir rhagor o wybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymdrin â Thraffig Adeiladu cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.
- Nid yw Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ystyriaeth gynllunio
- Ystyrir bod y Broses Ymgynghori Cyn-ymgeisio wedi'i chynnal a'i chwblhau cyn cyflwyno'r cais cynllunio.
- Nid yw pryderon ynghylch dymchwel yr hen ysgol gynradd yn ystyriaeth ar gyfer y cais cynllunio hwn.

- Mae ystyriaeth wedi ei roi i effaith y datblygiad ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Byddir yn ymhelaethu ar hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae arolwg ecoleg o ymlusgiaid wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ecolegydd yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd. Rhoddir amodau priodol ar y caniatâd i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio ag argymhellion yr arolwg.
- Llechi fydd deunyddiau toi'r tai arfaethedig
- Mae ymgynghoriadau digonol wedi eu cynnal a chymdogion wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar yr holl wybodaeth ddiwygiedig/ychwanegol.
- Ystyrir bod y datblygiad yn gweddu i'r ardal o gwmpas a rhoddwyd ystyriaeth i ddyluniad y tai.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2020/4 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel yr hen ysgol yn - Ysgol Gynradd Niwbwrch - Angen Caniatâd 7/10/20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y CDLl ar y Cyd, mae Niwbwrch wedi'i ddynodi'n Bentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3 (Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth). Mae’r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy neilltuo tai a safleoedd addas sydd heb eu dynodi o fewn y ffin datblygu, ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddle. Mae’r safle hwn o fewn ffin datblygu Niwbwrch, fel y’i nodir yn y CDLl ar y Cyd, ac ar safle’r hen ysgol gynradd; o’r herwydd, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 3.

Mae maen prawf (3), o fewn Polisi PCYFF 2, yn ceisio sicrhau bod bwriadau’n gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cael dwyseddau o 30 o dai o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle yn pennu dwysedd is). Oddeutu 35 uned yr hectar yw dwysedd y bwriad hwn (14 uned), sy'n cydymffurfio a gofynion y Polisi.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio nifer briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 30% o dai fforddiadwy ar gyfer dwy uned neu fwy o fewn Pentrefi Gwasanaeth megis Niwbwrch. Byddai hyn gyfystyr â 4.2 annedd yn gorfod bod yn fforddiadwy.

Mae’n werth nodi, hefyd, mai Adran Tai Cyngor Sir Ynys Môn sy’n gwneud y cais hwn. Bydd y datblygiad felly ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, fydd yn cydymffurfio â gofynion y Polisi.

Ystyriaethau Tai

Nifer y cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (gan gynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%, sy’n golygu bod dull cyfrifo’r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posibl, a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth tai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati. Rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 21 uned (chwech ar safleoedd a neilltuwyd a 15 ar hap-safleoedd) yn Niwbwrch. Roedd yn y banc tir ar hap, (h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio ar hyn a bryd, ac sy’n debygol o gael eu datblygu ym mis Ebrill 2021), naw uned. Golyga hyn nad oes digon o gapasiti ar hyn o bryd o fewn y cyflenwad dangosol i anheddiad Niwbwrch ar gyfer y datblygiad hwn.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir yn flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn ei gwneud yn bosib i’r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. dynodiad neu hap-safleoedd. Byddir yn canolbwyntio ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach nag ar y caniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun mewn Pentrefi, Clystyrau ac yn y cefn gwlad agored. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a’r cefn gwlad agored yw 1,953 o unedau. Cwblhawyd 1,422 o

unedau rhwng 2011 a 2021 yn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r cefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu).

Fodd bynnag, gan fod yr anheddiad wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau a gwblhawyd yn y cyfnod 2011 i 2021 a'r banc tir presennol wedi'i gwblhau, roedd gofyn i'r cais gyfiawnhau bod angen y bwriad yn y gymuned leol. Cyflwynwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd i brofi bod angen y datblygiad hwn yn yr ardal. Cynhaliwyd Arolwg o'r Anghenion o ran Tai ac mae'r cymysgedd arfaethedig yn mynd i'r afael â'r angen a nodwyd, fel y nodwyd yn yr Arolwg o'r Anghenion o ran Tai.

Gan y byddai'r bwriad hwn yn arwain at hap-safle annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, yn unol â maen prawf (2) Polisi PS 1, roedd asesiad o'r effaith ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion canfyddedig y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg a rhagamcanion aelwydydd seiliedig ar 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd tai o ran math a deiliadaeth a fwriedir ar safleoedd datblygu er mwyn unioni'r anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Cyflwynwyd Arolwg o'r Anghenion o ran Tai gyda'r cais cynllunio a chadarnhad y bydd yr Adran Tai yn cynnig yr 14 uned yn rhai 'deiliadaeth niwtral' h.y. ar ôl eu cwblhau, bod modd gosod yr eiddo naill ai am rent cymdeithasol neu ganolraddol, yn ogystal â'u cynnig i'w gwerthu dan y cynllun rhannu ecwiti. Y nod yw sicrhau datblygiad o ddeiliadaeth gymysg, sy'n dibynnu ar yr angen adeg datblygu'r safle.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o dai pâr a thai teras all gynnwys nifer amrywiol o ystafelloedd gwely a phreswylwyr. Ceisia Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion canfyddedig y gymuned gyfan.

Mae'r cymysgedd yn cynnwys wyth annedd dwy ystafell wely (deulawr), un tŷ pâr tair ystafell wely (deulawr), un tŷ pâr pedair ystafell wely (deulawr) a phedwar fflat un ystafell wely (deulawr).

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd tai o ran y math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol.

Byddai'r bwriad yn cynyddu nifer y tai pâr a thai teras yn Niwbwrch a byddai'r cynnydd hwn yn y ddarpariaeth yn cyfrannu at gamau gweithredu a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Byddai'r cymysgedd tai arfaethedig yn ategu'r cymysgedd tai a ddarperir yn yr ardal ac, yng ngoleuni'r uchod, ystyrir y gellir cefnogi'r bwriad oherwydd bod ei angen yn yr ardal.

Y Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i roi sylw i'r Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd â chan Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn rhoi rhagor o ganllawiau ar sut y disgwylir i ystyriaethau'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan y byddai'r datblygiad hwn, gyda'i gilydd, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai ddangosol gyffredinol ar gyfer yr anheddiad, dylid cyflwyno datganiad ar y Gymraeg i gefnogi'r cais. Nodir bod Datganiad ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Nid oedd ymateb Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi'i roi i'r ymateb i'r ymgynghoriad. Fodd bynnag, ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel a bydd y ffaith y bydd y tai annedd yn 100% fforddiadwy yn golygu y bydd y deiliaid yn aros yn lleol.

Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 14 o dai annedd mae'n sbarduno Polisi ISA 5, sy'n datgan: "*Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth."*

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

Yn dilyn asesiad o'r datblygiad arfaethedig a'r ardal o'i amgylch a chan nad oes llecyn agored o fewn y safle, dylai'r datblygwr roi cyfraniad ariannol o £2,947.19 tuag at faes chwarae anffurfiol â chyfarpar i blant oddi ar y safle.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle na roddir hyn gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y bwriad. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer a ragwelir o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Cymerir i ystyriaeth hefyd effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion wrth asesu a ddylid cyfrannu at addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm gohiriedig yn yr achos hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn greiddiol iddo, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i osodiad, a all gydymffurfio â darpariaethau'r CDLl ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth wrth gynorthwyo'r cynnig o ran yr agwedd hon.

Mae'r datblygiad o fewn ffin datblygu Niwbwrch, wrth ymyl tai. O fewn y cyd-destun hwn, mae cyflawni'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr o ddyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr unedau arfaethedig (cymysgedd o rendrad carreg/llwydwyn, to llwyd a llechi) yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal o gwmpas. Yr hyn yw'r datblygiad arfaethedig yw cymysgedd o dai pâr, rhes o dai teras a fflatiau. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys yn yr ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Mae effaith y bwriad, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos wedi ei hystyried yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLl ar y Cyd. Rhoddwyd ystyriaeth benodol i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid y tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i oredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl cyfagos.

Mae Lleiniau 1 - 4, Llain 12 a Llain 13 yn cydymffurfio â'r canllawiau a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Amgylchedd Trefol a Gwledig mewn perthynas ag agosrwydd.

Llain 5 - 8 - Fflatiau yw'r rhain - dau ar y llawr gwaelod a dau ar y llawr cyntaf. Mae angen cynyddu'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 3m oherwydd bod y prif le byw ar y llawr cyntaf. Nid yw'r fflatiau'n cydymffurfio â'r pellteroedd at y ffin gefn. Fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith y bydd y fflatiau hyn yn edrych dros y B4421 ac Unedau Diwydiannol Niwbwrch. Nid ystyrir y bydd y fflatiau'n cael unrhyw effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfochrog a adnabyddir fel 'Bryn Sinc' ac sydd, yn fras, 25m i'r gogledd-ddwyrain o'r fflat agosaf.

Mae Llain 9, 10 ac 11 yn methu o ran y pellteroedd at y ffin. Fodd bynnag, gan fod pellter o tua 34m i'r eiddo yn y cefn a bod coed a gwrychoedd fydd yn cael eu cadw ar y ffin yma, ystyrir bod digon o bellter rhwng yr eiddo presennol yn y cefn fel nad yw'r lleiniau hyn yn amharu ar fwynderau'r eiddo cyfochrog a adnabyddir fel 'Erw Goch'.

Mae llain 14 yn llai na 0.5m i ffwrdd o ffin y safle a drychiad ochr 1 Stad Hen Ysgol. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai 0.5m yn fyr o'r pellter mewn ardal adeiledig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo hwn.

I gloi, oherwydd y pellter gwahanu rhwng y tai, y cyfeiriad y mae'r unedau arfaethedig yn ei wynebu, y coed mawr aeddfed a defnyddiau ymyraethol, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tai cyfagos nac ar ddarpar breswylwyr yr unedau fforddiadwy arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd fydd yn cynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau sydd wedi'u geirio'n briodol a bod angen i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle er mwyn sicrhau na fydd y traffig adeiladu yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd a'r tai cyfagos.

Cynaliadwyedd:

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy. Lle bo'n briodol, dylai datblygiad "*Leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4;" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)"*

Ystyrir bod y polisïau sydd yn y CDLl ar y Cyd yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran gweithredu egwyddorion datblygu cynaliadwy. Noda paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021);

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

Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan *"Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio."*

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae safle'r cais o fewn y ffin datblygu ac, felly, mae'n naturiol ger dulliau teithio a chyfleusterau cynaliadwy. Mae'r safle o fewn pellter cerdded byr i'r safle bws agosaf, sy'n cysylltu Niwbwrch â Phorthaethwy, Llangefni a chyrchfannau allweddol eraill.

Mae safle'r cais hefyd o fewn pellter cerdded i gyfleusterau yn y pentref, gan gynnwys yr ysgol gynradd leol, tafarn, caffi, siop, lle tecawê ac o fewn pellter cerdded i'r hawl tramwy cyhoeddus sy'n cysylltu â Llwybr yr Arfordir a Thraeth Llanddwyn.

Gellir casglu, felly, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn unol â pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a'r CDLl ar y Cyd, o ran bod mewn lleoliad cynaliadwy.

Gwaith Draenio:

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y bwriad yn uwch na'r trothwy 10 uned, mae Strategaeth Ddraenio wedi ei chyflwyno gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn rhoi manylion sut y bydd y datblygiad yn mynd i'r afael yn foddhaol â gollyngiadau dŵr wyneb ac elifiant budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Nid yw safle'r cais mewn Parth Llifogydd. Serch hynny, bydd angen I'r datblygiad arfaethedig gael ei ddraenio'n cynaliadwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r bwriad yn cynnwys ffosydd cerrig. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i SAB am ganiatâd cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.

Bydd y dŵr budr o'r safle yn gollwng i garthffos dŵr cyhoeddus. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r cais ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared â dŵr budr.

Ecoleg:

Sicrhaodd Polisi AMG5 y CDLl ar y Cyd fod yn rhaid i fwriadau warchod a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi'n bwysig.

Mae Adroddiad Rhagarweiniol ar Werthusiad Ecolegol ac Arolwg o Herpetoffawna wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio oedd yn cadarnhau bod gwenoliaid yn nythu yn yr is-orsaf drydan ar y safle. Dim ond y tu allan i dymor magu'r adar y caniateir i'r adeilad gael ei ddymchwel. Ni chanfu'r arolwg o ymlusgiaid unrhyw olwg o ymlusgiaid. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod blychau nythu ar rai o'r tai fel yr argymhellir gan yr arolwg ecolegol a bydd dau flwch ystlumod Schwegler yn cael eu hadeiladu yn y coed ar y ffin ddwyreiniol.

Mae'r coed a'r gwrychoedd ar y ffin ddwyreiniol yn cael eu cadw a'r bwriad yw cael coed, llwyni a pherllan gymunedol newydd, fydd yn gwella bioamrywiaeth.

Mae ecolegydd yr Awdurdod, ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru, wedi asesu'r cais ac yn fodlon gyda'r gwerthusiad a'r mesurau lliniaru / gwella a fwriedir. Bydd amodau'n cael eu gosod yn unol â hynny i sicrhau y cynhelir y mesurau a amlinellir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn unol â hynny.

Tirwedd:

Cyflwynir cynllun tirlunio manwl gyda'r cais sy'n ceisio cadw coed ar y ffin ddwyreiniol, yn ogystal â phlannu mwy o goed, llwyni a pherllan gymunedol.

Mae'r Arbenigwr Tirwedd wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y rhoddir y cynllun tirlunio arfaethedig ar waith yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r gwaith neu ar ôl defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Bydd yr amod hefyd yn mynnu bod y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw,

wedi’u difrodi’n ddifrifol neu’n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni’r cynllun tirlunio. Rhai eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o’r un rhywogaeth a maint â’r rhai gwreiddiol.

Bydd amod ar wahân hefyd ynghlwm i sicrhau y caiff cynllun tirlunio ei reoli yn unol â hynny. Bydd hyn yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal sydd wedi'i thirlunio, ac eithrio gerddi domestig preifat.

Casgliad

I grynhoi, mae'r bwriad am 14 o unedau preswyl ar y safle hwn o fewn ffin datblygu Niwbwrch yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwysoli'r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid tirlunio’r safle'n gwbl unol â Bwriadau Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Cyhoeddiad F3 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r gwaith neu ar ôl defnyddio’r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw’r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi’u difrodi’n ddifrifol neu’n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni’r cynllun tirlunio. Rhaid eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o’r un rhywogaeth a maint â’r rhai gwreiddiol.

Rheswm: Yn unol â Pholisi Cynllun Lleol ar y Cyd PCYFF 4.

(03) Cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal wedi’i thirlunio gan gynnwys y berllan, ac eithrio gerddi domestig preifat. Rhaid i’r cynllun rheoli tirwedd hefyd gynnwys gwaith rheoli’r coed, gwrychoedd, glaswellt a nodweddion addurniadol wedi iddynt sefydlu. Rhaid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r tai ar y safle. Rhaid cyflawni'r cynllun rheoli tirwedd fel y'i caniatawyd.

Rheswm: Yn unol â Pholisi Cynllun Lleol ar y Cyd PCYFF 4.

(04) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd CEMP (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddo. Yn y CEMP bydd darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn ymwneud ag adeiladu’r datblygiad a bydd yn cynnwys, o leiaf, y manylion a ganlyn:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;

Manyleb(au) lawn (llawn) y goleuadau allanol (os oes rhai)

Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu

Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch

Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd;

Mesurau i amddiffyn gwrychoedd a choed sydd eisoes yno.

Uchder, manyleb a lliw'r holl ffensys diogelwch **a rhwystrau i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau unioni/ataliol gyda thargedau yn y CEMP fydd yn cydymffurfio, lle bo'n berthnasol, â Safonau Prydeinig.

Byddir yn ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r CEMP a ganiatawyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, y dirwedd, yr ecoleg leol ac ar y mwynder lleol.

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

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

(06) Ni chaniateir symud I mewn i'r anheddau hyd nes y bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P6 wedi'i hadeiladu i lefel y cwrs sylfaenol.

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

(07) Rhaid cwblhau ffordd y stad i fyny i'r cwrs sylfaenol gyda'r system draenio dŵr wyneb yn gyflawn ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar y tai y mae'n eu gwasanaethu.

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

(08) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad arllwys i'r briffordd.

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

(09) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, rhaid ei chadw, ac ni chaniateir i rwystr fod arni byth a rhaid ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Fel bod modd i gerbydau dynnu allan o'r briffordd, parcio a throi yn glir oddi arni, lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad nes bod CTMP (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddo. Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr y cerbydau adeiladu, y peiriannau a'r nwyddau a ddanfonir i'r safle ac oddi yno, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro a Gorchmynion Rheoleiddio Traffig sy'n angenrheidiol i hwyluso gwaith adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys unrhyw waith ymlaen llaw, gwaith paratoi a dymchwel;
(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd llwybr y fynedfa i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau

adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. cyfyngiadau ysgolion a rhwydwaith;
(iv) Nodi'r strategaeth llwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu a chludo llwythi anferthol anwahanadwy. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu arwynebau ffyrdd cerbydau dros dro; diogelu peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol a symud dodrefn stryd dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr di-fodur;
(vi) Y trefniadau i bersonél sy'n gweithio ar y safle ac i ymwelwyr â'r safle gael parcio yno;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau a deunyddiau a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
(viii) Manylion mesurau i'w gweithredu i atal llaid a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr arferir rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a dymchwel a gweithgareddau adeiladu, er budd diogelwch priffyrdd.

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

Rheswm: Fel bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa

(13) Ni chaiff wal/gwrych/ffens ffin y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod, ar unrhyw adeg, yn uwch nag un medr uwchlaw lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim byd yn uwch na hyn, o fewn dau fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu i unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Fel bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir trwy hyn, rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y pum metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a chwblau'r system draenio dŵr wyneb fel ei bod yn gwbl weithredol, a hynny cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad

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

(15) Rhaid i ymyl ffordd y stad gael cyrbin a'r gerbydlon a'r llwybrau troed gael eu hwynebu'n derfynol a'u goleuo cyn y symudir i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn dwy flynedd i ddechrau'r datblygiad a ganiateir yma, p'un bynnag sydd gyntaf.

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

(16) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i gael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys:

- lleoliad a math y goleuadau stryd.

Rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(17) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn y "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Rhaid i'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, fod am oes y datblygiad a

chynnwys y trefniadau i sicrhau y gweithredir y cynllun drwy gydol ei oes. Rhaid i fynedfa a ffyrdd y stad yna gael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a ganiatawyd dan ddarpariaethau'r amod hwn am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd

(18) Rhaid datblygu safle'r cais yn gwbl unol â'r argymhellion a'r mesurau lliniaru a amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Enfys Ecology, dyddiedig 15/10/21, yn Fersiwn 1 yr Adroddiad a ddiweddarwyd ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir gan Alison Johnston, yr Ymgynghorydd Ecolegol, dyddiedig 11 Hydref 2022 ac yn yr Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna gan Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(19) Er gwaethaf y deunydd toi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/60, rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd toi'r tai arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(20) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu neu gam datblygu, gan gynnwys gwaith clirio'r safle, a allai gael effaith ar rywogaethau ymledol, hyd nes y bydd Asesiad o Risg Bioddiogelwch ar y safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatáu'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r asesiad risg gynnwys mesurau i reoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu, cael gwared â nhw neu eu rheoli yn y tymor hir. Rhaid cynnal yr Asesiad o Risg Bioddiogelwch yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir Asesiad o Risg Bioddiogelwch cymeradwy fel bod mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anfrodorol ymledol ar y safle.

(21) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu ar ddarn penodol o dir (Is-orsaf Drydanol yng nghanol y safle) yr amheuir ei fod wedi'i halogi, hyd nes y bydd yr elfennau a ganlyn o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig.

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:

- **pob defnydd blaenorol**
- **halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny**
- **model cysyniadol o'r safle yn nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion**
- **risgiau annerbyniol posibl yn deillio o halogiad ar y safle**

2. Cynllun archwilio safle, yn seiliedig ar (1) i gyflwyno gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion a allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad manwl o'r risg y cyfeirir ati yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, werthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sydd eu hangen a sut i'w cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n rhoi manylion y data a gesglir er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer yn (3) wedi'i gwblhau ac sy'n nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysyllteddau llygrol yn y tymor hwy, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau gweithredu wrth gefn.

Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer a'i helfennau perthnasol yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad yn y safle wedi'u hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod dyfroedd rheoledig yn hynod amgylcheddol sensitif ; a lle bo angen, bod mesurau adfer a monitro yn y tymor hir yn cael eu rhoi ar waith i atal risgiau annerbyniol yn sgil halogi.

(22) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion gosod y seilbyst neu unrhyw ddyluniadau sylfaen arall gan ddefnyddio dulliau treiddiol (sy'n ddigon i ddangos nad oes risg annerbyniol i ddŵr daear) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r dyluniadau sylfaen yn unol â'r manylion a ganiateir.

Rheswm: Dylid cyflwyno manylion y sylfeini i sicrhau nad oes unrhyw risg annerbyniol i ddŵr daear yn ystod y gwaith adeiladu a rhaid cytuno ar ddulliau/dyluniad cyn dechrau’r datblygiad neu cyn y cam datblygu hwnnw.

(23) Yn ystod y cyfnod datblygu, os canfyddir bod y safle wedi’i halogi ac na welwyd hyn yn flaenorol, yna ni chaniateir parhau i ddatblygu (oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu’n ysgrifenedig fel arall) hyd nes y bydd strategaeth adfer yn manylu ar sut y bydd yr halogiad hwn, nad oedd gwybod amdano, wedi’i chyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid cyflawni’r strategaeth adfer fel y’i caniatawyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â’r risgiau sy’n gysylltiedig â’r halogiad ar y safle, nad oedd gwybod amdano o’r blaen, trwy strategaeth adfer a hynny i leihau’r risg i ddefnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol ac i sicrhau y gellir codi’r datblygiad yn ddiogel heb fod yno risgiau annerbyniol.

(24) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd nes y bydd cynllun i ddarparu tai fforddiadwy yn rhan o’r datblygiad wedi’i gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid darparu'r tai fforddiadwy yn unol â'r cynllun a ganiatawyd a rhaid iddynt gwrdd â diffiniad tai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu ag unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n ei ddisodli. Rhaid cynnwys yn y cynllun:

• niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy sydd i'w codi ar y safle, fydd yn cynnwys o leiaf 30% o unedau tai/gwelyau;

• amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chamau eu hadeiladu mewn perthynas â symud i mewn i’r tai marchnad;

• y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o’r trefniadau);

• y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i’r rhai cyntaf fydd yn symud i mewn i’r tai fforddiadwy ac i’r rhai wedi hynny; ac

• y meini prawf i'w defnyddio ar gyfer symud i mewn i’r tai fforddiadwy er mwyn pennu pwy yw’r deiliaid a'r modd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.

Rheswm: Fel bod y datblygiad yn sicrhau elfen o dai fforddiadwy, yn unol â pholisi'r cynllun datblygu.

(25) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy’n dirymu neu’n ailddeddfu’r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr anheddau’n cael eu cadw’n anheddau fforddiadwy

(26) Rhaid cwblhau’r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a ddaw gyda'r cais, oni bai eu bod wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

• Cynllun Draenio Arfaethedig – ECL.8561.D05.001 Diwyg A
• Trefniant Cyffredinol Ffordd Fynediad a Llinell Llorweddol - ECL.8561.D07.001 Diwyg A
• Cynllun Draenio Dŵr Budr Arfaethedig a Rhestr o’r Tyllau Archwilio – ECL.8561.D05.002 Diwyg B
• Rhannau Hir Llinell Fertigol Ffordd Fynediad - ECL.8561.D07.002
• Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig a Rhestr o’r Tyllau Archwilio - ECL.8561.D05.003 Diwyg A
• Manylion Wynebu ac Adeiladu - ECL.8561.D07.003 Diwyg A
• Cynllun Adran 104 - ECL.8561.D007 Diwyg B
• Gosodiad a Manylion y Cyrbin a Llinellu Gwyn - ECL.8561.D07.004 Diwygiad A
• Cynllun Adran 38/278 - ECL.8561.D07.005 Diwyg A
• Cyfeiriad Cynllunio_5P3B_House_GA_Plans_Elevations – NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7003 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio _4P2B_Mid-House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7002 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio 4P2B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7001 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio 2P1B_Apartments_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7000 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio 6P4B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7004 Diwyg P4
• Cynllun Safle Fel y’i Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P8
• Cynigion Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Argraffiad F3
• Cynllun Swale Dŵr Wyneb Arfaethedig – ECL.8561.D05.008
• Adrannau'r Safle Fel y’u Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7007 Diwyg P3
• Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 1 o 2 – ECL.8561.D05.005
• Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 2 o 2 – ECL.8561.D05.006
• Y Bwriad i Ddraenio Darnau Hir – ECL.8561.D05.004
• Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7005 Diwyg P4
• Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol – Enfys Ecology dyddiedig 15/10/21 Fersiwn 1
• Adroddiad Ymchwilio Geodechnegol i Athreiddedd Tir a’i Halogiad – Egniol Consulting Ltd dyddiedig Ebrill 2021 – E1351.GGCI.R1
• Llifogydd Dŵr Wyneb Geodechnegol
• Manylion Ffos Gerrig - Egniol Consulting Ltd dyddiedig 28/9/21
• Gwerthusiad Archeolegol (Gwaith Tyllu) Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd Mai 2022
• Arolwg o Anghenion o ran Tai – Hwylusydd Tai Gwledig
• Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna – Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022
• Datganiad ar y Gymraeg – Cynllunio Cadnant Dyddiedig Gorffennaf 2022
• Adroddiad wedi'i Ddiweddaru ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir– Alison Johnston Ymgynghorydd Ecolegol – dyddiedig 11 Hydref 2022

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â’r manylion a gymeradwyir.

(27) Ni all neb fyw yn y tai ar y datblygiad hyd nes bod y datblygwr wedi cyfrannu tuag at ddarpariaeth o Lefydd Agored yn unol a gofynion polisi ISA 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017).

Rheswm: Er mwyn hitio gofynion Polisi ISA 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau a ganlyn yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: TAI3, TAI8, TAI15, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, ISA2, ISA5, PS2, ISA1, PS4, TRA2, TRA4, PS1, PS5, PS6, PS16, PS19, AMG5, AT4

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.

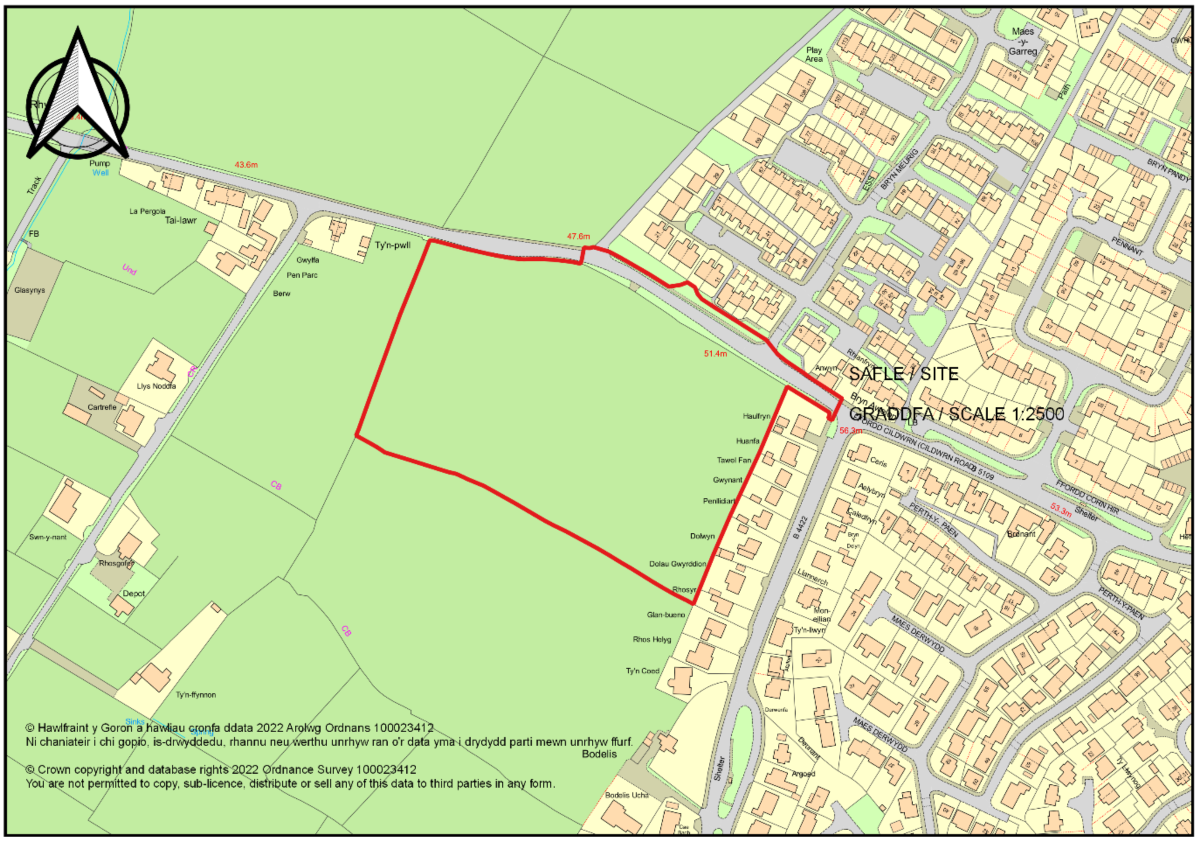
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **12.2**

Rhif y Cais: VAR/2022/69

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau sydd wedi ei ganiatau) a (08) (Draenio dŵr wyneb) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynnradd newydd) er mwyn newid y dŵr gwyneb i ddraenio i un pwynt cyswllt y garthffos gyhoeddus yn

Lleoliad: Bryn Meurig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais ar dir ym meddiant y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynllun sydd wedi eu caniatáu) a (08) Draenio Dŵr Wyneb o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd er mwyn caniatáu i'r dŵr wyneb ddraenio i'r garthffos gyhoeddus drwy un pwynt cyswllt yn hytrach na dau fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a ydi Dŵr Cymru'n fodlon gyda'r cynnig i ddiwygio'r amod er mwyn cael dim ond un pwynt cyswllt ar gyfer dŵr wyneb.

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 PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Cadarnhad fod un pwynt cyswllt i'r dwr gwyneb yn dderbyniol.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Pryder o dwr gwyneb ar y safle yma yn mynd i un pwynt cyswllt yn enwedig mewn cyfnodau glaw trwm neu glaw parhaol.

Roedd y cais wedi cael ei hysbysebu drwy gyrru llythyrau i preswylwyr y tai cyfagos. Y dyddiad olaf i dderbyn sylwadau oedd y 16ed Tachwedd, 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unhryw lythyr wedi cael ei dderbyn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2018/2 – Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA)

FPL/2019/7 – Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Caniatáu

DIS/2019/55 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) (06) (Datganiad dull adeiladu) (15) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r amodau'n rhannol

MAO/2019/11 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 er mwyn newid yr edrychiad allanol a gymeradwywyd, dyluniad y brif fynedfa a'r giât fynediad gyfagos, adleoli is-orsaf a dyluniad a lleoliad y ffens ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Caniatáu

DIS/2019/83 – Cais i ryddhau amod (10) (Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog), (11) (Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog) a (12) (Goruchwylio'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu) o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd) ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r Amodau'n Rhannol

DIS/2020/90 – Cais i ryddhau amod (06), (Datganiad dull adeiladu) (15), (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r Amodau

DIS/2020/91 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r amod yn rhannol

MAO/2020/31 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) er mwyn diwygio'r cladin a chael gwared ar 2 ystafell ddosbarth ar dir gyferbyn â – Bryn Meurig, Llangefni - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynllun sydd wedi eu caniatáu) a (08) Draenio Dŵr Wyneb o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd er mwyn caniatáu i'r dŵr wyneb ddraenio i'r garthffos gyhoeddus drwy un pwynt cyswllt yn hytrach na dau fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r ymgeisydd yn dymuno cysylltu dim ond i siambr twll archwilio rhif SH44767101 ar raddfa na fydd yn fwy na 5 litr yr eiliad. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r pwynt cyswllt ar gyfer dŵr wyneb.

Nid oes unrhyw newidiadau eraill yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Casgliad

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â chael un pwynt cyswllt ar gyfer draenio dŵr wyneb. Felly, bernir bod y cynnig yn dderbyniol a bydd amod (08) yn cael ei diwygio i adlewyrchu'r un pwynt cyswllt.

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

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

(**02) Bydd 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 YNL-RYD-00-XX-DR-L-0003 Rev 4 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun Datblygu Tirwedd - YNL-RYD-00-XX-DR-L-0001 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Strategaeth Cynnal Tirwedd - YNL-RYD-00-XX-DR-L-0002 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Trefniadau Tirweddu Cyffredinol - YNL-RYD-00-XX-DR-L-2000 Rev 15 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun Plannu YNL-RYD-00-XX-DR-L-5100 Rev 7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun Triniaeth y Ffin YNL-RYD-00-XX-DR-L-6000 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Storfa Finiau Allanol a Thanc Chwistrellu - YNL-RYD-00-XX-DR-L-7000 Rev 8
Dyluniad y Llyn Lliniaru - YNL-RYD-00-XX-DR-L-7102 Rev 3 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Trefniadau Tirweddu Cyffredinol YNL-RYD-XX-XX-DR-L-2001 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Gosodiad Arfaethedig y Goleuadau Allanol LLA_ESD_XX_XX_DR_E_5003 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Trefniadau Draenio Cyffredinol - YNL-HAL-XX-XX-DR-C-5006 Rev C5 cyflwynwyd gyda VAR/2022/69
Draeniau Hir YNL-HAL-XX-XX-DR-C-5007 Rev P6 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Trefniadau Cyffredinol ar gyfer y Brifffordd - YNL-HAL-XX-XX-DR-C-5010 Rev P7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun GA 00 Daear - YNL-LMA-01-00-DR-A-2000 Rev P15
Cynllun GA 01 To - YNL-LMA-01-RF-DR-A-2001 Rev P7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Drychiadau GA - YNL-LMA-01-XX-DR-A-2010 Rev P13 s cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Adrannau GA - YNL-LMA-01-00-DR-A-2020 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Delweddau GA - YNL-LMA-01-00-VS-A-2100 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Datganiad Cynllunio - YNL-LMA-XX-XX-RP-A-0002 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun Trefniadau Cyffredinol 1 o 3 - YNL-RYD-00-XX-DR-L-2100 Rev 5 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun Trefniadau Cyffredinol 2 o 3 YNL-RYD-00-XX-DR-L-2101 Rev 8 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cynllun Trefniadau Cyffredinol 3 o 3 341-RYD-00-XX-DR-L-2102 Rev 3 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Strategaeth y Ffin a’r Giât - YNL-RYD-XX-XX-DR-L-6000 Rev 10 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Strategaeth Arwynebu a Borderi - YNL-RYD-XX-XX-DR-L-6101 Rev 7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Manylion Allanol YNL-LST-00-XX-DR-L-7100 Rev 4 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Cadw a Chael Gwared ar Blanhigion 341-LST-00-XX-DR-L-5101 Rev 4 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Gosodiad Arfaethedig y Goleuadau Allanol – YNL-ESD-XX_XX-DR-E-5003 Rev P3
Muriau Cynnal – YNL-LST-00-XX-DR-L-7101 Rev 3 – cyflwynwyd gyda MAO/2020/31
Gardd Bywyd Gwyllt 341-LST-00-XX-DR-L-2103 Rev 3 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Datganiad Cadwraeth Dŵr cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Arolwg Ystlumod/Trawslunio cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Cynllun Cyfnod Adeiladu cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Asesiad Sŵn cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Arolwg Coed Adroddiad Cyfyngiadau cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Adroddiad Asesiad Trafnidiaeth cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Strategaeth Cynaliadwyedd – LZC Adroddiad Asesu cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Asesiad Risg Bioddiogelwch yn gysylltiedig â Madfallod Cribog, amffibiaid eraill, tirweddu a chreu pwll cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Cynllun Rheoli Ecoleg Safle Madfallod Cribog 2021 i 2046 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Adroddiad Geoamgylcheddol Cam I a II cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Datganiad Dull Lliniaru a Digolledu Madfallod Cribog cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

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

(03) Bydd Coeden 'T2' a ddangosir ar Adroddiadau Arolwg Coed a Chyfyngiadau TMN Arboriculture yn cael ei chadw a'i diogelu gan ffens gadarn, bydd lleoliad y ffens a'i math yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y ffens yn cael ei chodi'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw offer, peiriannau neu ddeunyddiau'n cael eu danfon i'r safle ar gyfer y datblygiad ac yn cael ei chynnal a'i chadw hyd oni fydd yr holl offer, peiriannau a deunyddiau sydd dros ben wedi cael eu symud o'r safle. Ni fydd unrhyw beth yn cael ei storio neu ei osod o fewn yr ardal sydd wedi ei ffensio ac ni fydd lefelau'r ddaear o fewn yr ardaloedd hynny'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddio'n cael ei wneud ynddynt ychwaith drwy gydol cyfnod adeiladu'r cynllun heb ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol.

.
Rheswm: Gwarchod y goeden sydd wedi cael ei nodi fel un y dylid ei chadw

Cafodd yr amod ei ryddhau'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2020/91.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â YNL-RYD-00-XX-DR-L-0001 (Datblygu Dyluniad Tirlun) ac YNL-RYD-00-XX-DR-L-2000 (Trefniadau Tirlunio Cyffredinol), YNL-RYD-00-XX-DR-L-5000 (Cynllun Plannu) a YNL-RYD-00-XX-DR-L-6000 (Cynllun Trin Ffiniau) a hynny o fewn 12 mis o gwblhau, neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag a ddigwydd gyntaf. Bydd coed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a gaiff ei gymeradwyo yma. Os canfyddir bod unrhyw goed neu blanhigion gwrychyn wedi marw neu yn marw, neu wedi cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio hwn, yna bydd coed neu blanhigion gwrychyn o'r un math yn cael eu plannu o fewn 12 mis.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r cynllun tirlunio a phlannu a gymeradwywyd. Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) Ni ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, anweddau, sŵn, arogleuon neu oleuni artiffisial. (Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng yr amseroedd a ganlyn: 0800 – 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gwneud unrhyw waith ar y Sul nac ar Wyliau'r Banc). Yn ychwanegol ar hyn, argymhellir bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â Dogfen CIRA – C650 C741, 2015 – Environmental Good Practice on Site (Pedwerydd Argraffiad).

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo cyfagos.

(06) Lle mae angen paratoi'r safle gan ddefnyddio peiriannau niwmatig i dorri'r graig, bydd angen i'r datblygwr gymryd unrhyw gamau rhesymol i sicrhau nad yw'n achosi niwsans i ddeiliadcyfredol yr eiddo cyfagos oherwydd sŵn, dirgryniad a llwch. Dylid cyfyngu'r gwaith o dorri'r graig i'r oriau rhwng 0800 – 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn. Ni ddylid gwneud unrhyw waith o gwbl ar y Sul nac ar Wyliau'r Banc. Dylid rhoi gwybod ymlaen llaw i ddeiliaid eiddo cyfagos am unrhyw waith swnllyd fydd yn cael ei wneud ac am ba

hyd y mae'n debygol o barhau. Dylai rheoliadau addas a digonol fod yn eu lle i reoli llwch sy'n cael ei chwythu gan y gwynt oherwydd y gwaith ar y graig.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo cyfagos.

Cafodd yr amod ei ryddhau'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2020/91.

(07) Os yn ystod y gwaith ailddatblygu, y deuir o hyd i ddeunydd sydd wedi ei lygru, neu yr amheuir ei fod wedi ei lygru, dylai'r datblygwr gymryd profion o'r pridd a'u dadansoddi. Os canfyddir bod y tir wedi ei lygru, yna dylid paratoi strategaeth adfer addas ar gyfer y safle a hynny wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr.

(08) Ni fydd llif dŵr wyneb o'r datblygiad ond yn llifo i'r rhwydwaith dŵr wyneb cyhoeddus drwy gysylltiad siambr twll archwilio cyf: SH44767101 fel y nodir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd (sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn) drwy ddyfais deneuo ar raddfa na fydd yn fwy na 5 litr yr eiliad.

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

(09) Fel y nodir yn y Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth bydd amodau penodol ynghlwm â'r datblygiad a bydd rhaid glynu atynt yn gaeth. Sef:-

- **Ni ddylid lleoli unrhyw strwythurau llai na 10 metr i ffwrdd oddi wrth linell ganolog y pibellau hyn. Rhaid i'r piblinellau gael eu lleoli a'u marcio'n gywir yn gynnar iawn yn ystod y datblygiad er mwyn i'r Datblygwr ac eraill ddeall y cyfyngiadau mewn perthynas â chyfarpar Dŵr Cymru. Gellir gwneud trefniadau gyda staff Dŵr Cymru i olrhain a phegio terfynau'r prif bibellau dŵr ar gais y datblygwr.**
- **Dylid cymryd rhagofalon digonol i sicrhau bod y pibellau dŵr yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad.**
- **Os caiff peiriannau eu defnyddio i symud pridd, yna dylid nodi'n glir pa lwybrau y bydd yn cael eu defnyddio i symud peiriannau o amgylch y safle. Dylid defnyddio rampiau neu ddulliau amddiffyn addas i amddiffyn y prif bibellau dŵr rhag peiriannau trwm.**
- **Dylid cadw'r prif bibellau dŵr yn rhydd o adeiladau dros dro, deunyddiau adeiladu a phentyrrau pridd ac ati.**
- **Ni ddylid cynyddu na lleihau'r tir sy'n gorchuddio'r prif bibellau dŵr.**
- **Dylid cadw'r siambrau, gorchuddion, a physt marcio ac ati yn eu safle presennol.**
- **Ni ddylai'r datblygiad gyfyngu mynediad at offer Dŵr Cymru a dylid sicrhau mynediad bob amser at ddibenion archwilio a chynnal a chadw. Ni ddylid dechrau ar y gwaith hyd nes bod Dŵr Cymru wedi cymeradwyo'r cynlluniau ac adrannau terfynol.**

Rheswm: Amddiffyn y system garthffosiaeth gyhoeddus a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru.

(10) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn gwbl unol â'r mesurau lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr Adroddiad ar yr Arolwg Ystlumod /Trawslun. Os caiff y cynlluniau eu newid mewn ffyrdd a fydd yn niweidio neu amharu ar yr ystlumod neu eu mannau nythu ar y safle bydd rhaid rhoi'r gorau i'r gwaith ar unwaith a chysylltu â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/83.

(11) Bydd y camau lliniaru ac unioni mewn perthynas â madfallod cribog yn cael eu gweithredu'n gwbl unol â'r Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog a hynny er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/83.

(12) Bydd Cynllun Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog 2021 i 2046 yn cael ei weithredu wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/83.

(13) Bydd y cynllun ar gyfer goruchwylio'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu'n cael ei weithredu wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd

(14) Bydd y giât nad yw'n cael ei defnyddio bellach ar ffin ogleddol y safle yn cael ei thynnu a bydd y ffin yn cael ei hadfer mewn modd a fydd yn cyd-fynd â'r ffin bresennol/arfaethedig a hynny cyn cychwyn defnyddio'r ysgol.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd ac osgoi symudiadau traffig sy'n gwrthdaro.

(15) Ni chychwynnir defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig/Cynllun Teithio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur er mwyn manylu ar y modd y caiff y traffig ei reoli unwaith y bydd yr ysgol ar agor. Wedi hyn bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/55.

(16) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CTMP yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir rheoli traffig adeiladu gan gynnwys cerbydau danfon nwyddau, mynediad a chyfleusterau parcio ar gyfer staff ac ymwelwyr a dyluniad arfaethedig y fynedfa dros dro i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu a'r rhaglen/amserlen o ran y fynedfa barhaol i'r safle o'r gylchfan.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2020/90.

(17) Ni fydd unrhyw weithgarwch/defnydd yn digwydd hyd oni fydd asesiad o'r gollyngiadau sŵn o'r offer a'r peiriannau parhaol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn i arddangos cydymffurfiaeth gyda'r cyfyngiadau a bennir o ran sŵn yn yr Asesiad Sŵn o'r Safle a gyflwynwyd gyda'r cais.

Rheswm: Atal unrhyw effeithiau andwyol a gaiff swm ar dderbynyddion preswyl cyfagos.

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, PCYFF6, TRA4, PS4, PS5, PS6, PS19, ISA1, ISA2, AMG3, AMG5

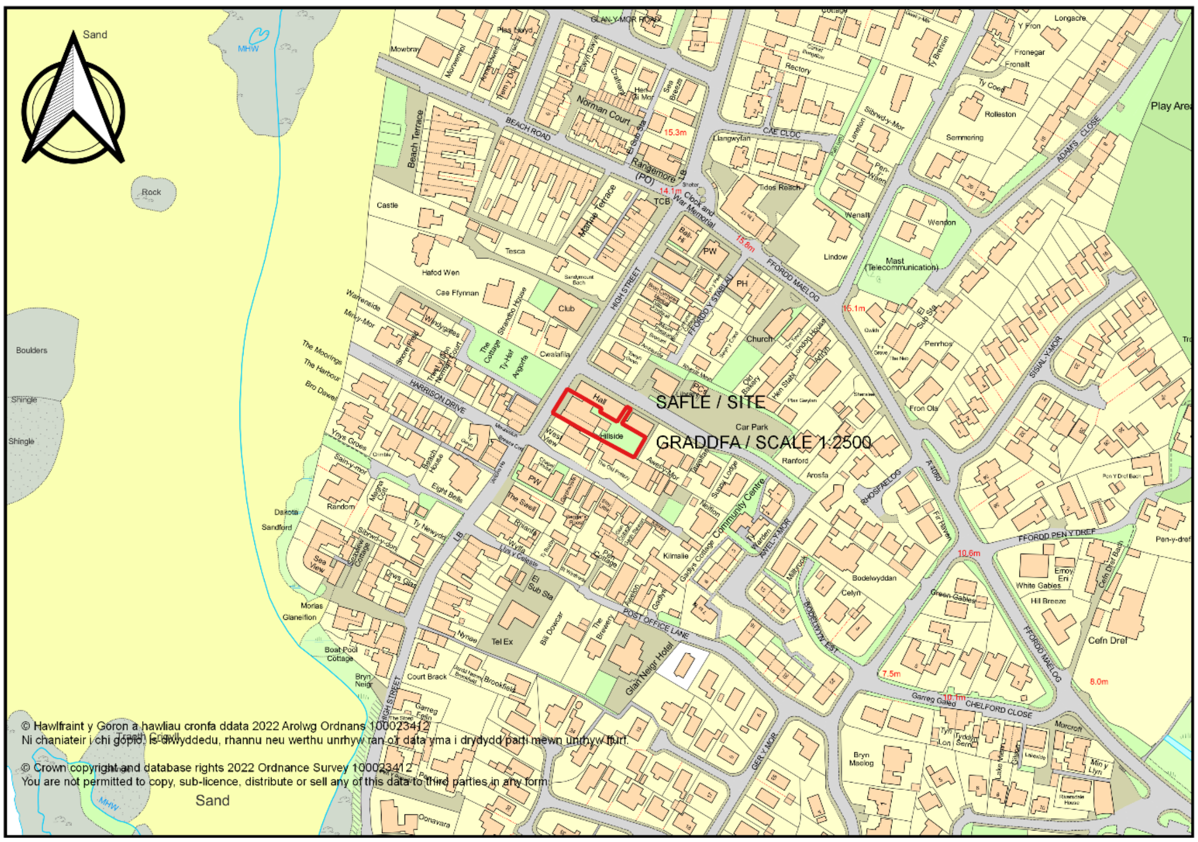
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2022/52

Ymgeisydd: Mr Matthew Bullas

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a ganiatawyd), (03)(Oriau Gweithredu), (04)(Oriau Dosbarthu) a (05)(Oriau Gwirio Gwesteion) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/317 (Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat breswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat breswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chwaraeon dŵr. cyfleuster ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig) er mwyn caniatáu amodau gweithredu/agor diwygiedig yn

Lleoliad: Cumbria & High Wind, Stryd Fawr / High Street, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais gerllaw'r stryd fawr yng nghanol Rhosneigr. Mae'r eiddo wedi'i leoli rhwng y Neuadd Bentref ac eiddo preswyl.

Dyma gais i ddiwygio amod (03), oriau gweithredu, (04) oriau danfon nwyddau, (06) oriau cofrestru gwesteion ynghyd â diwygio amod (02) cynlluniau a gymeradwywyd er mwyn caniatáu newidiadau i'r ardal eistedd tu allan.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi p'un ai a fydd diwygio oriau agor y bwyty, yr oriau ar gyfer danfon nwyddau ac oriau cofrestru gwesteion a diwygio'r ardal eistedd tu allan yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo 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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
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 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth mewn perthynas â pherchnogaeth a'r defnydd o'r llwybr troed
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim sylwadau
Tourism Partnership North Wales	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas â Iechyd a Diogelwch a pharatoi Bwyd
Cynghorydd Neville Evans	Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad

Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb hyd yma

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/09/2022 a daeth dau lythyr i law. Fodd bynnag, ar ôl trafod gyda'r asiant a'r newidiadau a wnaed i'r cynllun arfaethedig yn sgil y trafodaethau hynny, mae dyletswydd i ail-hysbysebu'r cymdogion. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/11/2022 a derbyniodd yr adran un llythyr yn ychwanegol. Mae'r prif faterion a godwyd wedi'u crynhoi isod

i. Dylid cyfyngu'r oriau danfon nwyddau i oriau gwaith dyddiol rhag achosi dryswch i westeion sy'n defnyddio'r maes parcio yng nghefn yr eiddo.
ii. Nid yw'r cyfiawnhad a ddarparwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer diwygio'r oriau agor, oriau danfon nwyddau ac oriau cofrestru gwesteion yn fater cynllunio.
iii. Bydd caniatáu ymestyn yr oriau gweithredu presennol yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd;
i. Mae'r cais ar gyfer cynyddu'r oriau danfon nwyddau a ganiatawyd, sef 09:00 -17:00 (Dydd Llun i Ddydd Gwener) a 09:00 - 13:00 (Dydd Sadwrn) a dim danfoniadau Ddydd Sul ac ar Wyliau Banc. Bernir na fydd ymestyn yr oriau danfon nwyddau awr yn gynharach ac awr yn hwyrach yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd gan fod y safle wedi'i leoli ar y Stryd Fawr yn Rhosneigr yn agos at sefydliadu tebyg.
ii. Er y cydnabyddir mai'r rheswm dros gyflwyno'r cais yw bod yr ymgeisydd o'r farn na fydd y cais yn hyfyw gyda'r oriau gweithredu ac oriau agor presennol, mae'r safle wedi'i leoli y drws nesaf i'r neuadd bentref sydd wedi'i leoli ar groesffordd lle ceir sefydliad tebyg o'r enw Starvation. Mae llyfrgell a maes parcio cyhoeddus wedi'i leoli y tu ôl i Starvation. Oherwydd ei leoliad oddi ar y Stryd Fawr ac oherwydd ei fod yn agos at sefydliad tebyg a safleoedd masnachol eraill ystyrir y byddai'n dderbyniol diwygio'r oriau gweithredu a danfon nwyddau.
iii. Bernir na fydd diwygio'r oriau gweithredu ac oriau danfon nwyddau yn cael dim mwy o effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos na'r oriau presennol.

Codwyd materion eraill mewn perthynas ag ymarferoldeb caniatáu i westeion gofrestru cyn i westeion y noson gynt adael y safle a darparwyd gwybodaeth am sefydliad tebyg ym Mhontrhydybont sydd ar werth ar hyn o bryd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C83 - Newid defnydd llawr gwaelod adeilad i fod yn man gwerthu ac arddangos moduron yn Tea Caddy, Stryd Fawr, Rhosneigr - Caniatau 21/10/1987

28C83A - Creu gwyneb newydd i siop yn Tea Caddy, Stryd Fawr, Rhosneigr - Caniatau 06/02/1989

LUE/2021/22 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol dau fflat preswyl (Defnydd Dosbarth C3) fel a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio cyf V/1689a ynghyd â defnydd o lawr gwaelod presennol yr adeilad at ddibenion preswyl atodol i'r ddau fflat yn Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr - Cyfreithlon 25/11/2021

FPL/2021/317 - Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat breswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat breswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chwaraeon dŵr. cyfleuster ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig yn Cumbria & High Wind, Stryd Fawr , Rhosneigr - Caniatau 13/07/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion mewn perthynas â'r cais yw p'un ai a fydd newid yr oriau gweithredu a danfon nwyddau a diwygio'r ardal eistedd tu allan yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi PCYFF2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y dylai cynigion gydymffurfio gyda;

1. Polisïau perthnasol yn y cynllun;
2. Polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol…

Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7. Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch;…

Yr effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw – Fel y nodwyd uchod mae'r safle yn wynebu Stryd Fawr Rhosneigr ac mae wedi'i leoli rhwng y Neuadd Bentref ac eiddo preswyl. Mae'r Neuadd Bentref wedi'i leoli ar y gyffordd sy'n mynd o'r Stryd Fawr i'r maes parcio cyhoeddus ac anheddau preifat. Ar yr ochr arall i'r briffordd mae sefydliad o'r enw Starvation. Tua 38 metr i'r gogledd o'r safle, ar yr ochr arall i'r ffordd, mae sefydliad o'r enw Sandy Mount sydd yn sefydliad tebyg i'r cynnig presennol. Ar yr ochr arall i'r ffordd, tua 14 metr i ffwrdd o'r safle i gyfeiriad y gogledd orllewin, mae rhes o adeiladau masnachol wedi'u lleoli yn cynnwys siop trin gwallt, parlwr hufen iâ a fferyllfa.

Mae eiddo preswyl wedi'i leoli dros y ffordd i'r safle ac mae dau eiddo lled ar wahân drws nesaf i'r safle.

Diwygio amod (02) (cynlluniau a ganiatawyd) - Er nad ydi caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/317 yn cyfyngu'r oriau y caniateir i westeion ddefnyddio'r ardal eistedd tu allan barnwyd na fyddai'r cynnig presennol i ddiwygio oriau agor y bwyty yn dderbyniol pe byddai'r gwesteion yn cael defnyddio'r ardal eistedd tu allan ar yr un pryd. Cynghorwyd yr ymgeisydd na fyddem yn gallu cefnogi'r cynllun oni bai bod amod i gyfyngu'r oriau pryd y gellir defnyddio'r ardal eistedd tu allan a bod newidiadau'n cael eu gwneud i'r ardal eistedd tu allan er mwyn tynnu'r bwrdd sydd wedi'i leoli ar hyd y ffin rhwng y safle a'r eiddo cyfagos. Ar ôl trafod gydag asiant yr ymgeisydd cafodd y cynllun ei ddiwygio a bernir ei fod bellach yn dderbyniol ac y bydd yn welliant i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Gosodir amod ar y caniatâd i gyfyngu oriau defnyddio'r ardal eistedd tu allan i 07:00 - 20:00 (Dydd Sul - Dydd Iau a Gwyliau Banc) a 07:00 - 21:00 (Dydd Gwener a Dydd Sadwrn).

Diwygio amod (03) (oriau gweithredu'r bwyty) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/317 - Oriau gweithredu presennol y bwyty 07:00-20:00 (Dydd Llun i Ddydd Gwener) a 07:00 - 21:00 (Dydd Sadwrn, Dydd Sul a Gwyliau Banc). Yn wreiddiol roedd y cais hwn yn ceisio diwygio'r oriau gweithredu i 07:00 - 23:00 (Dydd Llun i Ddydd Sadwrn) a 07:00 - 22:30 (Dydd Sul a Gwyliau Banc). Yn dilyn trafodaethau gydag asiant yr ymgeisydd cynigir bod yr oriau gweithredu'n cael eu newid i 07:00 - 22:00 (Dydd Sul i Ddydd Iau a Gwyliau Banc) a 07:00 - 23:00 (Dydd Gwener a Dydd Sadwrn). O gofio lleoliad y safle ar Stryd Fawr brysur, yn agos iawn at sefydliadau tebyg ac eiddo masnachol bernir na fydd cynyddu'r oriau yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

Diwygio amod (04) (danfon nwyddau) – Mae'r cynnig yn ceisio cynyddu'r oriau danfon nwyddau awr yn gynt ac awr yn hwyrach bob diwrnod. Fel y nodwyd uchod mae'r safle yn wynebu'r Stryd Fawr , yn agos iawn at eiddo masnachol eraill a ni fydd caniatáu danfoniadau rhwng 08:00 - 18:00 (Dydd Llun i Ddydd Gwener) a 08:00 - 14:00 (Dydd Sadwrn) yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Diwygio amod (05) (cofrestru gwesteion) – Mae amod (05) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/317 yn cyfyngu'r oriau cofrestru gwesteion i 08:00 - 21:00. Bernir ei bod yn dderbyniol caniatáu i westeion gofrestru yn ystod oriau gweithredu'r bwyty ac ni fydd hyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Casgliad

Ni fydd diwygio'r oriau gweithredu ac oriau danfon nwyddau yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF 2 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

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 â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i 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, y manylion yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais, oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sydd yn rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:
- **Cynllun Lleoliad – EX-001 Rev A**
- **Drychiadau Arfaethedig – P-201 Rev E**
- **Drychiadau Arfaethedig P-202 Rev D**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – P-002 Rev H**
- **Croestoriad Safle – P-301 Rev B**
- **Cynllun Llawr Islawr – P-100**
- **Cynllun Llawr Llawr Gwaelod – P-101 Rev H**
- **Cynllun Llawr Llawr Cyntaf – P-102 Rev H**
- **Cynllun Llawr Ail Lawr – P-103 Rev F**
- **Cynllun To – P-104 Rev F**

* Datganiad Cynllunio - Emery Planning dyddiedig 29/7/2022

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

(03) Ni fydd y bwyty yn weithredol tu allan i'r oriau 07:00 i 22:00 dydd Sul i ddydd Iau ac ar Gwyliau Banc, 07:00 i 23:00 ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn ac ni fydd unrhyw werthiant o fwyd neu ddiod yn digwydd tu allan i'r oriau hyn.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(04) Ni fydd nwyddau'n cael eu danfon i'r safle tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener, 08:00 i 14:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw nwyddau'n cael eu danfon i'r safle ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(05) Ni fydd gwesteion y Gwesty a gymeradwyir yma yn cofrestru yn y Gwesty tu allan i oriau 07:00 - 22:00 dydd Sul - dydd Iau ac ar Wyliau Banc, 07:00 - 23:00 dydd Gwener a dydd Sadwrn.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(06) Bydd y siop a'r cyfleusterau rhentu yn cael eu defnyddio yn ategol i ddefnydd gwesteion o'r Gwesty ac ni fyddant yn cael eu defnyddio at ddibenion masnachol ar gyfer y cyhoedd.

Rheswm: Sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

(07) Rhaid i'r mesurau gwella a lliniaru a nodir yn yr Adroddiad Arolwg Sgopio ar gyfer Ystlumod gael eu cyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwydyd a'u rhoi ar waith cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma gychwyn.

Rheswm: Er budd rhywogaethau a warchodir.

(08) Ac eithrio'r ddau fflat ar ail lawr yr adeilad a ganiateir yma, bydd holl rannau eraill yr adeilad yn cael eu defnyddio fel gwesty yn unig, oddi fewn i ddosbarth C1 yn yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 ac ni fydd y bwyty nac unrhyw ran o'r gwesty na'r bwyty yn cael eu defnyddio fel prif neu unig breswylfa unrhyw berson.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd.

(09) Rhaid i'r perchnogion/gweithredwyr gynnal cofrestr cyfredol o enwau pawb sy'n aros yn y gwesty, yn cynnwys eu prif gyfeiriadau cartref a rhaid iddynt ddarparu'r wybodaeth hon i'r Awurdod Cynllunio Lleol cyn pen 14 diwrnod o dderbyn cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r Gwesty a gymeradwywyd yn cael ei ddefnyddio fel llety parhaol anawdurdodedig.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

(11) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau hyd nes bydd cynllun yn manylu ar yr holl oleuadau allanol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei ddylunio i sicrhau nad oes unrhyw orlif golau ar unrhyw dir neu eiddo o amgylch y safle a bydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau, gan gynnwys unedau goleuo, lampau, lled peledr ac unrhyw gwflau atal llewyrch i'w defnyddio. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynderau lleol.

(12) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared â llif dŵr budr ac wedi hynny bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, a hynny cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(13) Bydd y fynedfa yn cael ei chadw cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau i fodoli. Gyda llain welededd o 36 metr i'r chwith a 25 metr i'r dde. Ni chaniateir unrhyw beth mwy nag un metr o uchder uwchlaw uchder y gerbytffordd gerllaw oddi mewn i'r lleiniau gweledadd ar unrhyw adeg.

Rheswm – Darparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr.

(14) Ni ddylid meddiannu'r unedau a gymeradwyir yma hyd nes bydd y maes parcio a'r lle troi cerbydau wedi eu gosod allan yn unol â Lluniad rhif P-002 Rev G. Wedi hynny, bydd y lle troi yn cael ei gadw ar gyfer parcio ceir / troi cerbydau am byth ac am oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw fynedfa i gerddwyr neu gerbydau, heblaw am yr hyn a nodir ar y cynllun a gyflwynwyd, yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

Rheswm – Cyfyngu nifer y pwyntiau mynediad i'r datblygiad er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn gollwng i'r briffordd.

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

(17) Ni fydd gwaith datblygu, yn cynnwys gwaith dymchwel, yn cychwyn hyd nes bydd Cynllun Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cydymffurfir â'r daganiad a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn rhoi sylw i:
i. barcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
iii. cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad;
iv. codi a chynnal ffensys diogelwch, yn cynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau gwylio i'r cyhoedd, os yw hynny'n briodol;
v. cyfleusterau golchi olwynion;
vi. mesurau i reoli llwch a baw yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu;
vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/cael gwared ar wastraff yn deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu; oriau gwaith danfon nwyddau, dymchwel ac adeiladu;
viii. manylion yr holl beiriannau fydd yn cael eu defnyddio, yn cynnwys mesurau i reoli effeithiau a lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.

Rhaid cydymffurfio â'r Datganiad Dull Dymchwel a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnodau dymchwel ac adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr gerllaw.

(18) Ni fydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr offer awyru ac echdynnu, yn cynnwys adroddiad sŵn yn nodi manylion lefel y sŵn sy'n cael ei allyrru, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddynt. Bydd yr offer awyru ac echdynnu yn cael ei osod a bydd yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gan gynnwys unrhyw fesurau lliniaru cyn y bydd y defnydd yn dechrau. Os bydd angen newid yr offer / gosod offer newydd am unrhyw reswm bydd yn offer â'r un manylion.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn amwynderau deiliaid preswyl cyfagos.

(19) Cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn, bydd panelau gwydr aneglur 1.8 metr o uchder yn cael eu gosod ar y balconïau / terasau to, fel y nodir ar luniadau rhif P-201 Rev E, P-202 Rev C, P-301 Rev B, P-102 Rev H, P-104 Rev F. Cedwir y sgriniau yn y lleoliadau hynny yn barhol wedi hynny. Os bydd angen newid y sgrin neu osod un newydd am ba bynnag reswm, bydd yr un newydd yr un fath â'r un gwreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder.

(20) Ni chaniateir i unrhyw gwsmeriaid wneu defnydd o'r ardaloedd eistedd allanol, sydd wedi ei amlinellu mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm (darluniad rhif P-002 - At. H) tu allan i'r oriau 07:00 i 20:00 dydd Sul i ddydd Iau ac ar Gwyliau Banc ac 07:00 i 21:00 ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

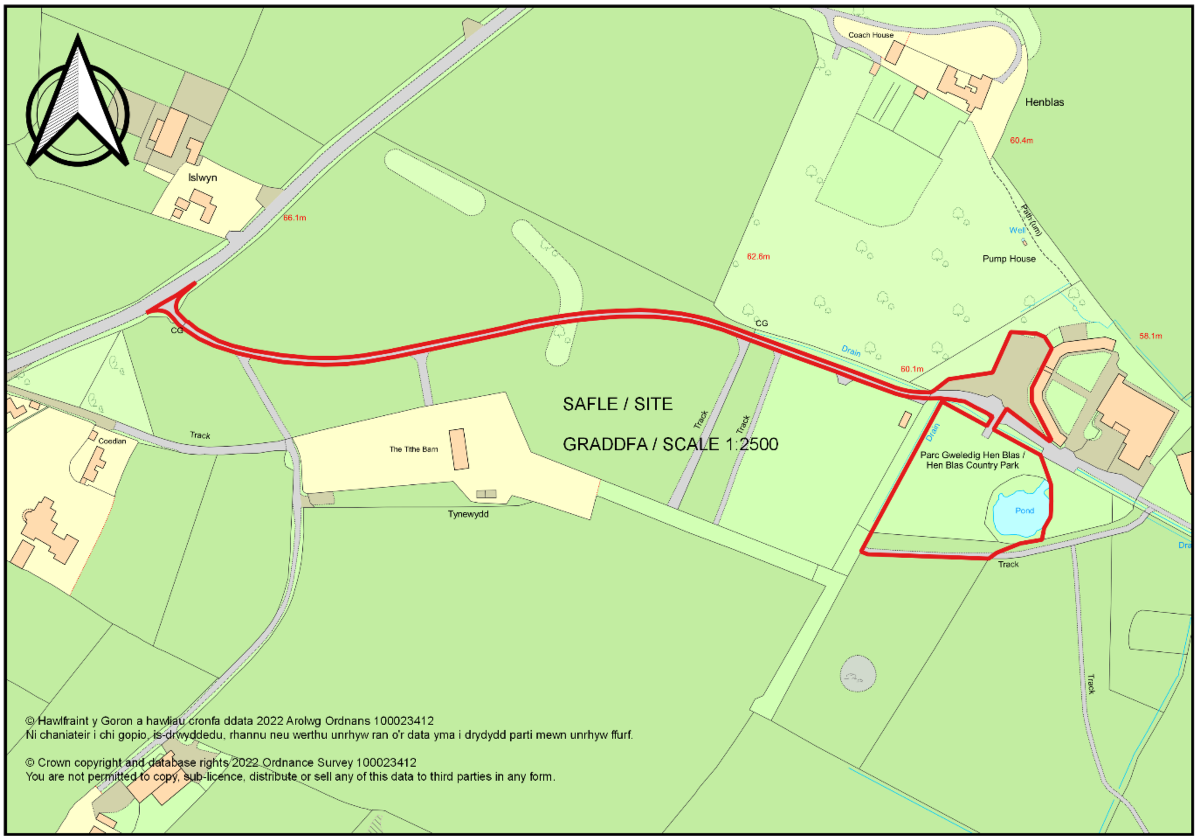
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/247

Ymgeisydd: Mrs. Heather Barrett

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeiladu 10 uned llety ar gyfer gwesteion priodas ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Parc Gwledig Henblas, Bethel , Bodorgan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelodau lleol, Nicola Roberts a Geraint Bebb.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored yn ardal Llangristiolus ac mae hefyd yn rhan o Ardal Tirwedd Arbennig Cors Ddyga a'r Cyffiniau, fel y mae'n cael ei diffinio o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae'r safle tua 1.6km i'r de orllewin o Langristiolus, a cheir mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat o'r B4422 sy'n mynd i Niwbwrch o'r A5 yn Rhostrehwfa. Mae safle'r cais ei hun yn rhan o gae amaethyddol ar hyn o bryd ac mae'n agos at leoliad priodasau Henblas. Mae terfynau'r safle

i'r Gogledd a'r Gorllewin wedi eu diffinio'n dda gan wrychoedd a choed aeddfed, tra bod agweddau gogleddol a dwyreiniol y safle yn fwy agored. Mae pwll sylweddol yn bresennol hefyd, i'r dwyrain o'r safle. Mae topograffi lleol yn torri ar olygfeydd o'r safle o briffordd y B4422 i'r goledd orllewin ac o'r lôn wledig gul ddi-ddosbarth gerllaw sydd wedi'i lleoli i'r de ddwyrain o'r safle. Mae llwybr cyhoeddus union uwchben a thu allan i safle'r cais, ac mae'n cychwyn ym mynedfa'r safle ac yna'n teithio i gyfeiriad y dwyrain yn gyffredinol, gan ddarparu mynediad i'r cefn gwlad agored tu hwnt i'r safle.

Cyflwynwyd y cais ar gyfer lleoli 10 uned llety ynghyd ag adeilad amwynderau cysylltiedig a fydd yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r lleoliad priodasau sy'n bodoli'n barod ar y safle. Bydd yr unedau llety'n mesur 5.5H x 5.0LL x 3.2U (Metrau) a byddant yn cael eu gorffen gyda dalennau proffil bocs yn bennaf, heblaw am y drychiad blaen fydd yn cael ei orchuddio gydag estyllod dŵr (weatherboarding) lliw du. Bydd yr uned amwynderau hefyd yn cael ei gorffen gyda'r un deunyddiau, ond bydd yr uned ychydig yn fwy ac yn mesur 10H x 6LL x 3.2U. Bydd yr unedau'n eistedd ar ffrâm bren fydd yn cael ei gysylltu i'r ddaear gyda sgriwiau daear. Bydd llwybr cerrig mân 1.2m o led yn darparu mynediad i'r unedau unigol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw cydymffurfiaeth y cynllun â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd â ph'un ai yw'r ystyriaethau perthnasol eraill yn dderbyniol, megis materion ecolegol a materion priffyrdd ac ati.

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 AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cadarnhad mai PS 13 a CYF 6 yw'r polisiau perthnasol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Bwriad wedi ei sgrinio yn dda o'r adeilau rhwystredig cyfagos ac bydd ddim niwed i'w gymeriad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau cyffredinol ynghlun a osgoi llygredd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda mesurau gwelliannu.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiadau
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Ddim ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Called in to committee

Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw i bwyllgor

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cynllun drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos, ynghyd â rhoi hysbyseb mewn papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau mewn ymateb i’r cyhoeddusrwydd hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C50U/ECON - Cais llawn ar gyfer newid adeiladau allanol i lleoliad priodas ynghyd a newid adeilad allanol i 10 llety ystafell wely sydd yn gystylliedig gyda lleoliad priodas yn Parc Henblas, Llangristiolus - Caniatau 05/11/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, bydd yr unedau llety’n cael eu defnyddio mewn cysylltiad â’r busnes priodasau sy’n bodoli’n barod ar y safle ac, fel y cyfryw, ni ystyrir fod yr unedau ar gyfer defnydd gwyliau. Oherwydd yr uchod, mae’r cynllun yn cael ei ystyried o dan bolisi PS 13 a CYF 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC), yn hytrach na TWR 3. Mae pwynt 4 Polisi PS13 yn ceisio cefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ymestyn busnesau sy’n bodoli’n barod ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy’n bodoli’n barod, datblygu unedau ‘byw a gweithio’, gweithio o’r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy’n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6. Mae’r unedau’n fychan o ran eu maint ac nid ydynt yn anghymesur â maint y safle/busnes presennol ac felly barn yr adran yw bod graddfa a lleoliad y cynnig yn briodol. Mae’r datganiad cefnogi cynllunio yn datgan mai’r adborth mwyaf cyffredin a dderbynnir gan westeion yw’r dymuniad i weld mwy o lety ar y safle. Felly, bydd y cynllun hwn yn caniatáu ehangu’r busnes yn unol â’r galw gan gleientiaid.

Mae Polisi CYF 6 yn y CDLlC yn cefnogi cynigion i sefydlu busnesau newydd ar yr amod:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai’r datblygiad yn arwain at ddefnydd sy’n gwrthdaro â defnyddiau gerllaw neu’n arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw.

Fel y nodwyd, bydd y cynllun yn rhan o fenter sy’n bodoli’n barod a bydd yn cefnogi ffyniant y busnes trwy ganiatáu iddo ddiwallu gofynion ei gwsmeriaid presennol. Nid yw’r cynllun ar gyfer dibenion gwyliau ac felly ni fyddai’n gwrthdaro gyda defnydd o’r fath gerllaw. Mae’r unedau yn fychan eu natur, a bydd pob uned yn darparu llety ar gyfer 2 berson yn unig, sef cyfanswm o 20 gwestai.

Mae’r safle wedi’i leoli yn yr Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig ac felly ni fyddai llety gwyliau parhaol tebyg i’r unedau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisi TWR 3. Oherwydd hyn, ac i sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn y lleoliad hwn, bydd amod yn cael ei osod ar unrhyw ganiatáu er mwyn cyfyngu’r defnydd i ddefnydd yn gysylltiedig â’r lleoliad priodasau yn unig, ac na ddylid ei ddefnyddio fel llety gwyliau annibynnol ar unrhyw adeg.

Priffyrdd

Mae Rhan 3 polisi TRA1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant yn datgan y bydd cynigion ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr, neu ddatblygiadau mewn ardaloedd sensitif sydd yn cynyddu’n sylweddol y nifer o deithiau gyda cherbydau preifat, yn cael eu gwrthod os nad ydynt yn cynnwys mesurau fel rhan o

Asesiad Trafnidiaeth a/neu Gynllun Teithio. Ble bo'r Asesiad Trafnidiaeth yn dangos bod angen Strategaeth Gweithredu Cludiant, bydd angen sicrhau hyn drwy rwymedigaeth cynllunio.

Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol yn pennu, ble bo'n briodol, y dylai datblygiadau fod yn hygyrch trwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae paragraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) yn datgan fel a ganlyn:-

"Mae'r cyfleoedd ar gyfer lleihau'r defnydd o geir a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'u cymharu ag ardaloedd trefol. Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol."

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

Mae paragraff 3.11 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Mae datblygu cynaliadwy wrth graidd y CDLlC felly mae angen ystyried a yw'r datblygiad hwn yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy, o ystyried ei leoliad, ei raddfa a diffyg cysylltiadau cludiant cyhoeddus.

Bydd y cynllun yn lleihau nifer y teithiau i'r safle ac oddi yno gan y byddai'r unigolion fyddai'n aros yn y llety yn mynychu digwyddiadau ar y safle wrth ddefnyddio'r llety beth bynnag. Fel y cyfryw, ystyrir nad oes angen asesiad trafnidiaeth fel rhan o'r cynllun hwn.

Effeithiau Gweledol/Dyluniad

Mae safle'r cais tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig Cors Ddyga a'r Cyffiniau ac felly mae'n rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 2. Mae AMG 2 yn datgan y bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ac y dylai'r datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion cydnabyddedig yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Fel y nodwyd uchod, nid oes modd gweld y safle o'r briffordd gyhoeddus oherwydd topograffi lleol a llystyfiant aeddfed ac mae llystyfiant aeddfed hefyd yn creu effaith o sgrin i leihau amlygrwydd y datblygiad wrth edrych arno o'r llwybr cyhoeddus yn union tu allan i'r safle. Dyluniwyd yr unedau eu hunain i efelychu adeiladau amaethyddol a bydd hyn yn sicrhau fod eu hedrychiad yn ystyriol o'r defnydd tir o amgylch y safle. Ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar y golygfeydd pwysig o'r llwybr cyhoeddus, sef y golygfeydd i'r de/de-ddwyrain tuag at y mynyddoedd ar y tir mawr. Oherwydd natur y safle sydd o'r neilltu ac wedi ei sgrinio yn dda, ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith fychan iawn ar yr Ardal Tirwedd Arbennig ac y byddai o leiaf yn cynnal cymeriad a nodweddion presennol yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 o'r CDLlC a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae'n rhaid i bob cynnig arddangos gwelliant mewn bioamrywiaeth. Ar ôl cwblhau'r arolwg ecolegol priodol fel rhan o ddogfennau'r cais, gwneir yr awgrymiadau canlynol mewn perthynas â mesurau lliniaru/gwella:

- 2 flwch adar
- Parth clustogi o amgylch coed presennol
- Clustog o lystyfiant o amgylch y pwll
- Lloches i ymlusgiaid

· Ardal torheulo ar gyfer ymlusgiaid
· Gwrych newydd gyda phlanhigion cynhenid
· Plannu coed newydd
· Dôl blodau gwyllt

Roedd swyddog ecoleg yr awdurdod lleol yn ystyried fod y mesurau arfaethedig yn briodol ac, fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon y bydd y cynllun yn arwain at welliant mewn bioamrywiaeth ar y safle.

Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a ni fyddai'n niweidio mwynderau gweledol yr ardal sydd yn rhan o'r Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ddaethpwyd ar draws unrhyw resymau dilys dros wrthod y cais ac felly argymhellir fod y cynllun yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad / OBS-2022-006 GA001 Rev B**
- **Cynllun Bloc Bwriedig / OBS-2022-006 GA002 Rev B - 05/09/2022**
- **Uned Llety Bwriedig / OBS-2022-006 GA003 Rev A**
- **Uned Llety Bwriedig / OBS-2022-006 GA004 Rev A**
- **Adeilad Mwynderau Bwriedig / OBS-2022-006 GA005**
- **Trawstoriadau Safle Presennol ac Bwriedig / OBS-2022-006 GA006**
- **Arolwg topograffig / OBS-2022-006 TS001 Rev B**
-

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

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei ddefnyddio fel llety ategol ar gyfer gwesteion sy'n mynychu priodas yn y lleoliad priodasau gerllaw ac sydd wedi ei nodi ar y cynllun lleoliad (Cyf: OBS-2022-006 GA 001 Rev B) ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, CYF 6, AMG 2, AMG 5, PS 13, 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.

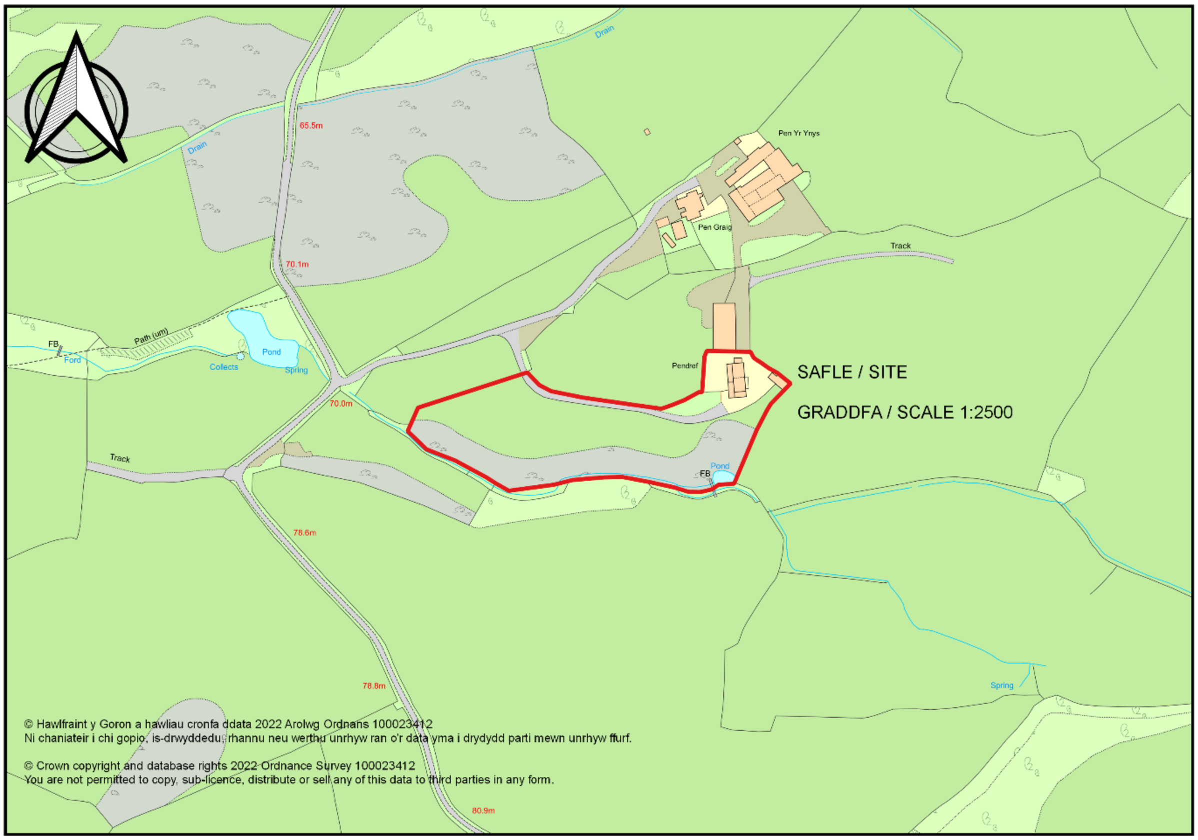
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2022/195

Ymgeisydd: Mr John Edward Holland Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi tyrbin gwynt 13.5m o uchder, 5kW yn

Lleoliad: Pendref, Llanfairynghornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol, Jackie Lewis.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ar yr arfordir yn ardal Llanfairynghornwy ac mae hefyd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Ceir mynediad i'r safle ar lôn gul breifat sy'n darparu mynediad i ddau eiddo arall hefyd. Ar hyn o bryd, mae safle'r cais yn rhan o gae amaethyddol sy'n agos at annedd yr ymgeisydd ac mae ar derfyn y trac mynediad i'r eiddo. Mae topograffi hynod o fryniog yn nodweddiadol o'r ardal ac mae safle'r cais yn uwch na'r briffordd gyhoeddus, ond mae'n cael ei guddio o'r golwg ar hyn o bryd gan y topograffi bryniog. Mae'r lôn fynediad a'r cae amaethyddol yn

cynnwys llwybrau cyhoeddus fydd yn pasio’n agos at safle’r cais. Mae’r cais ar gyfer codi tyrbin gwynt domestig gydag uchder cyffredinol o 14.75 metr a 12 metr i ben yr hwb.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol ynghyd ag effaith weledol y cynllun ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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 ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
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 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Jackie Lewis	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Cylch y Garn Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau cyffredinol ynghlun a ecoleg
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Amod
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd y bwriad yn cael effaith weledol lleol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb i’r cyhoeddusrwydd oedd 21 Medi 2022. Ar adeg

ysgrifennu’r adroddiad, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu’r cynllun wedi dod i law, a rhoddir sylw i’w cynnwys yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae egwyddor datblygiad o’r fath yn cael ei ystyried o dan bolisi ADN 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae ADN 1 yn cefnogi codi tyrbinau gwynt yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) cyhyd â’u bod ar raddfa ddomestig yn unig. Mae domestig yn cael ei ddiffinio yn nhabl 9 y CDLlC, yn unol â’r meini prawf canlynol:

• Ceisiadau am dyrbinau gwynt unigol
• Tyrbin sydd yn mesur hyd at 15m i flaen y llafn
• Gall y tyrbin gwynt fod wedi’i osod ar do neu bolyn

Mae’r cais ar gyfer tyrbin unigol 14.75m o uchder a fydd yn cael ei osod ar bolyn a’i ddefnyddio i gyflenwi eiddo preswyl ac, fel y cyfryw, mae’r adran yn fodlon fod y tyrbin yn cael ei ddosbarthu fel un ar raddfa ddomestig. Yn ogystal â hyn, mae ADN 1 yn datgan bod rhaid i bob cynnig gydymffurfio â’r meini prawf canlynol:

• Bod yr holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi’u lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo’n briodol, eu gosodiadau, yn cael eu diogelu neu eu gwella;
• Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith gan sŵn, taflu cysgod ac effaith ar iechyd cyhoeddus, ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
• Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;
• Ni fydd y cynnig yn arwain at ymyrraeth electromagnetig annerbyniol â chyfarpar cyfathrebu, systemau rheoli radar neu draffig awyr, systemau cyfathrebu’r gwasanaethau brys neu systemau telegyfathrebu eraill;
• Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â thyrbinau gwynt presennol, a’r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
• Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd tyrbinau gwynt ac isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gytuno ganddo.

Fel y nodir uchod, mae safle’r cais wedi’i leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig Arfordir Ynys Môn ac mae’n cael ei ddisgrifio fel ardal fryniog sy’n codi o’r môr gyda thirnodau clir heb eu difetha a golygfeydd deniadol sy’n cael eu hystyried o werth uchel gan LANDMAP. Mae LANDMAP yn disgrifio nodweddion yr ardal fel a ganlyn:
'Mae’r ardal hon o ucheldir ym mhen gogledd-orllewin Ynys Môn, ac mae’n codi o’r arfordir i 170m. Mae’n amlwg yn fwy creigiog na’r iseldir gerllaw ac mae ganddi frigiadau gwasgarog o greigiau, gydag eithin a waliau cerrig, ynghyd ag ardal o goedwig. Mae lonydd bychan troellog yn rhoi mynediad i ffermydd ar wasgar a phentref hirfain Llanfairynghornwy yn y pen dwyreiniol. O’r pwyntiau uchel, ceir golygfeydd 360 gradd, gan gynnwys i Ynysoedd y Moelrhoniaid oddi ar Drwyn Carmel. Mae lleoliad yr ardal ar yr arfordir yn ychwanegu at ei diddordeb.’ Roedd y dogfennau a gyflwynwyd gyda’r cais yn cynnwys ffotogyfosodiad a oedd wedi’i anodi i ddangos graddfa/lleoliad y tyrbin o bob golygfa. Roedd y ffotogyfosodiad yn cynnwys golygfeydd o wahanol leoliadau yn ardal y safle, gan gynnwys llwybrau troed a phriffyrdd cyhoeddus. Er nad oedd graddfa’r tyrbin a ddangoswyd yn y lluniau yn gwbl gywir, roedd agosatrwydd y tyrbin at yr annedd yn ddigonol i ganiatáu’r adran wneud asesiad cywir o’r uchder mewn perthynas â’r annedd. O’r lluniau, mae’n amlwg y bydd y tyrbin fwyaf gweladwy o’r llwybr cyhoeddus sy’n agos ato ac i

fyny at fynedfa'r safle. Yn agos ato, bydd y tyrbin yn cael ei weld yn erbyn y gorwel a byddai'n ymddangos fel yr unig ddatblygiad fertigol yn yr ardal sydd, fel arall, yn ardal heb ei difetha. Fel y cyfryw, mae'r adran o'r farn y byddai'r cynllun yn cael rhywfaint o effeithiau lleol ac y byddai'n integreiddio'n wael oherwydd natur agored, heb ei ddatblygu y dirwedd. Dyma oedd barn swyddog tirwedd yr awdurdod lleol hefyd. Fodd bynnag, ymhellach i ffwrdd byddai'r tyrbin yn cael ei weld yn erbyn cefndir y topograffi bryniog a ffermydd/anheddau lleol eraill, sydd â'u hisadeiledd cysylltiedig eu hunain megis polion telegraff. O edrych arno o Fynydd y Garn, byddai'r tyrbin hefyd yn cael ei weld yn erbyn cefndir y goedwig yn Nhrwyn Carmel. Mae diamedr polyn y tyrbin yn debyg i ddiamedr polion telegraff a chan fod y llafnau yn llai ac yn symud yn fwy cyflym na thyrbinau ar raddfa ddiwydiannol, ni ystyrir y byddai'r tyrbin yn nodwedd amlwg yn y dirwedd wrth edrych arno o gyd-destun ehangach. O'r herwydd, mae'r adran o'r farn nad oes effaith negyddol ar nodweddion arbennig yr AHNE i'r graddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais, neu a fyddai'n mynd yn groes i fyrdwn ADN 1. Yn ogystal â hyn, nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac, o safbwynt tirwedd, yr unig sylw a gyflwynwyd oedd nad oeddent yn barnu y byddai'r cynllun yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE oherwydd graddfa a lleoliad y datblygiad.

Mae'r tyrbin wedi'i leoli tua 120m oddi wrth yr eiddo agosaf ac nid oes unrhyw oleuadau a fyddai'n goleuo'r tyrbin o'r tu ôl ac yn achosi fflachio neu'n effeithio ar unrhyw dderbynyddion sensitif eraill. Mae'r eiddo preswyl i'r gogledd o'r safle yn cynnwys golygfeydd arfordirol a golygfeydd o Fynydd y Garn ac ystyrir eu bod yn olygfeydd o werth uchel. Ni fyddai'r tyrbin yn amharu ar y golygfeydd hyn a byddai'n ymddangos yn erbyn cefndir bryniau lleol yn unig. Mae'r cais yn datgan mai 27kph yw cyflymder cyfartalog blynyddol y gwynt ar gyfer y safle ac, ar y cyflymder hwn, byddai'r tyrbin yn cynhyrchu 45dB o sŵn ar bellter o 40m. Mae Canllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy ac Ynni Carbon Isel 2011, yn nodi ym mharagraff 3.4.6, Sŵn a Dirgryniad, nad yw sŵn aerodynameg tyrbin domestig ar 45dB yn ymwthiol mewn natur yn gyffredinol, ac mae'n cael ei ddisgrifio fel sŵn tebyg i wynt mewn coed. Ar ôl edrych ar geisiadau blaenorol a ystyriwyd o dan bolisi ADN 1, fel arfer mae amod yn cael ei osod ar y caniatâd sy'n cyfyngu ar allyriadau sŵn y tyrbin. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r amod hwn yn cyflawni pwrpas cynllunio defnyddiol yn yr achos hwn gan fod yr eiddo agosaf tua 120m oddi wrth y safle.

Derbyniwyd ymateb mewn perthynas â'r cynllun gan y Weinyddiaeth Amddiffyn a mynegwyd nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y cynllun cyhyd â bod amod yn cael ei gynnwys gyda'r caniatâd yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn ynghylch pryd fydd y tyrbin yn cael ei godi. Nid oes unrhyw dyrbinau gwynt eraill yng nghyd-destun uniongyrchol y safle, ac mae'r tyrbin domestig agosaf arall o'r golwg yr ochr arall i Fynydd y Garn, ac felly ni fyddai unrhyw effeithiau cronnus. Byddai amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid tynnu'r tyrbin i lawr ar ddiwedd ei oes weithredol.

Yn ychwanegol i'r uchod, mae Nodyn Cyngor Technegol 8 (Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy) yn datgan fod ynni gwynt ar y tir yn cynnig y potensial mwyaf ar gyfer cynyddu'r trydan sy'n cael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy yn y tymor byr a'r tymor canol ac felly mae ganddo rôl bwysig o ran cyflawni targedau ynni adnewyddadwy y llywodraeth.

Effaith Gweledol ac Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae lleoliad y safle yn yr AHNE yn golygu fod rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 1 y CDLlC sydd yn datgan 'bydd angen, ble bo'n briodol, i gynigion sydd o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol'. Mae'r cynllun rheoli AHNE yn nodi'r pwyntiau (perthnasol) canlynol:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch yn cael eu hasesu'n drwyadl er mwyn lleihau datblygiadau anaddas a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau

a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sydd yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy yn cael eu cefnogi.

Fel y nodwyd uchod yn yr adroddiad, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar y dirwedd ehangach nac yn niweidio ei nodweddion arbennig i'r graddau y byddai'n groes i bolisïau ADN 1 neu AMG 1. Bydd unrhyw effeithiau gweledol yn cael eu cyfyngu i ardal uniongyrchol y safle, ac mae hynny ynddo'i hun yn nodwedd gynhenid o bob cynnig o'r fath oherwydd gofynion y meini prawf ar gyfer y safle er mwyn i offer o'r fath fod yn effeithiol. Mae angen cyflymder gwynt uwch na'r cyfartaledd er mwyn i dyrbinau weithio'n effeithiol a cheir cyflymder gwynt sy'n sylweddol uwch yn y gornel hon o'r ynys oherwydd ei natur agored a'i lleoliad uchel ar yr arfordir. Ystyrir fod y tyrbin yn ddigon agos at yr annedd presennol i sicrhau ei fod yn perthnasu'n dda iddo ac nad yw'n ymddangos fel endid annibynnol/ar wahân, h.y. ystyrir ei bod yn amlwg fod y tyrbin i fod i wasanaethau anghenion domestig Pendref. Oherwydd yr uchod, ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio â byrdwn AMG 1.

Materion a godwyd yn y llythyrau gwrthwynebiad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr wedi dod i law ac roedd pob un ohonynt yn gwrthwynebu'r cynllun. Gellir crynhoi'r materion o bryder fel yr isod:
• Effaith ar edrychiad yr AHNE.
• Bydd defnyddwyr llety gwyliau cyfagos yn colli preifatrwydd a heddwch.
• Colli golygfeydd.
• Nid yw'r tyrbin yn perthnasu'n dda gan ei fod yng nghanol cae bychan.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:
• Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y polisi perthnasol (AMG 1), ni ystyrir fod y cynnig yn groes i nodau ac amcanion cynllun rheoli'r AHNE. Mae'r tyrbin yn dyrbin domestig ar raddfa fechan sydd yn eistedd ar fast sydd â diamedr cymharol gul a bydd yn cynnwys llafnau sy'n troi'n gyflym ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith weledol niweidiol i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Cydnabyddir y bydd effaith weledol leol, ond ni ystyrir y byddai hyn yn mynd tu hwnt ac i'r fath raddau y byddai'n effeithio ar nodweddion yr AHNE neu'n mynd yn groes i egwyddor polisïau ADN 1 ac AMG 1. Oherwydd y gofynion i sicrhau fod y tyrbin yn effeithiol, mae'r effeithiau gweledol lleol hyn yn rhai cynhenid, ond byddai'r adran yn pwysleisio nad ystyrir bod unrhyw effeithiau gweledol ehangach ar y dirwedd ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â hynny hefyd.
• Mae'r tyrbin wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth anheddau/llety gwyliau cyfagos ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'n cael effaith ar eu mwynderau i'r graddau y byddai'n groes i bolisi PCYFF 2, sydd yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae'n rhaid nodi fod y tyrbin ar gyfer defnydd domestig yn unig ac felly ni fyddai'n cynhyrchu'r un lefel o deithiau i'r safle ac oddi yno ag y byddai seilwaith y grid cenedlaethol.
• Nid yw golygfeydd yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.
• Mae'r tyrbin 44 metr oddi wrth yr annedd ac 17 metr oddi wrth gwrtil preswyl Pendref, ac ystyrir bod hyn yn bellter rhesymol ac nid yw'n niweidio'r mwynderau y mae'r ymgeisydd yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Ni fyddai'n rhesymol i'r awdurdod lleol ddisgwyl i strwythurau o'r fath gael eu lleoli mewn cwrtilau cyfyngedig ac, o'r herwydd, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbin wedi'i osod yn y lleoliad ymarferol agosaf at yr annedd.

Casgliad

Mae'r adran yn fodlon fod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol ac ni fydd y cynllun yn achosi unrhyw effeithiau gweledol annerbyniol yng nghyd-destun y dirwedd ehangach.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad / Landscape and Visual Impact Maps and Photos**
- **Cynllun Safle Bwriedig / TQRQM22210143308191**
- **Cynlluniau Bwriedig / 0140-AD-00626 01**
-

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

(03) Mae'r caniatad a rhoddwyd yma am gyfnod o 25 mlynedd or dyddiad cyntaf o gynhyrchu trydan o'r datblygiad. Bydd rhaid cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r dyddiad o gynhyrchu trydan am y tro cyntaf o fewn mis calendr i hynny digwydd.

Rheswm: Er cydymffurfio a Deddfau Cynllunio Gwlad a thref.

(04) Yn ddim hwyrach na 12 mis cyn i'r cyfnod gweithredol o 25 mlynedd o'r caniatad yma dod i ben, y bydd rhaid cyflwyno yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cynllun i adfer y tir a fydd yn cynnwys tynnu'r tyrbin a holl gyfarpar cysylitiedig or tir. Bydd rhaid gweithredu ar y cynllun a ganiateir a thynnu'r tyrbin a' holl gyfarpar cysylltiedig o'r tir dim hwyrach na chwe mis o'r caniatâd yma dod i ben.

Rheswm: Er cydymffurfio gyda Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.

(05) Os bydd y tyrbin yn mynd allan o ddefnydd am gyfnod chwe mis di-dor ya bydd rhaid ei wared or safle a bydd rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol.

Rheswm: Er mwyn les gweledol.

(06) Bydd rhaid ir dull o gysylltu'r trydan a gynhyrchir gan y tyrbin i'r fferm a/neu'r grid fod drwy gebl tanddaearol y unig.

Rheswm: Er mwyn lles gweledol.

(07) Mae’n rhaid i’r ymgymerwr hysbysu’r Weinyddiaeth Amddiffyn, yn ysgrifenedig, o leiaf 14 diwrnod cyn cychwyn y gwaith, gan nodi’r wybodaeth a ganlyn:
a) y dyddiad pan fydd y gwaith o godi generaduron tyrbin gwynt yn cychwyn;
b) uchder mwyaf unrhyw offer adeiladu i’w ddefnyddio i adeiladu’r tyrbinau gwynt;
c) y dyddiad pan fydd generaduron tyrbin gwynt yn dechrau cael eu defnyddio;
d) lledred a hydred ac uchder mwyaf pob generadur tyrbin gwynt, ac unrhyw fastiau anemomedr.

Mae’n rhaid hysbysu’r Weinyddiaeth Amddiffyn am unrhyw newidiadau i’r wybodaeth a ddarparwyd yn unol â’r gofynion hyn, a gwybodaeth am gwblhau’r gwaith o adeiladu’r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn cynnal diogelwch awyrennau.

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 1, PS 19, ADN 1.

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.

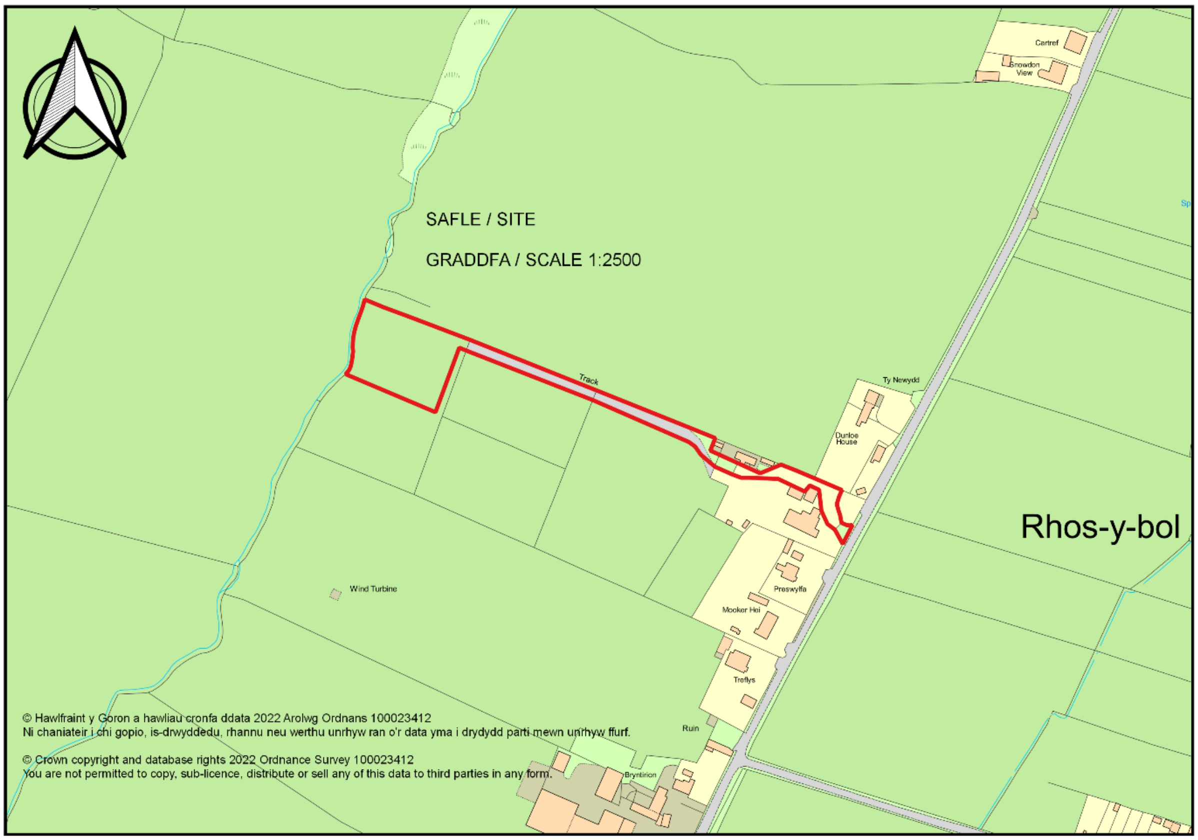
Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2022/215

Ymgeisydd: Glyn Jones

Bwriad: Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd a cadw'r gwaith ail wynebu y trac yn

Lleoliad: Capel Bach, Rhosybol



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

The application has been called in by Councillor Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail-wynebu y tu ôl i'r prif eiddo/safle yng Nghapel Bach. Mae'r sied arfaethedig wedi'i lleoli oddeutu 217m o brif eiddo Capel Bach ac mae mewn lleoliad cefn gwlad agored heb unrhyw strwythurau adeiledig o'i amgylch.

Mae safle'r cais ar gyrion pentref Rhosybol ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau o'i amgylch.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy PCYFF 4: Design and Landscaping
Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment
Policy AMG5: Local Biodiversity Conservation
Planning Policy Wales (Edition 11)
Technical Advice Note 6: Planning for Sustainable Rural Communities (2010)
Technical Advice Note 12: Design (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Arsylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a Roddwyd
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw Mewn i Caniatau Cais
Cynghorydd Liz Wood	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim Ymateb
GCAG / GAPS	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy gyflwyno rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/10/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran hon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/157 - Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau yn / Full application for the erection of a agricultural shed for the storage of machinery at - Capel Bach, Rhosybol - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 02/08/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r cais yn cynnwys:
1. Lleoliad;
2. Dyluniad,
3. Cyfiawnhad;

Lleoliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 217m oddi wrth annedd Capel Bach ac ni ddarparwyd unrhyw gyfiawnhad dros ddewis y lleoliad hwn, sy'n ymwthio'n sylweddol i gefn gwlad agored ac sydd ymhell o'r ffurf adeiledig bresennol.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

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

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau;
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur 23m o hyd x 16m o led gydag uchafswm uchder o oddeutu 6.8m. Mae'r mesuriadau hyn fymryn yn llai na'r cynnig gwreiddiol ar gyfer sied 25m hyd. Bernir bod y sied arfaethedig yn fawr o ran maint a bod siediau o'r math hyn fel arfer wedi'u lleoli ar ffermydd/safleoedd amaethyddol sylweddol eu maint. Cadarnhawyd y bydd y sied yn cael ei hadeiladu gyda blociau Mona ynghyd â dalenni atal lleithder a choed wedi'u trin.

Oherwydd ei leoliad amlwg mewn cefn gwlad agored, ei faint, graddfa a diffyg tirweddu, bernir nad ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 na PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

A14. Gall lleoliad adeilad amaethyddol neu goedwigaeth newydd, ffordd, gwaith cloddio neu waredu gwastraff, datblygiad, neu danc pysgod, gael effaith sylweddol ar y dirwedd o'u cwmpas. Dylid sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer. Fel rheol, dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau eu hunain, a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Er hynny, mae'n well weithiau gwahanu adeiladau newydd o ddyluniad modern oddi wrth grŵp o adeiladau traddodiadol er mwyn osgoi gwrthdaro gweledol. Dylid osgoi safleoedd ar y trumwel. I leihau'r effaith weledol, dylid sicrhau bod adeiladau'n cydweddu â'r dirwedd, neu ar safleoedd llethrog, nad ydynt yn torri ar oleddf y llethr os gellir gwneud hynny heb gost anghymesur.

Bernir nad ydi'r sied yn gwella cymeriad y safle ac y bydd yn cael effaith weledol andwyol ar ardal cefn gwlad gyda chaeau agored sydd heb eu datblygu ac nid yw'r cynnig yn parchu cyd-destun y dirwedd leol.

Ar ôl ymweld â'r safle, nodwyd bod y gwaith ar y llawr caled eisoes wedi cychwyn a bod tunelli o rwbel a deunyddiau adeiladu wedi cael eu dadlwytho yn y lleoliad cefn gwlad agored hwn heb ganiatâd cynllunio. Dylid nodi hefyd bod deunyddiau adeiladu megis teils llechi, bris blociau a deunyddiau adeiladu eraill wedi'u lleoli ar y safle ac nad ydynt yn gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd amaethyddol. Mae'r asiant wedi egluro y bydd y deunyddiau'n cael eu symud oddi ar y safle a'u bod yn ddeunyddiau a oedd dros ben yn dilyn gwaith ar y prif eiddo (tua 214m oddi wrth y safle arfaethedig) a'r gwaith o osod patio sydd yn mynd rhagddo.

Cyfiawnhad

Darparwyd datganiad gan yr asiant mewn perthynas â'r cais sy'n rhestru'r peiriannau a fydd yn cael eu storio yn y sied arfaethedig. Mae'r rhestr yn cynnwys Tractor, Roler, Og, Torrwr Gwair PTO Wessex, Tractor Torri Gwair J Deere, Trelars a Pheiriant Torri Gwrych. Mae'r sied arfaethedig wedi cael ei disgrifio ar y ffurflen gais fel sied amaethyddol ar gyfer rheoli'r tir yn briodol. Mae'r tir sydd ym meddiant yr ymgeisydd wedi'i leoli rhwng y safle arfaethedig ac eiddo Capel Bach (sydd wedi'i amgylchynu gyda llinell las ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd).

Ar ôl mesur y cynlluniau mae'r tir sydd yn meddiant yr ymgeisydd yn mesur 7.5 acer ac nid 10 acer fel y nodwyd ar y ffurflen gais. Bernir nad yw hyn yn llawer o dir ar gyfer sied mor fawr a'r defnydd amaethyddol honedig a wneir ohono. Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod y safle'n cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd Twristiaeth/Busnes nac amaethyddol ac nad ydi'r safle'n cael ei ddefnyddio i gadw da byw neu dyfu cnydau ac ati.

Mae'r cae gerllaw yn rhan o Glwb Carafanau Teithiol gyda lle i leoli 5 carafán ar y tro. Mae busnes trin gwallt gerllaw ac mae llety gwyliau amrywiol ar y safle sy'n cael eu hysbysebu ar dudalen ar-lein.

Mae un o'r caeau sydd o fewn y llinellau glas ar y cynllun lleoliad wedi'i labelu fel "Llecyn Cerdded Cŵn" i dwristiaid fynd â'u cŵn am dro. Yn yr un cae mae pob math o offer, siglenni, llithren, si-so, mainc bicnic ac ati ac ar wefan y Clwb Carafanau Teithiol mae wedi'i labelu fel lle chwarae i blant. Bernir nad ydi'r tir yma'n dir amaethyddol a'i fod yn cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd hamdden/preswyl.

Gan nodi'r uchod bernir nad ydi'r sied at ddefnydd amaethyddol ac na ellir cyfiawnhau'r Peiriannau a restrir a sied o'r maint hwn yn y lleoliad hwn. Bernir y bydd y cynnig yn arwain at orddatblygu'r safle.

Nid yw ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol:

• Dylunio ar gyfer yr amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Casgliad

Oherwydd y diffyg cyfiawnhad ar gyfer sied amaethyddol o'r maint a'r raddfa hon mewn lleoliad cefn gwlad agored ymhell o'r ffurf adeiledig, bernir nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

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 hwn yn arwain at ddatblygiad annerbyniol heb gyfiawnhad mewn cefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisïau
PCYFF1, PCYFF 3, PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn