Dogfen ir Cyhoedd

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD IAU, 9 MAI 2024 am 1.00 o'r gloch yp	THURSDAY, 9 MAY, 2024 at 1.00 p.m.
CYFARFOD HYBRID . YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes ***(Is-Gadeirydd)***
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor ***(Cadeirydd)***
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
Glyn Haynes *(Is-Gadeirydd)*
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor *(Cadeirydd)*
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 ddiddrodeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2024.

4 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 9 - 14)

7.1 – FPL/2023/61 – Taldrwst, Lon Fain, Dwyran
FPL/2023/61

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 15 - 22)

10.1 – FPL/2023/27 – Parc Carafanau Ty Hen, Rhosneigr
FPL/2023/27

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 23 - 54)

12.1 – FPL/2023/118 – Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy
FPL/2023/118

12.2 – FPL/2023/328 – Capel Jerusalem, Llangoed
FPL/2023/328

12.3 – FPL/2024/28 - Maes Chwarae Gwalchmai, Maes Meurig, Gwalchmai
FPL/2024/28

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 55 - 56)

13.1 – DAG/2024/4 – Marian, Llanddeusant
DAG/2024/4

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Hughes MBE, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen P Watkin, Robin Williams Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Uwch Swyddog Cynllunio (JBR), Cynorthwyydd Cynllunio (HW), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gwasanaeth Gwe Ddarlledu Pwyllgorau (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd John I Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorwyr Paul Ellis a Derek Owen. Mr Trefor Owen – Is-gadeirydd y Pwyllgor Safonau Mr Brace Griffiths – Aelod Annibynnol o'r Pwyllgor Safonau (Arsylwi)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGAN BUDDIANT

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o fuddiant.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2024 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2023/61 – Cais llawn ar gyfer newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir yn Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail nad oedd yr wybodaeth a ddarparwyd ynglŷn â'r system ddraenio yn ddigonol i'w galluogi i wneud penderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygwr wedi cyflwyno cais SuDs i'r Awdurdod Lleol fel y corff cymeradwyo ceisiadau SuDS ac mae'r wybodaeth wrthi'n cael ei hasesu. Argymhellodd y Swyddog bod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er mwyn i'r cais gael ei asesu'n llawn, ac fel y gellir dod i benderfyniad ynglŷn â'r cais SuDS.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais y cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ohirio gan y Cynghorydd Alwen P Watkin.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a nodwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 AFFORDABLE HOUSING APPLICATIONS

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

10 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

10.1 FPL/2023/359 – Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/47 ar dir ger Pen Bryn, Rhosmeirch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod hwn yn gais i ddiwygio'r cynlluniau ar gyfer yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2021/47. Ym mis Hydref 2023 cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon dan gyfeirnod LUE/2023/23 a oedd yn nodi bod gwaith datblygu cyfreithlon wedi dechrau ar y safle, gan ddiogelu'r caniatâd cynllunio am byth. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys newid lleoliad yr annedd, ffiniau'r safle, dyluniad yr annedd a'r fynedfa i'r safle. Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei adleoli'n ganolog o fewn y plot a bydd y fynedfa yn cael ei hadleoli o'r gornel ogledd i'r gornel ddeheuol ar y safle. Mae rhai diwygiadau i ddyluniad yr annedd arfaethedig hefyd, a bydd yn newid o fyngalo dormer brics coch gyda modurdy dwbl ynghlwm i annedd brics deulawr gyda rendr wedi'i baentio a modurdy sengl ynghlwm. Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbyniol o ran graddfa a lleoliad, ac fe ystyrir eu bod o ansawdd gwell ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, sy'n fwy addas gyda datblygiadau lleol cyffredinol. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â newid y fynedfa ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio a gosod blychau ystlumod ac adar ar dalcen yr annedd.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

10.2 VAR/2024/9 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/23 (codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA) er mwyn diwygio lleoliad y modurdy ym Mryn Tawel, Tŷ Croes.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257A a 28C257B/DA, lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i adeiladu'r fynedfa i gerbydau, ac mae'r annedd wedi'i chodi'n rhannol hyn at lefel y to. Y cais olaf a gymeradwywyd ar gyfer y safle oedd caniatâd cyfeirnod FPL/2023/23 ar gyfer gwneud addasiadau i'r annedd a chodi garej ar wahân newydd. Dyma gynnig i godi'r garej yn nes at y ffin ddwyreiniol a chyntedd wedi'i orchuddio sy'n cysylltu'r garej a'r annedd. Bydd y garej o gwmpas yr un maint â'r hyn sydd wedi ei gymeradwyo eisoes ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar y safle nac unrhyw eiddo cyfagos ac mae'n cydymffurfio a pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigodd y Cynghorydd Neville Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2024/12 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (04) (CEMP), (11) (CTMP), (17) (mesurau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad) (20) (Asesiad o Risg Bioddiogelwch), (22) (Dyluniadau sylfaen) a (24) (tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/60 (codi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad mewnol a gwaith cysylltiedig) fel y gellir cyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdano wedi i'r gwaith ddechrau ar hen safle Ysgol Niwbwrch, Ffordd Pen Dref, Niwbwrch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym meddiant yr Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod rhaid i'r datblygwr, fel rhan o gais cynllunio FPL/2022/60, gyflwyno'r manylion i'w cymeradwyo cyn dechrau datblygu'r safle. Roedd y datblygwr wedi clirio'r safle cyn i'r amodau gael eu rhyddhau ac felly roedd rhaid cyflwyno cais dan Adran 73 er mwyn caniatáu cymeradwyo'r manylion ar ôl dechrau ar y gwaith. Mae'r amodau yn ymwneud ag amodau rhif (04), (11), (17), (20), (22) a (24). Ar ôl ymgynghori â'r ymgyngoreion perthnasol, ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol. Bernir felly ei bod hi'n dderbyniol rhyddhau'r amodau. Ers cyhoeddi'r adroddiad ysgrifenedig mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i amrywio'r amod yn ymwneud â'r CTMP (amod 11) ac mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu amrywio'r amod yn ymwneud â'r CEMP (amod 4).

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

12.2 FPL/2024/10 - Cais llawn i osod dau gynhwysydd ar gyfer storio cyfarpar yng Nghae Pêl-droed, Llannerchymedd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â gosod dau gynhwysydd ar y safle i storio offer y clwb. Bydd y cynwysyddion yn cael eu lleoli yno dros dro am gyfnod o 5 mlynedd a bydd amod yn cael ei gosod i ganiatáu lleoli'r cynwysyddion ar y safle dros dro. Bernir bod datblygiad o'r maint hwn yn dderbyniol gan nad yw'n cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gyfagos. Hefyd, bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i wrachod a diogelu bioamrywiaeth.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.3 VAR//2024/4 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (cynlluniau cymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/337 (Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF)) er mwyn adfer maes parcio'r staff yn Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar rinwedd bod y caniatâd gwreiddiol wedi'i roi gan y Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Adran 73 er mwyn addasu'r cynlluniau cymeradwy er mwyn gosod allanfa o faes parcio'r staff i'r ffordd safle mewnol. Bydd y fynedfa yn cynnwys giât ddwbl fydd yn cael defnyddio dim ond ar gyfer sefyllfaoedd brys ac nid ar gyfer defnydd bob dydd. Ni fydd yr addasiad arfaethedig i'r cynllun yn cael unrhyw effaith materol ar briffordd y safle, ac mae'n cyd-fynd â'r polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Lleol ac adran briffyrdd Llywodraeth Cymru fel rhan o'r broses ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwy'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.4 HHP/2024/9 – Cais llawn ar gyfer diwygio ac ehangu yn 29 Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, oherwydd pryderon nad yw dyluniad a maint yr estyniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle'n cynnwys annedd deulawr ar ddiwedd rhes o dai ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dyma gais i addasu ac ymestyn yr eiddo, yn cynnwys codi estyniad deulawr. Mae'r annedd presennol yn adeilad dwy ystafell wely. Bydd yr estyniad arfaethedig yn darparu

ystafell wely ychwanegol. Bydd yr estyniad arfaethedig yn ymestyn 3.4m y tu hwnt i'r drychiad ochr a bydd yn mesur 7.5m o hyd o'r blaen i'r cefn, sef yr un faint â'r annedd presennol. Bydd ganddo dalcendo 8m o uchder a bydd y bondo'n mesur 5.2m, fel ei fod yn cyd-fynd â'r annedd presennol. Bydd dwy ffenestr ar y drychiad baen, ffenestr a drysau dwbl ar y drychiad cefn a wal heb unrhyw ffenestri arni ar hyd y drychiad ochr. Bernir bod y dyluniad yn un syml a rhesymol. Mae'n cyd-fynd â'r adeilad presennol ac yn parchu cyd-destun y safle a'i leoliad o fewn y diwedd, yn unol â pholisi PCYFF 3. Mae'r ardal adeiledig yn cynnwys pob math o adeiladau a dyluniadau. Mae'r rhan fwyaf o'r tai'n dai teras a thai pâr deulawr, ac mae amrywiaeth o ran eu gorffeniad a lliw. Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae'n agos at sawl eiddo arall. Bydd ffenestr a drysau dwbl ar hyd y drychiad cefn. Bydd y drysau dwbl yn arwain i'r ardd gefn a bydd ffens yn cael ei chodi ar hyd y terfyn i atal unrhyw oredrych. Bydd y ffenestr arfaethedig ar y llawr cynaf yng nghefn yr adeilad yn edrych i'r un cyfeiriad â ffenestr yr ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf. Bydd yn edrych dros yr ardd, a rhan fach o gornel gorllewinol gardd rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd a gerddi tai Ffordd Moreton. Mae'r ffenestr hon yn ffenestr eilaidd yn ôl nodyn rhif 8 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sy'n nodi bod rhaid cael pellter o 7.5m rhwng ffenestri eilaidd a therfyn tir. Mae pellter o oddeutu 3.4m rhwng y ffenestr a'r terfyn tir â rhif 31 Ffodd Maes Hyfryd a rhif 26 Ffordd Moreton, sy'n llai na'r safon yn y canllawiau cynllunio atodol, ond, oherwydd y dwysedd uchel o dai yn yr ardal maent yn weladwy i ryw raddau beth bynnag. Yn y rhan yma o Gaergybi mae'n anorfod y bydd rhywfaint o oredrych. Ni fydd y ffenestr yn edrych i gyfeiriad rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd na'r rhan fwyaf o'r ardd. Gan nas oes ffenestri ar hyd y drychiad ochr ni fydd modd edrych i mewn i'r prif annedd. Bydd y ffenestr oddeutu 6m oddi wrth rif 26 Ffordd Moreton, ond bydd yn edrych i gyfeiriad estyniad to fflat yr eiddo ac estyniad deulawr heb ffenestri, ac felly nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych, yn unol â pholisi PCYFF 2.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at briffyrdd a pharcio a dywedodd bod rhaid darparu tri lle parcio ar gyfer anheddau tair ystafell wely. Mae'r safle'n darparu tri lle parcio oddi ar y ffordd yn unol â gofynion yr adran briffyrdd a pholisi TRA 2. Nid oes gan y rhan fwyaf o'r tai yn yr ardal gyfagos ddim cyfleusterau parcio o gwbl ac mae deiliaid yn parcio ar y stryd. Mae hyn yn amlygu'r modd y mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau trafnidiaeth yn y CDLIC, gan y bydd yn datrys y problemau parcio yn yr ardal ac yn gwella diogelwch ar y briffordd. Bernir bod maint yr estyniad yn addas ar gyfer yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas, ac y bydd yn integreiddio i mewn i'r dwysedd uchel o ddatblygiadau sydd gerllaw yn y lleoliad hwn yng nghanol Caergybi. Bydd tri lle parcio oddi mewn i gwrtil yr eiddo, rhywbeth anghyffredin iawn yn yr ardal adeiledig hon, yn unol â'r polisïau trafnidiaeth. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Cyfeiriodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, aelod lleol, at y pryderon sydd gan drigolion lleol oherwydd y problemau parcio ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r ffordd yn ffordd unffordd sy'n caniatáu mynediad i Fynwent Maes Hyfryd a'r hen ysgol gynradd, Ysgol Thomas Ellis, lle bydd tai'n cael eu codi. Dywedodd bod bolardiau wedi cael eu gosod y tu allan i rif 31 a 33 Ffordd Maes Hyfryd i atal pobl rhag parcio'u ceir ar y palmant ond mae problemau parcio yn yr ardal o hyd. Aeth ymlaen i ddweud nad oedd digon o le i ddarparu tri lle parcio ar y safle. Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cynnal ymweliad safle oherwydd, yn ei dyb ef, bod problemau parcio yn yr ardal ac mae pobl yn parcio'u ceir bob ochr i'r ffordd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd yn meddwl y byddai ymweliad safle'n fanteisiol, a dangoswyd golwg stryd o'r safle i'r Pwyllgor. Dywedodd na fydd yr estyniad yn cymryd llawer o le ar y safle a bod digon o le i ddarparu tri lle parcio . Dywedodd nad yw'r Awdurdod Priffordd yn gwrthwynebu'r cynnig.

Er bod y Cynghorydd Robin Williams, yn cydymdeimlo â'r aelodau lleol oherwydd y problemau parcio yn yr ardal, nid oedd yn meddwl y dylai'r ymgeisydd gael ei gosbi am hynny. Dywedodd bod tystiolaeth bod digon o le i ddarparu tri lle parcio ar y safle yn unol â'r gofyniad ar gyfer eiddo tair ystafell wely. Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Gwrthodwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle, 6 yn erbyn a 5 o blaid, ac yn dilyn pleidlais ar y cynnig i gymeradwyo'r cais:-

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

12.5 FPL/2023/275 – Cais llawn ar gyfer adeiladu dwy uned fusnes sy'n cynnwys 10 uned unigol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn Stad Ddiwydiannol Amlwch

Cyflwynwyd yr adroddiad i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn ar gyfer adeiladu 10 uned fusnes unigol mewn dau floc, at ddefnydd busnes B1, B2 a B8. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Amlwch, ger Stad Ddiwydiannol Amlwch, ar dir sy'n cael ei ddiffinio fel 'Man Agored' yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Nid yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel rhan o gaeau'r ysgol na'r ganolfan hamdden ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi ISA 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle'r cais o fewn Parth A ar y Map Cyngor Datblygu a gynhwysir yn TAN15. Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd gyda'r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys dau floc o unedau diwydiannol deulawr, gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 1386 metr sgwâr. Bydd to'r unedau'n gogwyddo i un cyfeiriad ar ongl isel. Bydd y prif ddefnydd a ddefnyddir i orchuddio wynebau'r unedau mewn lliw arian metel/llwyd. Bydd y prif fynedfeydd yn cynnwys unedau gwydr uchder dwbl er mwyn awyru a gadael goleuni i mewn i'r llawr gwaelod a'r llawr cyntaf. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad. Mae'n gydnaws ag adeiladau cyfagos ar y stad ddiwydiannol ac mae'r ansawdd yn uchel. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio ac mae'n cynnwys ystyriaeth o'r darpariaethau a'r gofynion yn gysylltiedig â chynaliadwyedd lleoliad y datblygiad, yn unol â TAN 18. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad bod y datblygiad yn annhebygol o greu nifer sylweddol o deithiau cerbydau ychwanegol felly ni fyddai'n

cael unrhyw effaith o bwys ar y rhwydwaith priffyrdd. Bydd mynediad newydd i gerbydau'n cael ei adeiladu o Stryd Mona ac mae'r cyfrifiad ar gyfer y ddarpariaeth barcio yn seiliedig ar gyfuniad o ddefnyddiau B1, B2 a B8. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 33 o leoedd parcio (gyda 6 ohonynt yn rhai hygyrch) a lle ar gyfer 10 beic. Yn ogystal, mae lwfans ar gyfer darparu seilwaith i gefnogi hyd at 14 o fannau gwefru cerbydau trydan. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio a mynediad ac maent wedi argymell amodau'n gysylltiedig â phriffyrdd. Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud nad oes unedau ar gael yn ardal Amlwch ac y bydd y datblygiad yn cwrdd â'r galw, gan ddarparu oddeutu 33 o gyfleoedd cyflogaeth yn lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams bod angen unedau diwydiannol yn ardal Amlwch a chynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ar argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Neville Evans.

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

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

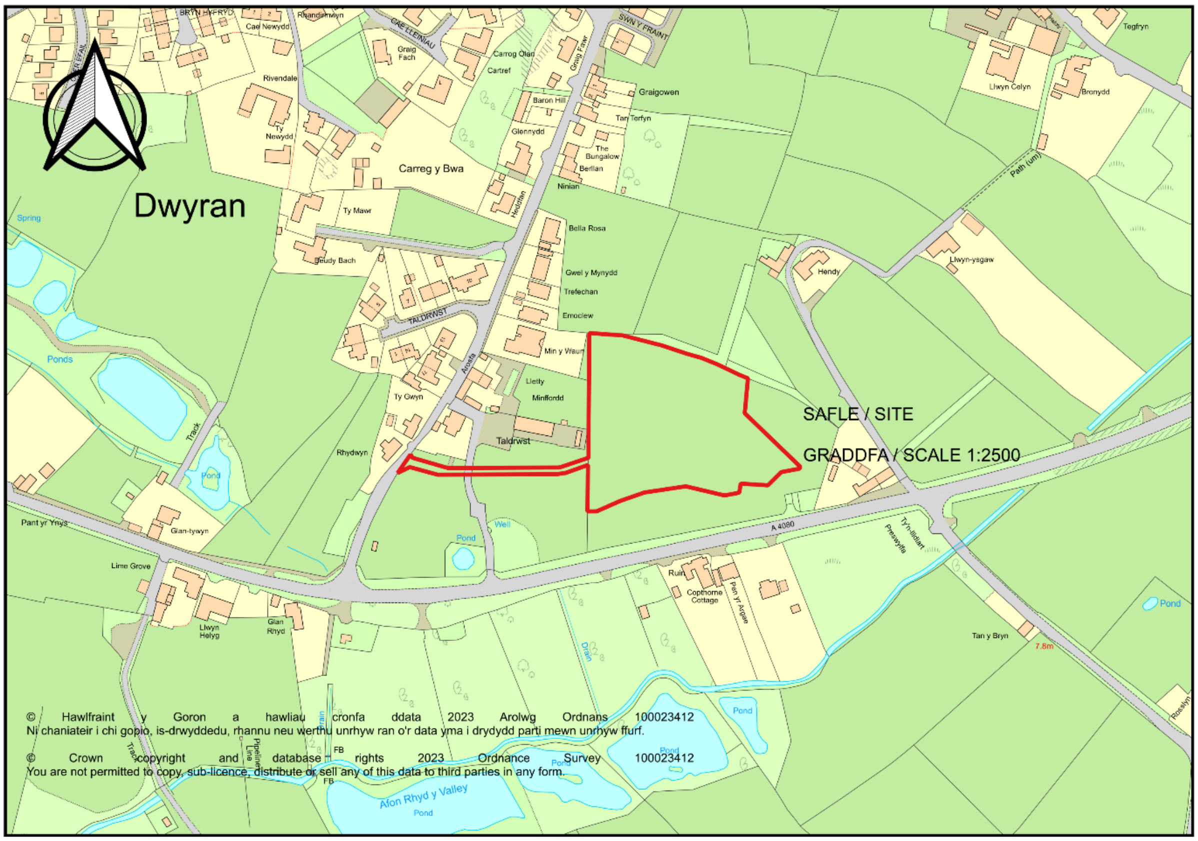
Pwyllgor Cynllunio: 09/05/2024 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar tir yn

Lleoliad: Taldrwst, Lon Fain, Dwyran



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Arfon Wyn. Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar y 1af Tachwedd 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a roddwyd fel â ganlyn:

· Gwybodaeth draenio annigonol wedi’i darparu er mwyn galluogi Aelodau i wneud penderfyniad.

Mewn amgylchiadau o’r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu:
“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 mynnu;
“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.”

Oherwydd hyn, mae’r adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i’r materion canlynol.

Hoffai’r adran bwysleisio unwaith eto bod materion dŵr wyneb y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio ac o ganlyniad nid yw’n bosibl na’n rhesymol mynnu bod materion o’r fath yn cael eu delio â nhw yn llawn fel rhan o unrhyw gais cynllunio. Er hyn, mae’r datblygwr wedi cytuno i ddarparu’r wybodaeth hon i’r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad allu cael ei wneud. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, mae’r datblygwr wedi cyflwyno cais SuDS diwygiedig i’r Awdurdod Lleol, y Corff sy’n cymeradwyo ceisiadau SuDS, ac mae’r wybodaeth wrthi’n cael ei hasesu. Mae’r adran wedi gohirio’r cais ers sawl mis ac nid yw’n fodlon gohirio’r cais ymhellach. Felly, mae’r adran yn gofyn i’r aelodau ddod i benderfyniad yn seiliedig ar yr wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd, gan ystyried yr uchod mewn perthynas â dŵr wyneb. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, mae cyfnod cyhoeddusrwydd yn parhau tan 20 Mai 2024 o ganlyniad i dderbyn yr wybodaeth draenio ychwanegol. O ganlyniad, ni fydd unrhyw benderfyniad a wneir gan y pwyllgor cynllunio yn cael ei ryddhau tan ar ôl y dyddiad hwn er mwyn i gymdogion gael cyfle llawn i gyflwyno sylwadau ar y wybodaeth ychwanegol.

Casgliad

Mae’r adran yn glynu at ei safbwynt bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â’r polisïau perthnasol o’r CDLlC ac nad oes unrhyw ystyriaethau materol eraill yn dynodi bod penderfyniad o wrthod yn un y gellir ei gyfiawnhau. Mae gwybodaeth draenio ychwanegol yn cael ei ddarparu drwy ddisgresiwn y datblygwyr yn unig ac nid yw hyn yn ofyniad statudol o unrhyw fath. Bydd y cais yn cael ei adrodd yn ôl i’r Pwyllgor unwaith y bydd y wybodaeth wedi’i hasesu’n llawn gan yr arbenigwyr draenio perthnasol.

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 / 3001:22:1b**
- **Cynllun Safle Bwriedig / 3001:22:3j**
- **Gosodiad Traenio Bwriedig / 005 P03**
- **Manylion Adeiladu Basin / 017 P01**
- **Cynllun Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0102 S4 P05**
- **Cynllun Ehangach Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0101 S4 P05**
- **Cynllun Mynedfa Bwriedig / 3001:22:8b**
- **Lletya Dau Lloft Bwriedig / 3001:22:4a**
- **Drainage Strategy / Mon Civils Limited / January 2024 Revision P02**

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

(03) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na [x] o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o [x] diwrnod / blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn 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 gwneud trefniadau ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr ac wedi hynny caiff ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb feddiannu'r datblygiad.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) 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.

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

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

(07) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(09) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun [rhif y dyluniad] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad y caniateir iddo gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio rhif SH4658301 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad o benderfyniad hwn.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(11) Ni chaiff unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio safle, gychwyn hyd nes bod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun Cadwraeth gynnwys:
• Ehangu ar yr egwyddorion a amlinellwyd yn yr adroddiad Asesiad Ecolegol gan Clwydian Ecology, 22 Chwefror 2023
• Cynllun yn dangos yr ardaloedd sydd i'w cadw ac a ddylai nodi lleoliad a maint yr ardaloedd yn ôl graddfa briodol
• Manylion am leoliad y goleuadau allanol a'r math o oleuadau fydd yn cael eu defnyddio
• Darluniau yn dangos gorlif golau mewn ardaloedd sensitif allweddol (nodweddion/coed terfyn)
• Manylion mesurau amddiffynnol a roddir ar waith i leihau'r effeithiau
• Manylion am amseriad, gweithio fesul cyfnod a hyd gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth
• Amserlen ar gyfer gweithredu yn dangos fod y gwaith wedi'i alinio â'r cynllun gweithio fesul cyfnod ar gyfer y datblygiad
• Manylion ôl-ofal cychwynnol a chynnal a chadw tymor hir
• Camau i'w cymryd pe byddai unrhyw nodweddion rhywogaethau nad oeddent wedi cael eu nodi'n flaenorol yn cael eu canfod
• Archwiliad o Gydymffurfiaeth Ecolegol, gan gynnwys dangosyddion perfformiad allweddol
• Personau sydd â chyfrifoldeb am gyflawni'r gwaith
• Manylion mesurau i atal neu leihau dal neu ladd trwy ddamwain
Rhaid gwireddu'r Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau fod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau'n cael ei roi ar waith, sydd yn amddiffyn rhywogaethau y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

(12) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

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, TWR 3, AMG 1, AMG 5, TRA 4, PS 19.

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

This page is intentionally left blank

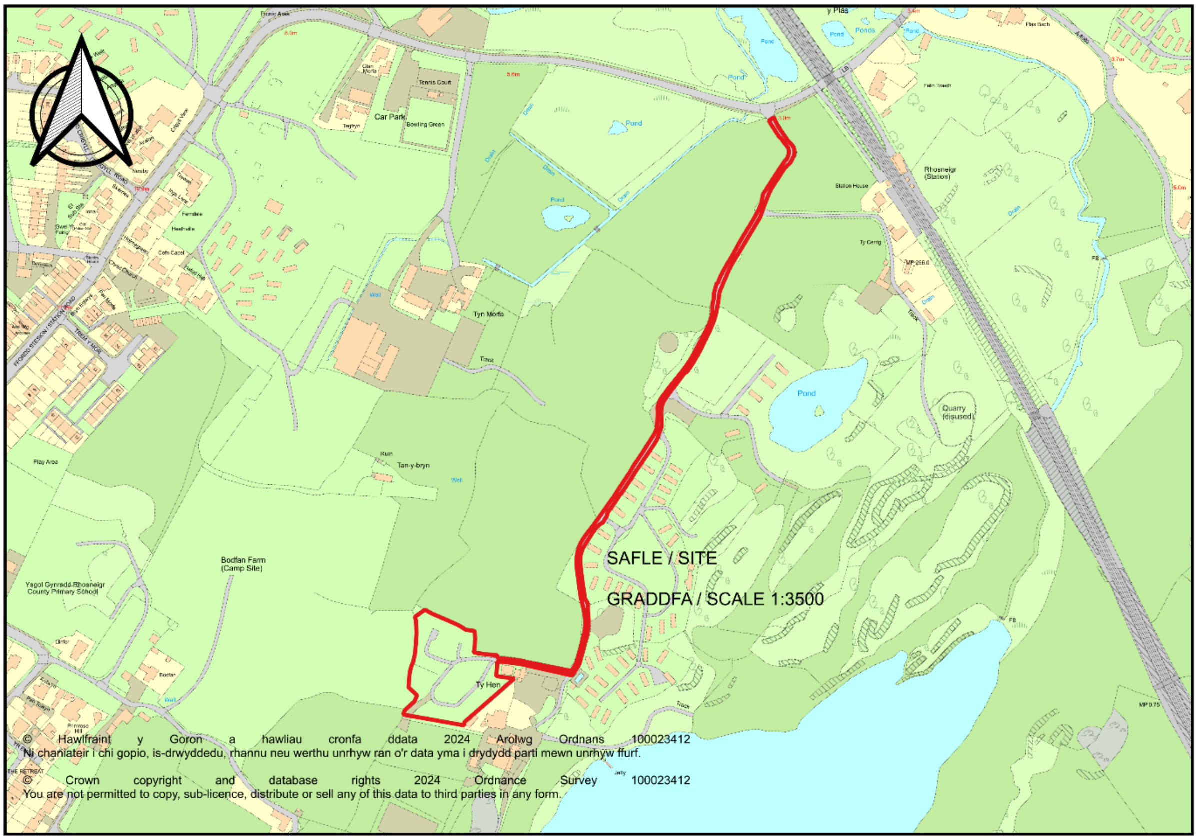
Pwyllgor Cynllunio: 09/05/2024 **10.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/27

Ymgeisydd: John Summerfield

Bwriad: Cais llawn i drosi 33 llain carafannau teithiol tymhorol i 18 o garafannu gwyliau deithiol i leoli 18 carafan statig, gosod pecyn trin carthffosiaeth yngyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Ty Hen Caravan Park, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn gwyro o bolisïau lleol cyfredol y mae angen i ni ei gymerdawyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn i drosi 35 llain carafannau teithiol tymhorol i 18 o garafanau statig ynghyd â gwaith tirlunio.

Mae cais y safle yn ffurfio rhan o Barc Carafanau Ty Hen, sy’n eistedd y tu allan i ffin anheddiad Rhosneigr ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae’r parc gwyliau’n cynnwys cymysgedd o leiniau carafanau teithiol a statig. Mae gan y safle fynediad i ffordd breifat sy’n arwain o’r A4040.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a ellir cyfiawnhau’r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol gan fod y safle’n eistedd yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae’r mynediad i’r safle yn dueddol o llifogydd ac a fydd y cais yn cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos.

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 TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau ynglŷn â phlannu
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Ni ddylai'r llwybr troed presennol gael ei wneud yn gulach gan y datblygiad.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb hyd yn hyn
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol ynglyn materion amgylcheddol ac iechyd a diogelwch ac rhoi arweiniad ynghylch amodau maes carafanau
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad a sylwadau ynghylch draenio budr
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau polisi
Draenio / Drainage	Dim ymateb hyd yn hun
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cynllun tirlunio diwygiedig yn dderbyniol
Cynghorydd Neville Evans	Dim ymateb hyd yn hyn
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb hyd yn hyn
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb hyd yn hyn
Swyddog Cynllunio Argyfwng / Emergency Planning Officer	Dim ymateb hyd yn hyn

Mae’r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Cafodd hysbysiad hefyd ei roi yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/03/23. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd 5 sylw ar-lein wedi’i dderbyn. Roedd 4 o’r sylwadau yn cefnogi’r cais, ac roedd un sylw yn mynegi pryder ynghylch y cynnig.

Y prif faterion i gefnogi’r cais oedd;

i. Byddai lleihau nifer y carafanau/unedau teithiol yn arwain at lai o draffig ac felly llai o effaith ar yr amgylchedd.
ii. Effaith isel ar yr AHNE oherwydd estheteg carafanau statig

Gellir crynhoi’r pryderon a godwyd fel a ganlyn:
i. Gyda’r carafanau statig presennol ar y safle, byddai’r cynllun yn arwain at bentref cartrefi gwyliau gyda’r posibilrwydd o 300 o bobl yn ymwneud â’r safle.
ii. Mae’r safle ar dir maes-glas.
iii. Nid oes siop na bwyty ar y safle, felly byddai’n rhaid i ymwelwyr deithio, ac a all y pentref ymdopi â’r datblygiad oherwydd y seilwaith wan bresennol?

Mewn ymateb i’r pryderon hyn, byddwn yn dweud:

i. Byddai’r cais yn arwain at leihau nifer yr unedau ar y safle, ac felly byddai’n lleihau nifer y bobl yn ymweld ag o.
ii. Ar hyn o bryd, mae’r safle’n cael ei ddefnyddio fel safle carafanau teithiol am 10 mis o’r flwyddyn.
iii. Fel y nodwyd uchod, byddai’r cynnig yn arwain at lai o unedau gwyliau ar y safle.

Hanes Cynllunio Perthnasol

V152 – Gosod cyfanswm nad yw’n fwy na naw ar hugain o garafanau ar dir OS rhifau 395 a 547, un carafán yn unig ar dir OS rhif 544, gosod pebyll ar dir OS rhifau 395, 547 a 544 ar gyfer defnydd achlysurol a chodi tri bloc toiled ar dir yn Nhŷ Hen, Rhosneigr - Cymeradwywyd 21/03/62

V152A – Gosod 10 carafán ychwanegol ar dir OS rhifau 395 a 547 yn Nhŷ Hen, Rhosneigr er mwyn cael cyfanswm o 40 o garafanau - Gwrthodwyd 17/6/64

V152B – Gosod 10 carafán gwyliau ar dir OS rhif 547 yn Nhŷ Hen, Rhosneigr - Cymeradwywyd 20/7/66

V152C – Ail-leoli carafán ar dir OS rhif 545, Tŷ Hen, Rhosneigr yn nes at yr adeiladau fferm ynghyd â lleoli un carafán ychwanegol ar dir OS rhif 395, gyda chyfanswm o 41 ar y safle - Cymeradwywyd 27/5/69

V152D – Lleoli 6 carafán deithiol ychwanegol yn Nhŷ Hen, Rhosneigr - Gwrthodwyd 17/7/74

28C152 - Darpariaeth system carthffosiaeth ynghyd a gosod offer trin carthion er mwyn gwasanaethu y carafanau presennol yn Safle Carafan Ty Hen, Rhosneigr - Caniatau 03/10/90

28C152A - Diwygio amod (1) ar gais rhif V152C er mwyn cael rhoid 3 carafan symudol ar y safle a codi nifer y carafanau o 41 i 44 yn Parc Gwyliau Ty Hen, Station Road, Rhosneigr - Gwrthod 11/03/92

28C152B - Dymchwel yr ystorfa presennol ac adeiladu pwll nofio agored yn Parc Gwyliau Ty Hen, Station Road, Rhosneigr - Approved 30/4/93

28C152C - Tystysgrif Defnydd wedi ei sefydlu i gadw 3 carafan symudol ychwanegol yn Parc Gwyliau Ty Hen Holiday Park, Station Road, Rhosneigr - Cyfreithlon / Lawful 23/03/93

28C152D - Cais llawn ar gyfer codi bloc caffi golchi dillad a'r rhyngrwyd, lleoli 4 carafán sefydlog ac ail-leoli 2 garafanau statig presennol, gosod sustem trin carthffosiaeth ynghyd â gwelliannau safle ym Mharc Carafannau Tŷ Hen, Rhosneigr - Approved 11/08/15

28C264 - Newid defnydd y safle tentiau presennol a ddefnyddir o bryd i'w gilydd i safle ar gyfer tentiau a carafanau symudol ar dir ger Ty Hen, Rhosneigr - Gwrthod 16/07/99

28C264A - Newid defnydd safle campio i safle carafanau a tentiau yn OS enclosure no. 544, Ty Hen Rhosneigr - Gwrthod 14/03/01

28C264B - Newid defnydd yr adeilad allanol i annedd yn The Stable, Ty Hen, Rhosneigr - Caniatau 22/12/2009

28C264C - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y tir o dir amaethyddol i ddefnydd ar gyfr cadw ceffylau ynghyd a chreu manege ar dir yn Ty Hen, Station Road, Rhosneigr - Caniatau 28/01/2015

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi ac effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – Nid oes polisi cynllunio penodol mewn perthynas â newid defnydd lleiniau teithiol i leiniau carafanau statig. Fodd bynnag, mae maen prawf Polisi TWR 3: ‘Carafanau Statig a Safleoedd Cabanau Gwyliau a Gwersylla Parhaol Arall’, yn ymwneud yn benodol â chynigion ar gyfer gwella safleoedd carafanau presennol sydd wedi’u lleoli yn yr Ardal o Harddwch naturiol Eithriadol.

Caniatawyd cais cynllunio 28C264A yn dilyn apêl ar gyfer newid defnydd y safle gwersylla presennol i ganiatáu pebyll a charafanau teithiol, sy’n ffurfio safle’r cais presennol ar gyfer lleoli dim mwy na 35 o unedau teithiol rhwng 1 Mawrth a 4 Ionawr yn ystod y flwyddyn ddilynol. Mae hyn yn caniatáu lleoli hyd at 35 o unedau ar y tir am 10 mis o’r flwyddyn.

Mae mân estyniadau i ardal safleoedd presennol yn cael eu caniatáu yn unol â rhan 3 Polisi TWR3, sy’n nodi:

Yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordirol Môn, Llŷn a’r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd ceisiadau i wella safleoedd statig a chabannau presennol drwy:

i.Mân estyniadau i ardal y safle, a/neu
ii.Ail-leoli unedau o safle amlwg i leoliadau llai amlwg,

yn cael eu caniatáu, cyn belled a'u bod yn bodloni'r holl feini prawf canlynol:

iii.Nid yw'r gwelliannau'n cynyddu nifer y carafanau statig na chabannau ar y safle oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, mae cynigion yn cynnwys ail-leoli parciau cabannau a statig presennol sy'n disgyn yn yr ardal Rheoli Newid Arfordirol;
iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella ansawdd a'r amrywiaeth o lety a chyfleusterau twristiaeth ar y safle;
vi. Mewn perthynas â safle wedi'i leoli yn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol, mae'n rhaid i'r datblygiad fod yn rhan o gynllun i wella diogelwch preswylwyr mewn carafanau neu gabannau;
vi. Fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, cynllun ac ymddangosiad y safle, a'i leoliad yn y tirlun sydd o'i amgylch;
viii. Mae'n briodol wrth ei ystyried yn erbyn polisïau eraill yn y Cynllun.

Gan fod safle'r cais wedi'i leoli yn yr AHNE, ac y byddai'r cynnig yn arwain ar gynnydd yn nifer y carfanau statig ar y safle, nid yw'r cais yn cydymffurfio gyda maen prawf iii. Fodd bynnag, er y bydd y cynnig yn arwain at gynnydd yn nifer yr unedau statig ar y safle, bydd hefyd yn arwain at lai o unedau ar y safle. Fel y nodwyd uchod, mae gan y safle ganiatâd blaenorol ar gyfer lleoli 35 o garafanau teithiol rhwng 1 Mawrth a 4 Ionawr bob blwyddyn.

Gan fod safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal sensitif, mae polisiau AMG1, AMG3 ac AMG4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol, a byddant yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses o wneud penderfyniad.

Mae polisi AMG 1 yn sicrhau bod cynigion yn cael eu hystyried yn unol â'r Cynllun Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae polisi AMG 3 yn sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith negyddol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i Gymeriad y Tirlun Lleol. Mae polisi AMG 4 yn sicrhau nad yw datblygiadau ar y arfordir yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd adeiledig, y tirlun na chymeriad y morlun.

Yn ystod ymweliad safle, gellid gweld y carafanau teithiol presennol o'r A4080. Yn gyffredinol, nid oes sgrinio yn yr ardal deithiol. Bydd y cynnig yn cynnwys cynllun tirlunio fydd yn lleihau'r effaith gweledol ar y safle wrth edrych arno o'r A4080.

Mewn penderfyniad a wnaed ynghylch apêl diweddar, a ganiatawyd ar gyfer cynllun tebyg (troi 53 o leiniau carafanau teithiol tymhorol yn 49 llain ar gyfer carfanau gwyliau statig, ynghyd ag ail-leoli a gwella ardal deithiol yn y parc, a gwelliannau amgylcheddol, dywedodd yr Archwilydd Cynllunio;
"Rwy'n cydnabod y byddai'r cynnig i osod carafanau statig drwy gydol y flwyddyn yn newid defnydd y rhan hwnnw o safle'r apêl. Fodd bynnag, ni fyddai'r newid hwn yn sylweddol o ystyried y defnydd presennol a'r olygfa i'r ardal honno ar y safle ac oddi yno. Yn ogystal, byddai'r carafanau statig newydd yn yr ardal hon yn cael eu gweld yng nghyd-destun carafanau statig cyfagos i'r de."

Mae safle'r cais yn agos i safleoedd carafanau statig presennol, ac mae'n manteisio ar ganiatâd cynllunio ar gyfer carafanau statig. Gellir defnyddio'r safle teithiol presennol am 10 mis o'r flwyddyn. Yn sgil yr uchod, a'r cynllun tirlunio arfaethedig, ni chredir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal gyfagos, a bydd yn gwella ymddangosiad gweledol y safle.

Llifogydd - Mae'r ffordd fynediad (A4080) yn dueddol o ddioddef llifogydd ac mae asesiad canlyniad llifogydd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Y fynedfa yw'r unig ffordd o gael mynediad i annedd yr ymgeisydd, unedau gwyliau a maes carafanau sefydlog a theithiol sefydledig. Gan fod y cynnig ar gyfer disodli'r cae carafanau teithiol 35 presennol a lleoli 18 o garafanau statig, ni ystyrir y bydd llifogydd posibl y briffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn arwain at berygl i fywyd. Mae hawliau tramwy cyhoeddus presennol yn rhedeg drwy'r safle ymgeisio a gellid eu defnyddio hefyd i egresi'r safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddyn nhw wrthwynebiad i'r datblygiad.

Ecoleg – Mae polisi strategol PS19 a pholisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol gwydn, a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw i beidio ag achosi unrhyw niwed i fioamrywiaeth yn ei gyd-destun ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os bydd unrhyw effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bodoli, bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon fod unrhyw safle rhesymol arall (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio eraill), a fyddai'n achosi llai o niwed, dim niwed na buddion, wedi'i cael ei ystyried yn llawn. Mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirlunio uwch er mwyn bodloni'r swyddog Ecoleg, ac felly credir bod y cynllun yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru. Cyflwynwyd y cais cyn cyflwyno'r gofynion ar gyfer Datganiad Seilwaith Gwyrdd, felly ni ofynnwyd am ddatganiad.

Yr Iaith Gymraeg – Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Lleol, wrth wneud penderfyniadau ar gais cynllunio, i ystyried yr iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais. Cefnogir hyn ymhellach ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r cais yn is na'r trothwy i wneud cais am Ddatganiad yr Iaith Gymraeg yn unol â PS1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno ei ystyriaeth o'r Iaith Gymraeg.

Datblygu Cynaliadwy - Mae Polisi Strategol PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd yn nodi y dylid lleoli datblygiadau er mwyn lleihau'r angen i deithio. Dylai cynigion wella a gwneud y mwyaf o hygyrchedd ar gyfer pob math o drafnidiaeth, ond yn enwedig ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy sicrhau mynediad cyfleus at lwybrau cerdded, rhwydwaith beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, a thrwy hynny yn annog y defnydd o'r dulliau teithio yn lleol a lleihau'r angen i deithio mewn ceir preifat.

Mae Polisi Strategol PS5: Datblygu Cynaliadwy hefyd yn datgan y bydd datblygiad yn cael ei gefnogi lle dangosir eu bod yn glynu wrth egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae maen prawf 12 yn nodi y dylid lleihau'r angen i deithio drwy ddefnyddio cerbydau preifat ac y dylid annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio mor aml â phosibl trwy ddulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4 . Er nad yw cynigion sy'n galw am ddefnyddio cerbydau preifat wedi'u gwahardd drwy'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiad at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i ddefnyddio trafnidiaeth breifat.

Mae'r safle dafliad carreg o ganol Rhosneigr sydd â siopau, caffis a bwytai. Mae'r orsaf drenau leol gyferbyn â safle'r cais ac mae'r traeth a'r clwb golff hefyd wedi eu lleoli yn agos. Ystyrir felly fod y safle wedi ei leoli mewn lleoliad cynaliadwy.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos – Mae effaith y cais, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, wedi ei ystyried yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r tŷ preswyl agosaf 150m i'r de-orllewin o safle'r cais. Oherwydd y pellteroedd hyn a'r ffaith y bydd y cynnig yn arwain at leihad yn nifer yr unedau ar y safle a bod y cynllun yn cynnig gwelliannau tirlunio, ni ystyrir y bydd yn cael fwy o effaith ar eiddo preswyl cyfagos na'r 35 carafanau teithiol presennol.

Casgliad

O ystyried bod y cynnig yn gyfyngedig i'r maes carafanau teithiol presennol, ac y bydd yn lleihau o'r 35 carafán deithiol a ganiateir i 18 carafán statig, maint a natur y cynnig a chynllun tirlunio gwell, ni fydd y yn cael effaith ar gymeriad nag ymddangosiad yr ardal na'r dirwedd ehangach ac felly ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Er bod y cais yn groes i faen prawf iii. o Bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, oherwydd yr uchod, ystyrir y bydd y gostyngiad arfaethedig yn nifer yr unedau a'r cynllun tirlunio arfaethedig yn gwella'r sefyllfa bresennol a’r argymhelliad yw i ganiatáu.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i’r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy’n defnyddio’r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a’r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn difinio sgop y penderfyniad ac er mwyn sicrhau nad yw defnydd amhriodol yn cymeryd lle yn yr ardal, yn unol a Pholisi TWR3.

(03) Cyn y defnydd cyntaf o'r datblygiad a gymeradwywyd yma bydd rhaid cyflwyno manylion llawn ynglŷn a lliw allanol y carafannau statig. Bydd y lliw allanol a ganiatawyd yn cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal leol

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â’r cynllun plannu cyfeirnod Manylion Plannu arfaethedig - 2287-A3-07a (derbyniwyd 03/04/2024) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi’n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni’r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o’r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal ac I sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio hefo Polisi TWR3 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(05) Cyn y defnydd cyntaf o'r datblygiad a gymeradwywyd cael ei gychwyn bydd cynllun sy’n nodi manylion y goleuadau allanol (a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer cael ei weithredu) yn cael ei gyflwyno a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylid dylunio’r cynllun i sicrhau nad oes golau’n gollwng ar dir neu eiddo gerllaw a dylid cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys yr unedau goleuo, manylion y gollyngiad golau, y lampau, lled y paladrau ac unrhyw lwferi gwrth-lacharedd. Rhaid cwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynllun a gymeradwywyd a’i gadw am oes y caniatâd a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal leol a bioamrywiaeth

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

2287-A3-01 - Cynllun lleoliad a safle presennol

2287-A3-02 - Cynllujn lleoliad a safle arfaethedig
2287-A3-07a Manylion plannu arfaethedig
2287-A3-05 - Rhaniad gweledol arfaethedig
DSD1292P - Manylion Draenio
Manylion Draenio Kingspan
Datganiad Cynllunio
Asesiad Effaith Llifogydd - Geosmart
Adroddiad Ecolegol - Kestrel Environmental Services

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:

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.

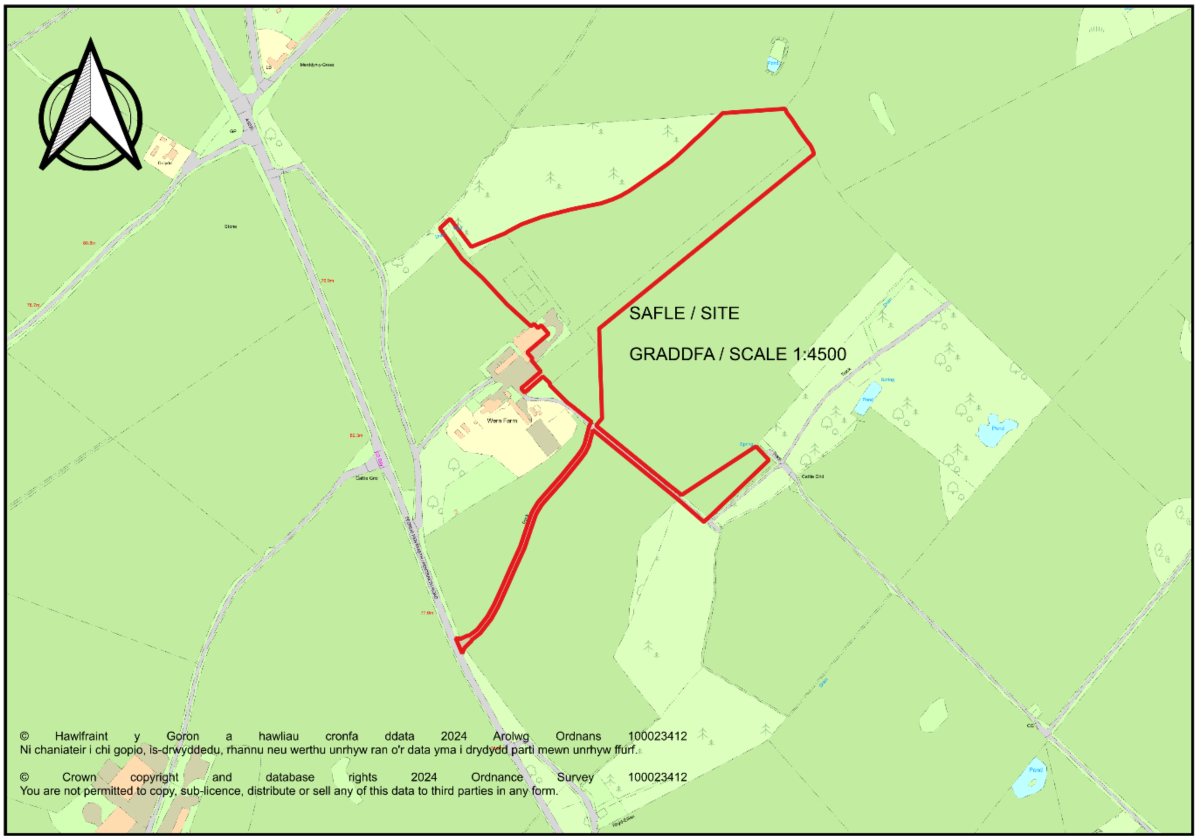
Pwyllgor Cynllunio: 09/05/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/118

Ymgeisydd: Mr Rupert & Mrs Bonnie Cunliffe

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allannol i lle golchi dillad, derbynfa a swyddfa ynghyd a adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan ddau aelod lleol oherwydd barn gref y Cyngor Cymuned ynglŷn â maint y datblygiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw hwn i newid defnydd tir er mwyn lleoli 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog, newid defnydd adeilad allan i fod yn olchdy, derbynfa a swyddfa ar gyfer y safle, ynghyd ag adeiladu lonydd

newydd ar y safle, codi adeilad gwaith trin carthion, adeiladu maes parcio, ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig ar fferm y Wern, Porthaethwy.

Lleolir fferm y Wern i'r dwyrain o'r A5025 tua 2km i'r gogledd o Borthaethwy yn ardal Cyngor Cymuned Cwm Cadnant. Defnyddir y tir fel tir amaethyddol ar hyn o bryd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:-

- Egwyddor y datblygiad, Ystyriaethau Polisi a Thirwedd
- Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas
- Cynaliadwyedd
- Ystyriaethau Priffyrdd
- Ystyriaethau Ecolegol
- Ystyriaethau Draenio
- Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
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 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Draenio / Drainage	Cadarnhawyd bod y safle oddi mewn i barth A ar y mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15 ac, fel arfer, ystyrir nad oes fawr neu ddim perygl o lifogydd
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Yn fodlon â'r wybodaeth draenio ac ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio. Gosodir amodau addas ar y caniatâd i sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru/argymhellion yn cael eu cyflawni.
Dwr Cymru Welsh Water	Cadarnhawyd y byddai'r datblygwr yn gosod gwaith trin carthion a chadarnhawyd bod digon o gapasiti i ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad ac nid oes angen arfarniad pellach.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad a chadarnhawyd fod trefniadau gweledеdd a pharcio yn dderbyniol. Caniatáu gydag amodau priffyrdd perthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol mewn perthynas ag oriau gwaith adeiladu, tir halogedig a sylwadau ynglŷn â chyflenwad dŵr preifat.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Carwyn Jones	Galw y cais gerbron pwyllgor oherwydd gwrthwynebiad cryf gan y Cyngor Cymuned.
Cynghorydd Gary Pritchard	No response.
Cynghorydd Alun Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor cynllunio. Gwethwynebu oherwydd pryder on enbyd gyda y fynedfa I lon hynod brysur a pheryglus, colli tir amaethyddol da a diffyg isadeilaeth a/neu Gwasanaethau lleol yn ardal y safle e.e dim arbosfa bws na stop leol yno

Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Bodlon â'r wybodaeth am yr iaith Gymraeg a chadarnhawyd y dylid defnyddio arwyddion Cymraeg.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cadarnhawyd na fyddai'r cynigion yn effeithio ar osodiad unrhyw adeilad rhestredig.
Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb.
Cynghorydd Carwyn Jones	Cais i alw'r cais i mewn oherwydd gwrthwynebiad cryf y Cyngor Cymuned.
Cynghorydd Alun Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor cynllunio. Gwethwynebu oherwydd pryder on enbyd gyda y fynedfa I lon hynod brysur a pheryglus, colli tir amaethyddol da a diffyg isadeilaeth a/neu Gwasanaethau lleol yn ardal y safle e.e dim arbosfa bws na stop leol yno
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim ymateb.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/3/24. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 1 llythyr o blaid a 10 llythyr yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth, a'r prif sylwadau oedd:-

- Syniad gwych, cefnogi busnesau lleol a hybu twristiaeth

Derbyniwyd 10 llythyr arall a oedd yn gwrthwynebu'r cais, a'r prif sylwadau oedd:-

- Mynediad a diogelwch ffyrdd
- Sŵn o'r datblygiad ac effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Mwy o draffig ar lôn gul sy'n ymuno â Lôn Pedair Groeslon
- Gormod o safleoedd gwyliau yn yr ardal
- Effaith ar ecoleg
- Effaith ar harddwch yr ardal
- Nid yw'r lleoliad yn gynaliadwy
- Effaith ar yr Iaith Gymraeg
- Llygredd golau
- Effaith y datblygiad ar y llwybr cyhoeddus

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y fynedfa, parcio a gwelededd o'r fynedfa bresennol yn ddigonol ar gyfer y datblygiad.
- Mae'r datblygiad wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos. Oherwydd y defnydd tir, megis coetir, rhwng y safle ac eiddo preswyl cyfagos, yn ogystal â thirlunio ychwanegol, ni chredir y caiff y datblygiad effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
- Ni ystyrir bod gormod o safleoedd gwyliau yn yr ardal. Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais.

·   Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio a gwaith lliniaru ecolegol sylweddol, fel y nodir yng nghorff yr adroddiad. Bydd y cynnig yn gwella'r fioamrywiaeth sydd ar y safle ar hyn o bryd.
·   Nid yw safle'r cais yn un ymwthiol ac mae'n cael ei guddio'n dda gan goetir. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar harddwch yr ardal.
·   Rhoddir sylw i gynaliadwyedd yng nghorff yr adroddiad.
·   Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod yr holl arwyddion yn ddwyieithog a bod y Gymraeg yn cael blaenoriaeth.
·   Derbyniwyd manylion y goleuadau gyda'r cais ac ni ystyrir y byddai'r cynllun goleuo'n cael effaith annerbyniol ar yr ardal leol.
·   Ni fwriedir gwneud unrhyw waith ar y llwybr cyhoeddus.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C302 – Newid defnydd adeilad allan yn 4 bwthyn gwyliau gyda phwll nofio a mynediad newydd i gerbydau yn Wern Farm – Caniatawyd 15/2/02

17C302A – Newid yr adeiladau allan yn 2 uned wyliau hunangynhwysol ynghyd â gosod tanc carthion yn Wern Farm – Gwrthodwyd 3/2/11

17C302B – Cais llawn i greu mynedfa newydd i gerbydau a thrac yn Wern Farm – Caniatawyd 23/7/14

17C302C - Cais llawn i newid yr adeilad allan yn 3 uned wyliau ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Wern Farm, Porthaethwy – Cymeradwywyd 17/3/15

17C302D/DIS – Cais i ryddhau amod (04) (dulliau lliniaru arfaethedig ar gyfer ystlumod) a (05) (darluniau pensaernïol manwl o'r drysau a'r ffenestri) o gais cynllunio rhif 17C302C (Newid adeilad allan yn 3 uned wyliau) yn Wern Farm, Porthaethwy – Rhyddhawyd – 21/4/16

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Cais llawn yw hwn i newid defnydd tir er mwyn lleoli 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog, newid defnydd adeilad allan i fod yn olchdy, derbynfa a swyddfa ar gyfer y safle, ynghyd ag adeiladu lonydd newydd ar y safle, adeiladu adeilad gwaith trin carthion, adeiladu maes parcio, ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig ar dir yn fferm y Wern, Porthaethwy. Cafodd y cynnig ei sgrinio o dan gais cynllunio rhif SCR/2022/14 ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid oedd angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd ar gyfer y datblygiad.

Mae prif elfennau'r cais cynllunio'n cael eu crynhoi isod:-

* 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog
* Ailwynebu wyneb caled i greu maes parcio ar gyfer 21 o geir a 2 o fannau gwefru cerbydau trydan.
* Mynediad newydd i gae
* Newid adeilad allan er mwyn ei ddefnyddio fel adeilad i gynnwys derbynfa a swyddfa'r safle, golchdy/adeilad amlbwrpas a thoiledau, a gosod panelau solar ffotofoltäig
*Ffurfio lôn fynediad fewnol
* Llain o goetir, cynllun tirlunio a darparu manteision net i fioamrywiaeth
* Gosod gwaith trin carthffosiaeth, gwelyau cyrs a system ddraenio dŵr wyneb, gan gynnwys pwll/ardal o wlypdir i arafu dŵr a chasglu dŵr ffo fel rhan o system ddraenio gynaliadwy
* Ardal chwarae naturiol
* Cyfleusterau ailgylchu

Egwyddor y Datblygiad, Ystyriaethau Polisi a Thirlunio

Yn unol ag adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol (2004) mae'n rhaid sicrhau fod pob cais cynllunio'n cydymffurfio â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi'n wahanol. Mae'r cynllun datblygu'n cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) ac mae ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) a'r Nodiadau Canllawiau Technegol (TAN) a restrwyd yn barod yn yr adroddiad dirprwyedig hwn, yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr a bu'n destun proses ymgynghori statudol cyn cyflwyno'r cais. Mae Adran 17 Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016, yn nodi'r gofyn i gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 yn y CDLlC ac mae'r polisi'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r polisi'n adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol a dylai datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored gael eu rheoli'n llym a dylid eu lleoli o fewn neu gerllaw'r aneddiadau hynny lle gellir eu cynnwys orau o ran seilwaith, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth y dirwedd, ac, mewn ardaloedd gwledig, dylid lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar.

Mae paragraff 4.1.11 ym Mholisi Cynllunio Cymru (PPC) 12 yn datgan ei bod yn ofynnol, o dan bolisi Llywodraeth Cymru, i ddefnyddio hierarchaeth trafnidiaeth gynaliadwy mewn perthynas â datblygiadau newydd, sy'n rhoi blaenoriaeth i gerdded, beicio a chludiant cyhoeddus dros gerbydau modur preifat ac mae hyn yn cael ei ategu ym mharagraff 3.2 yn TAN 18.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Twristiaeth yn rhestru ffactorau a gaiff ei hasesu wrth benderfynu p'un a yw datblygiad yn un o ansawdd uchel o dan baragraff 3.1.3. Un o'r ystyriaethau yw bod safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy, h.y. oddi mewn neu'n agos i aneddiadau, ac nid ydynt yn cael eu lleoli yng nghefn gwlad oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hynny.

Y brif Ystyriaeth Polisi ar gyfer safle carafanau sefydlog/cabanau yw Polisi TWR 3.

Mae cwmpas polisi TWR 3 yn y CDLlC yn gymharol gul gan ei fod yn datgan y bydd cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog neu wyliau yn cael eu caniatáu tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Ardaloedd Tirwedd Arbennig dim ond os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf i, ii a iii.

Mae maen prawf i. yn nodi bod rhaid profi nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog, cabannau neu lety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal. Mae testun ategol y polisi'n esbonio bod y doreth o feysydd carafanau sefydlog a chabannau wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Mae ymgynghoriad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cyfeirio hefyd at baragraff 6.3.69 yn y CDLlC sy'n esbonio bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Gillespies 2014), "Astudiaeth Capasiti", wedi dod i'r casgliad y gallai capasiti cyfyngedig iawn fodoli mewn rhai ardaloedd ar gyfer datblygiadau meysydd carafanau/cabannau sefydlog o ansawdd uchel os ydynt yn anfynych iawn, ar raddfa fach iawn a'u bod yn cael eu lleoli'n dda. Roedd yr Astudiaeth Capasiti yn diffinio pob "Ardal Cymeriad Tirwedd" a ddefnyddiwyd i benderfynu ar y capasiti cyffredinol mewn ardal ar gyfer datblygiadau parciau carafannau a chabannau. Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) 12: Dwyrain Canol Môn. Mae'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti'r Dirwedd yn datgan, mewn perthynas â'r capasiti dangosol cyffredinol yn ACT12, "Tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig ystyrir y gallai rhywfaint o gapasiti fodoli ar gyfer datblygiadau bach iawn neu fach, a/neu gapasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiadau mwy sydd wedi eu dylunio'n dda a'u lleoli'n sensitif, ac, ym mhob achos, dylent berthnasu'n dda â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned, a rhwng 11 a 25 uned ar gyfer datblygiadau bach.

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (55 uned), mae'r cynnig yn cael ei ddynodi fel un 'mawr'. Mae angen i'r cynnig, felly, ddangos fod y datblygiad yn gydnaws â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol sy'n bodoli'n barod. Cyflwynwyd Asesiad o'r Dirwedd ac Effaith Weledol i gefnogi'r cais cynllunio ac mae'n nodi na fyddai'r cynnig yn effeithio ar gymeriad nac ansawdd ATC 12 o ran effaith weledol y cynnig. O ran yr effaith weledol, byddai'r datblygiad i'w weld o rannau byr o'r llwybr cyhoeddus ac, ar ôl cwblhau'r datblygiad, byddai'r newid gweledol yn fychan iawn/dibwys, yn niwtral ac yn barhaol. Mewn amser, bydd y cynllun coetir a thirlunio diwygiedig yn cuddio'r holl olygfeydd o'r safle o'r llwybr cyhoeddus.

Nid oes unrhyw olygfeydd o'r safle o'r A5025, a heblaw am berchnogion fferm y Wern a'r unedau gwyliau ar y safle, nid oes gan unrhyw eiddo preswyl arall olygfa glir o'r cynnig. Mae'r safle'n manteisio ar goed, gwrychoedd a phlanhigion aeddfed sy'n tyfu o amgylch ei derfyn a bydd gwaith tirlunio/plannu ychwanegol yn cuddio maint y datblygiad hyd yn oed yn fwy. Mae'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Gweledol yn cadarnhau na ellir gweld y safle cyfan fel uned gyflawn o unrhyw leoliad. Mae'r farn am yr effeithiau gweledol cyffredinol ar gyfer yr holl dderbynyddion yn awgrymu graddfa Dibwys, Niwtral a Pharhaol ar ôl i'r gwaith plannu i liniaru effeithiau'r datblygiad ymsefydlu. Nid oes unrhyw effeithiau niweidiol sylweddol a dynodwyd y cynnig fel un niwtral gan y byddai golygfeydd tuag at y safle gyda'r gwaith plannu lliniarol yn ymdebygu i dirwedd wledig y safle presennol. Gellir gweld y safle dros giât fferm tuag at Borthdy Treffos; mae'r porthdy tua 318m o'r safle; er hynny, prin iawn fydd y golygfeydd o'r carafanau o'r porthdy oherwydd lleoliad man chwarae naturiol a thirlunio pellach ar yr ochr hon o'r safle. Lleolir eglwys restredig 0.87k o'r safle ond nid oes unrhyw olygfeydd o'r safle o'r lleoliad hwn.

Mae'n ofynnol, o dan ail faen prawf polisi TWR 3, i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'r peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae polisïau mwy cyffredinol hefyd sydd yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu p'un a ellir ystyried y cynnig fel datblygiad o ansawdd uchel. Mae Polisi PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) yn nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol. Mae'r polisi'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu dim ond os ellir cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol. Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi bod rhaid i'r cynnig ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac mae'n cyfeirio hefyd at ystyriaethau sy'n gysylltiedig â maint ac edrychiad y datblygiad. Mae'r ail faen prawf yn nodi bod rhaid i'r cynnig barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Ynys Môn. Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn datgan bod rhaid i bob cynnig fod yn gydnaws â'r hyn sydd o'i gwmpas a gwrthodir cynigion nad ydynt yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, maint a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirlunio o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynnig dylunio.

O ran rhan gyntaf y maen prawf sy'n ymdrin â dyluniad, gosodiad ac edrychiad, mae'n berthnasol, fel yr esboniwyd yn yr adran flaenorol, fod y cynnig yn ymwneud â datblygiad mawr a bod safle'r cais yn dir amaethyddol sy'n mesur oddeutu 4.1 ha.

Mae ail ran y maen prawf yn nodi bod rhaid i safle'r cais gael ei leoli mewn lleoliad anymwthiol sy'n cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae lleoliad anymwthiol yn cael ei ddiffinio yn y CDLIC, ym mharagraff 6.3.88 (er yng nghyd-destun polisi TWR 5), fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Mae'r CCA Twristiaeth yn nodi bod y diffiniad hwn yn berthnasol.

Mae'r safle'n cael ei guddio'n dda iawn gan goetir a choed eraill o gwmpas y safle ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau fod cynllun tirlunio effeithiol wedi'i gyflwyno a'i fod yn gynllun y gellir ei wireddu.

Mae'r cynnig yn cynnwys plannu coed ar y safle, creu dôl blodau gwyllt, glaswellt amwynder, mewnlenwi gwrychoedd lle bod angen, yn ogystal â phlannu coetir helaeth mewn dwy brif ardal. Mae'r cynllun plannu'n un y gellir ei wireddu a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg.

Bydd rhai coed ar y safle'n cael eu torri i lawr, yn unol â'r Adroddiad Effaith ar Goedyddiaeth manwl, ond coed Ynn yw'r mwyafrif o'r coed hyn ac maent yn dangos arwyddion o glefyd y coed Ynn. Bydd coed newydd yn cael eu plannu i wneud yn iawn am y coed a gollir, yn ogystal â gwaith tirlunio ar y safle. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod manylion llawn am yr holl goed newydd yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod gwaith yn dechrau ar y safle. Bydd y coed hyn yn cael eu cynnal wedyn am oes y caniatâd.

Mae'r trydydd maen prawf yn datgan y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Ceir mynediad i'r safle o'r A5025, trwy'r fynedfa bresennol i gerbydau ac mae yna lain gweledigaeth o 215m i'r ddau gyfeiriad. Mae angen gwneud ychydig bach o waith ar y fynedfa i sicrhau fod y lled yn 5.5m. Ni fydd y gwaith yn cael effaith andwyol sylweddol ar nodweddion a phriodweddau'r dirwedd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys addasu adeilad allan a wnaed o garreg a'i droi'n dderbynfa/swyddfa a golchdy/adeilad amlbwrpas. Y brif ystyriaeth polisi ar gyfer y sgubor yw CYF6: Ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

Caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes os gellir bodloni'r meini prawf canlynol:-

Mae maen prawf 1 yn datgan fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw. Nid yw'r cynnig yn cynnwys ymestyn yr adeilad allan gwreiddiol. Mae'n adeilad carreg o fewn tir y cyfadeiladau gwyliau sy'n bodoli'n barod. Mae'n dderbyniol defnyddio'r adeilad hwn yn ategol i'r cyfadeiladau gwyliau ac mae'n bodloni maen prawf 1 yn y polisi.

Mae maen prawf 2 yn datgan na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro â defnyddiau gerllaw neu'n cael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Oherwydd lleoliad y cynnig, ni ystyrir y byddai addasu'r adeilad hwn i'w ddefnyddio fel derbynfa/swyddfa a golchdy yn cael effaith negyddol ar unrhyw ddefnyddiau gerllaw. Mae'r adeilad allan wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo cyfagos ac ni ellir ei weld ond bai fod rhywun yn cerdded ar hyd y llwybr cyhoeddus sy'n mynd trwy'r safle. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 yn y polisi.

Mae maen prawf 3 yn datgan bod yr adeilad yn strwythurol gadarn, bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol a bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol. Derbyniwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio ac mae'n datgan fod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac nid oes angen ei ail-adeiladu. Ni fydd yr adeilad presennol yn cael ei ymestyn ac ystyrir bod lleoliad yr adeilad allan, sy'n agos at y cyfadeiladau gwyliau presennol a'r safle gwyliau arfaethedig, yn addas. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 3 yn y polisi.

Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Mae maen prawf 6 ym Mholisi PS6 'Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt' yn ceisio gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ac mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan na ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad. Mae hwn yn gais cynllunio mawr sy'n cynnwys 55 carafán/uned sefydlog mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored. Mae safle'r cais yn cynnwys tua 4.1 hectar o dir glas amaethyddol. Mae'r map rhagfynegi Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer y safle'n dangos mai tir gradd 3a a 3b ydyw yn bennaf. Derbyniwyd Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol gyda'r cais cynllunio sy'n nodi gradd wirioneddol y tir ar fferm y Wern. Canfu'r arolwg fod y rhan fwyaf o'r tir (12 o'r 18 proffil tir a brofwyd) yn dir gradd 3b. Roedd dau broffil yn 3a ac roedd pedwar yn ffiniol, rhwng 3a a 3b. Mae'r crynodeb yn yr adroddiad yn datgan fod yr holl dir amaethyddol ar y safle wedi cael ei ddosbarthu'n dir isradd 3b o ran Dosbarthiad Tir Amaethyddol.

Cynaliadwyedd

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y safle mewn lleoliad da o ran rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus Porthaethwy.

Mae'r safle tua 0.51km oddi wrth y safle bysiau agosaf sy'n cysylltu â Phorthaethwy ac mae Porthaethwy'n ganolfan drafnidiaeth gyhoeddus ardderchog. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi trwy safle fferm y Wern ac mae'n cysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy. Mae'r safle wedi'i leoli tua 3.4k o dref Porthaethwy ac mae'n cynnig amrywiaeth o siopau, bwytai, siopau bwyd ac ati.

Wrth dderbyn bod yr A5025 yn ffordd brysur heb lwybrau troed ffurfiol na goleuadau arni, a bod ceir yn teithio ar gyflymder o 50mya, mae'r llwybr cyhoeddus sy'n mynd trwy'r safle'n golygu mai dim ond am bellter byr (310km) y mae'n rhaid i bobl gerdded ar y ffordd hon i gerdded i Borthaethwy. Mae safle bysiau wedi'i leoli 0.51km oddi wrth y safle sy'n cysylltu â chanolfan drafnidiaeth gynaliadwy iawn ym Mhorthaethwy.

Ystyrir bod y datblygiad mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy iawn a byddai'n darparu ar gyfer holl anghenion angenrheidiol ymwelwyr ac mae'n agos at lwybrau trafnidiaeth allweddol. Byddai gan ymwelwyr sy'n aros ar y safle ddewis o ddulliau teithio.

Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â Pholisïau PS4, PS5 a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN 18.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae maen prawf 1iii o bolisi TWR 3 yn nodi bod rhaid i'r safle fod yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Mae Polisi TRA2 yn nodi y dylai pob cynnig ddarparu lleoedd parcio ac mae Polisi TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant, yn sicrhau fod pob cynnig yn mynd i'r afael â'r galw am deithio a'i effeithiau.

Ceir mynediad i'r safle o'r A5025, Ffordd Pentraeth, a bydd y datblygiad yn defnyddio'r fynedfa bresennol, er bydd ychydig o newidiadau'n cael eu gwneud i sicrhau fod y fynedfa bresennol yn cael ei lledu i 5.5m o led. Bydd hyn yn golygu fod mwy nag un cerbyd yn gallu dod i mewn i'r safle a gadael ar yr un pryd, gan olygu bod llai o bosibilrwydd o dagfeydd a digwyddiadau traffig. Mae llain welededd o 215m yn bosib i'r ddau gyfeiriad ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig, gydag amodau priodol.

Ecolegol

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yw defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gallai datblygiad gael effaith andwyol ar yr amgylchedd bydd angen i awdurdodau cynllunio dderbyn sicrwydd bod unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys lleoliad ac opsiynau dylunio), a fyddai'n osgoi neu'n lleihau effeithiau andwyol neu'n cynnig manteision, wedi cael eu hystyried yn llawn.

Derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n ystyried Amrywiaeth, Rhychwant, Cyflwr, Cysylltedd ac Ymaddasu (sy'n cael ei alw'n fframwaith DECCA yn Saesneg). Ystyriwyd y dull fesul cam. Bydd ychydig o goed yn cael eu torri i lawr ond coed Ynn fydd y rhan fwyaf ohonynt ac maent yn goed sydd wedi cael eu heffeithio gan glefyd y coed Ynn. Mae'r cynnig yn cynnwys plannu llain o goetir 15m o led ar y terfyn De Ddwyrain, a phlannu llain arall o goetir ger y llwybr cyhoeddus, yn ogystal â rhagor o waith plannu o gwmpas y fynedfa newydd ac ar y safle. Mae'n fwriad hefyd creu dolydd blodau gwyllt at ddefnydd amwynder, gwrychoedd, pyllau, gwelyau cyrs a gwaith plannu isadeiledd. Ystyrir y byddai'r gwelliannau

ecolegol uchod yn gwella'r safle presennol. Mae'r dull fesul cam wedi cael ei ystyried yn llawn ac mae'n cydymffurfio â Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mae'r adroddiad Coedyddiaeth a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio'n datgan y bydd coed a nodir fel G2 a G8 yn cael eu torri i lawr. Coed ynn ydynt ac maent yn dangos arwyddion o glefyd y coed ynn. Coed eraill fydd yn cael eu torri i lawr yw 1 sycamorwydden sydd hefyd yn dangos arwyddion o ddiffyg a byddai angen torri coed sbriws ger y system ddraenio. Heblaw am hynny, bydd yr holl goed eraill yn cael eu cadw. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod cynllun a ddiweddarwyd ar gyfer gwarchod y coed a gedwir, sydd yn cydymffurfio â BS 5837:2012, gan gynnwys cynllun gwarchod coed ac asesiad effaith coedyddiaeth yn seiliedig ar yr Arolwg Coed, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.

Cynhaliwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol ac roedd canlyniadau'r arolwg yn datgan y gallai ystlumod fod yn defnyddio'r coetir a'r gwrychoedd ar gyfer bwydo a chymudo. Nid oes unrhyw byllau neu nodweddion dŵr ar y safle ac ni wyddys am unrhyw faterion yn gysylltiedig â madfallod dŵr cribog. Mae'r adroddiad yn datgan y gallai amffibiaid megis brogaod a llyffantod fod yn bresennol yn y goedwig i'r dwyrain o'r safle, tua 257m i ffwrdd. Ni chofnodwyd unrhyw dystiolaeth o wiwerod coch yn yr ardal; serch hynny, mae'r adroddiad yn datgan bod gwiwerod coch yn debygol o fod yn bresennol. Ni welwyd unrhyw nythod gwiwerod pan gynhaliwyd asesiad o'r safle. Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ymlusgiaid a chadarnhawyd bod adar yn defnyddio'r coed/gwrychoedd ar y terfyn a'r coetir i nythu ac fel man cysgodi cyffredinol. Mae data COFNOD yn dangos bod cofnod o ddraenogod yn yr ardal. Ni welwyd unrhyw rywogaethau ymwthiol ar y safle nac yn y cyffiniau.

Mae'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn datgan bod angen y mesurau lliniaru canlynol:-

- Gosod chwe blwch ystlumod Schwegler 2F a chwe blwch ystlumod Eco Kent ar rai o'r coed mwyaf o amgylch y safle
- Gosodir wyth blwch adar Schwegler 1B ar y coed ar ymylon y coetir sy'n wynebu'r safle
- Plannu gwrych brodorol
- Gosod dau flwch nythu Vivara pro Seville ac 1 blwch adar Schwegler ar ddrychiad Gogleddol yr adeilad allan sy'n cael ei addasu
- Bydd un tŷ ar gyfer gwenyn unig yn cael ei osod ar Ddrychiad Deheuol yr adeilad allan.
- Bydd tri blwch adar Schwegler yn cael eu gosod ar Ddrychiad Dwyreiniol yr adeilad allan.
- Bydd tri blwch ystlumod o faint canolig yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gorllewinol yr adeilad allan

Yn ogystal â'r mesurau lliniaru uchod, mae swyddogion wedi gweithio'n galed iawn gyda'r ymgeisydd er mwyn darparu'r canlynol:-

- llain o goetir 15m o led ar y terfyn De Ddwyrain gyda rhywogaethau sy'n addas i wiwerod coch
- Plannu o amgylch y fynedfa a'r llwybr newydd sy'n arwain i'r cae
- Ail lain o goetir gyda rhywogaethau sy'n addas i wiwerod coch, er mwyn cynorthwyo i guddio'r safle o'r llwybr cyhoeddus
- Gwaith tirlunio pellach ar y safle, gan gynnwys Glaswellt Amwynder/Dôl Blodau Gwyllt, gwrychoedd, gwaith plannu isadeiledd, pyllau a gwelyau cyrs.

Bydd yr holl fesurau lliniaru ecolegol yn cael eu cynnwys mewn amodau ac ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fuddiannau ecolegol cadarnhaol ar y safle. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS19, AMG5 a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Draenio

Bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu â gwaith trin carthion newydd, sef 'Klargester Commercial Biodisc'. Bwriedir cysylltu gwely cyrs â'r gwaith trin carthion. Mae'r gwely cyrs yn system hidlo naturiol a ddefnyddir i drin a gwella ansawdd dŵr cyn ei ollwng i'r amgylchedd. Mae rhwydwaith o ddraeniau hidlo ar draws y safle yn gollwng dŵr i dri phant ar hyd y terfyn Gogleddol, gan ddarparu lle i storio dŵr wyneb

am gyfnod byr a lleihau llif dŵr uchaf y safle. Dyluniwyd y pantiau i raeadru o un i'r llall a byddant yn rhyddhau dŵr i bwll arafu a leolir yn yr ardal isel ar y safle.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd i gyd-fynd â'r cais cynllunio ac ni chodwyd unrhyw bryderon. Er hynny, os bydd system ddraenio breifat yn cael ei datblygu yna bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am Drwydded Amgylcheddol gan CNC.

Oherwydd maint y cynnig, bydd rhaid i'r ymgeisydd wneud cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) am ganiatâd cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Bydd y datblygiad yn cysylltu â phrif gyflenwad dŵr Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn y system gyflenwr dŵr ar gyfer y datblygiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Mae Polisi AT4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol, yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o TAN 24 yn datgan 'Mae gwarchod gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio'. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau bod arolwg ac arfarniad o'r safle wedi'i gwblhau oherwydd y posibilrwydd cyffredinol bod olion archeolegol yn yr ardal. Er bod y canlyniadau geoffisegol yn gymharol ddiddorol, ni chanfuwyd fawr o bwys pan agorwyd ffosydd, ac oherwydd hynny nid oes unrhyw waith lliniaru'n cael ei argymell yn yr achos hwn.

Effaith ar eiddo preswyl gerllaw

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth arbennig i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Nid oes gan safle'r cais unrhyw gymdogion agos. Tir amaethyddol sydd i'r Gogledd, y Dwyrain a'r De ac mae'r briffordd wedi'i lleoli i'r Gorllewin, a chaeau amaethyddol tu hwnt iddi. Yr anheddau agosaf yw 'Merddyn y Groes' tua 305m i ffwrdd ac mae 'Porthdy Treffos' tua 320m i ffwrdd. Mae'r safle teithwyr tua 480m i'r De Orllewin. Mae yna goed aeddfed a chaeau rhwng y safle ac eiddo cyfagos. Oherwydd y defnyddiau tir a geir rhwng y safle ac eiddo preswyl cyfagos, yn ogystal â'r coetir aeddfed a'r caeau, ystyrir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth yr eiddo preswyl a ni fydd yn cael effaith andwyol ar eu mwynderau preswyl.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2014 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd, pan fyddant yn penderfynu ar gais cynllunio, i ystyried y Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Caiff hyn ei gefnogi hefyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) ac yn Nodyn Cynllunio Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais Cynllunio. Mae Swyddog Iaith Gymraeg y Cyngor wedi darparu sylwadau ac nid oes ganddi wrthwynebiad i'r cais. Bydd rhaid i'r holl arwyddion ar y safle fod yn ddwyieithog, gan roi blaenoriaeth i'r Gymraeg, ac mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â hynny. Bydd hyn yn cael ei gynnwys mewn amod i sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r gofyn hwn.

Ystyriaethau Eraill

Mae buddiannau economaidd y datblygiad wedi'u cynnwys yn y Datganiad Cefnogi Cynllunio. Byddai'r cynnig yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol trwy gyflogi 3 gweithiwr llawn amser a phedair swydd rhan amser ar y safle. Byddai pobl yn gwario arian ar yr ynys yn sgil y cynnig. Rhoddwyd pwys ar fudd economaidd y datblygiad yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a TAN 23.

Darparwyd Strategaeth Cadwraeth Dŵr i gyd-fynd â'r cais cynllunio, yn unol â Pholisi PCYFF 6. Mae'r polisi hwn yn ceisio gwarchod a gwella adnoddau dŵr drwy wella effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr. Mae'r strategaeth yn esbonio sut fydd y cynnig yn ceisio lleihau'r defnydd o ddŵr ac annog ailgylchu dŵr yn yr unedau arfaethedig. Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio casgenni dŵr er mwyn defnyddio llai o ddŵr yfed. Mae'r cynnig yn cynnwys pantiau a phwll arafu i storio dŵr wyneb am gyfnodau byr. Mae'r wybodaeth yn bodloni gofynion y Polisi.

Mae Polisïau Strategol PS5 a PS6 hefyd yn annog defnyddio technoleg ynni carbon isel neu ddi-garbon ac mae Polisi Cynllunio Cymru'n annog y defnydd o gerbydau allyriadau isel iawn. Mae paragraff 4.1.39 o Bolisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylai'r system gynllunio annog a chefnogi darparu mannau gwefru cerbydau trydan fel rhan o ddatblygiadau newydd. Mae'r bwriad yn darparu 2 o fannau gwefru a bydd paneli solar ffotofoltäig yn cael eu gosod ar do'r adeilad allan sy'n cael ei addasu. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS5 a PS6 yn y CDLlC

Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle, gan gysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy. Lleolir rhwydwaith trafnidiaeth gynaliadwy gerllaw sy'n rhoi mynediad i Borthaethwy lle ceir amrywiaeth o siopau, bwytai ac atyniadau ymwelwyr. Byddai'r datblygiad yn cael ei leoli ar dir isel, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd ac mae cynllun tirlunio a phlannu coetir sylweddol yn rhan o'r cais a fyddai'n gwella bioamrywiaeth ac yn cuddio'r datblygiad hyd yn oed yn well o'r llwybr cyhoeddus. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau fod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau priodol. I grynhoi, mae'r cynnig ar gyfer 55 o garfanau/cabannau gwyliau sefydlog a gwaith datblygu cysylltiedig ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac, wedi ystyried yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn, mae'r cynnig yn dderbyniol.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd yr unedau/cabanau gwyliau a gymeradwyir trwy hyn yn cael eu meddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni chânt eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa unigolyn. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys enwau pawb sy'n aros yn y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: I ddiffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(03) Cyn dechrau gwaith ar y safle, bydd cynllun tirlunio manwl o'r ardaloedd tirlunio fel y dangosir ar ddarlun rhif 000-RYD-XX-DR-L-002 Rev F, gan gynnwys cynllun tirlunio manwl ar gyfer y coetir presennol, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys rhywogaethau, pellter, lleoliad a maint y coed

arfaethedig. Bydd y cynllun tirlunio a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sydd gynharaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod, o fewn pum mlynedd i gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, wedi'u difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn cael eu hamnewid am goed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint a'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(04) Bydd gwaith tynnu eiddew oddi ar waliau cerrig yr adeilad allan yn cael ei wneud rhwng mis Hydref a Chwefror, gan gynnwys y misoedd hynny.

Rheswm: I osgoi'r posibilrwydd o darfu ar adar sy'n nythu.

(05) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i godi coed neu lystyfiant ger coed a gwrychoedd presennol rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod ecolegydd cymwys wedi archwilio'r coed a'r llystyfiant i gadarnhau nad oes adar nythu'n bresennol. Bydd canlyniadau'r arolwg hwn yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn codi unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw adar nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(06) Bydd chwe blwch ystlumod Schwegler 2F a chwe blwch ystlumod Eco Kent yn cael eu gosod rhwng 2 a 4m uwchben y ddaear ar ochr Ogleddol neu Ogledd Ddwyrain coed aeddfed sy'n amgylchynu'r safle a bydd blychau ystlumod yn cael eu gosod o leiaf 3m uwchben y ddaear ar ochr Ddeheuol neu Dde Orllewin coed aeddfed sy'n amgylchynu'r safle. Bydd wyth blwch adar Schwegler 1B yn cael eu gosod ar goed ar ymyl y coetir sy'n wynebu'r safle. Bydd dau flwch nythu Vivara Pro Seville ac un blwch adar Schwegler yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gogleddol yr adeilad allan, bydd un tŷ gwenyn unig yn cael ei osod ar Ddrychiad Deheuol yr adeilad allan a bydd tri blwch ystlumod canolig yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gorllewinol yr adeilad allan. Bydd yr holl fesurau lliniaru ecolegol yn cael eu gosod cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau. Dylid cyflwyno tystiolaeth ffotograffig o'r holl fesurau lliniaru ecolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(07) Bydd Cynllun Rheoli Glaswelltir Dôl ar gyfer paratoi'r tir, hau a gwaith cynnal ar gyfer y 5 mlynedd gyntaf yn gysylltiedig â sefydlu glaswelltir dol, fel y dangosir ar y Cynllun Meistr Tirlunio rhif lluniad 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau ar y safle. Bydd y Cynllun Rheoli Dôl yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gynnal am oes y caniatâd a roddir yma.

Rheswm: Er budd ecoleg

(08) Bydd cynllun rheoli tirlunio, yn nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd sydd wedi cael eu tirlunio yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gynnal am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(09) Cyn cychwyn y datblygiad a ganiateir trwy hyn (gan gynnwys yr holl waith paratoi), bydd cynllun wedi'i ddiweddaru ar gyfer gwarchod y coed sy'n cael eu cadw, yn unol â BS 5837: 2012, gan gynnwys cynllun gwarchod coed ac asesiad effaith coedyddiaeth yn seiliedig ar yr Atodlen Arolwg Coed a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2023/118, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r holl waith gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I warchod y coed sydd eisoes ar y safle.

(10) Serch y Cynlluniau Goleuo a gyflwynwyd, ni fydd y goleuadau allanol yn cynhyrchu mwy na 3000k.

Rheswm: I warchod bioamrywiaeth a sicrhau nad yw'r cynnig yn effeithio ar yr awyr dywyll.

(11) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r argymhellion a gynhwysir yn yr Asesiad Ecolegol dyddiedig Rhagfyr 2021 gan Clwydian Ecology, yr Atodiad Ecolegol dyddiedig Awst 2022 gan Clwydian Ecology a'r Ail Atodiad Ecolegol dyddiedig Medi 2023 gan Clwydian Ecology a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2023/118.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

(12) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu yn ystod yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 Dydd Llun i Ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar Ddydd Sadwrn a dim gwaith ar Ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd o 2.4m wrth 215 metr. Ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchben lefel y gerbytffordd gyfagos o fewn llinellau'r llain welededd ar unrhyw adeg.

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

(14) Bydd y mynediad yn cael ei gwblhau gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn hollol weithredol cyn cychwyn unrhyw waith ar weddill y datblygiad a chyn i neb feddiannu'r anheddau.

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

(15) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwyir trwy hyn cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn.

Rheswm: I ganiatáu i gerbydau adael y briffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ollwng i'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: I leihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(17) Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei lledu i led o 5.5m, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Bydd y gwaith arfaethedig i'r fynedfa'n cael ei gwblhau cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd ac i leihau perygl i ddefnyddwyr y briffordd.

(18) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio hefo Polisi PS1 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

(19) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn ar y safle hyd oni fydd manylion am liw a gorffeniad yr unedau arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd y cynllun lliw y cytunwyd arno'n cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal

(20) Cyn i'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf, bydd manylion llawn y mannau gwefru cerbydau trydan a phaneli solar yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys unedau gwefru/mannau cysylltu, lleoliad y mannau gwefru a manyleb lawn y paneli solar, ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd yn cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn darparu buddiannau amgylcheddol yn unol â Pholisi TWR 3 a Pholisi Strategol PS5 a PS6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(21) Bydd yr adeilad allan sy'n destun y cais hwn ac a ddynodir gan 'D' ar luniad rhif 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F yn cael ei ddefnyddio fel derbynfa/swyddfa/adeilad amlbwrpas yn gysylltiedig â'r parc gwyliau yn unig a ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(22) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn mynd rhagddo'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, neu a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath, oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Meistr Tirwedd – 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F**
- **Cynllun Safle/Ffin y Safle – 000-RYD-XX-XX-DR-L-003 Rev C**
- **Drychiadau'r Adeilad Allan – 2402-A3-04**
- **Cynlluniau Llawr yr Adeilad Allan – 2402-A3-05**
- **Cynllun Goleuo – 69660.01 Rev 01**
- **Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol - ECL.9290.D05.001 Rev D**
- **Lluniad Topograffig – 001 Rev A**
- **Cynllun Cyfyngiadau Coed Rhagarweiniol, Taflen 1 - 23/EIA/Anglesey/44 01**
- **Cynllun Cyfyngiadau Coed Rhagarweinol, Taflen 2 - 23/EIA/Anglesey/44 01**
- **Topograffi a Llinell Golwg – 001 Rev A**
- **Topograffi a Llinell Golwg De – 001 Rev A**
- **Ardal Chwarae Naturiol – 000-RYD-XX-XX-DR-L-004 Rev A**
- **Arfarniad Archeolegol – I.P.Brooks**
- **Datganiad Cadwraeth Dŵr – Egniol, dyddiedig 18.07.2022**
- **Asesiad Carbon ac Ynni – Egniol, dyddiedig Mai 2022**
- **Dosbarthiad Tir Amaethyddol – Mr J D C Finch dyddiedig Tachwedd 2021**
- **Atodlen Oleuadau Tamlite**
- **Data Unedau Goleuo Goleuadau Tamlite**
- **Arolwg Geoffisegol – 360 Archaeology dyddiedig Hydref 2022**
- **Asesiad Ecolegol – Clwydian Ecology dyddiedig Rhagfyr 2021**
- **Atodiad Ecolegol – Clwydiant Ecology dyddiedig Awst 2022**
- **Ail Atodiad Ecolegol – Clwydiant Ecology dyddiedig Medi 2023**
- **Arfarniad Tirwedd a Gweledol – Rydal Landscape Consultants dyddiedig Mawrth 2022**

- **Cynllun Busnes – Styger Consulting Ltd dyddiedig 28 Chwefror 2022**
- **Arolwg Strwythurol – CPD Services dyddiedig 15 Awst 2023**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 1 – 23/EIE/Anglesey/44 02**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 2 – 23/EIE/Anglesey/44 02**
- **Atodlen Arolwg Coed – Tree Solutions – dyddiedig 7 Awst 2023**
- **Datganiad Iaith Gymraeg – Chwefror 2024**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 8 Chwefror 2024**
- **Datganiad Adolygu dyddiedig 8 Chwefror 2024**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd dyddiedig 4 Mawrth 2024**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS6, PS13, PS14, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, CYF6, TWR2, TWR3, TWR4, AMG3, AMG5, AT4, TRA1, TRA2, TRA4

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

Pwyllgor Cynllunio: 09/05/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/328

Ymgeisydd: Baby Bird Development Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Capel Jerusalem, Llangoed

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais aelodau lleol oherwydd problemau parcio a thraffig, a gorgrynhoad o lety gwyliau yn yr ardal.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yn Capel Jerusalem, Llangoed.

Mater(ion) Allweddol

Mae’r materion allweddol fel a ganlyn:-

- Ystyriaeth Polisi
- Gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal
- Cynaliadwyedd
- Priffyrdd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd/Ecolegol

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 Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Gwastraff / Waste	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Bydd angen cwblhau arolwg ffotograffig o’r adeilad cyn dechrau unrhyw waith ar y safle. Gosodir amod perthnasol â hyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd amodol ar gyfer bocsys natur ar yr adeilad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor sylfaenol a’r angen i gynnwys amod oriau adeiladu.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod yn Nodyn Technegol a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio yn cadarnhau bod darpariaeth parcio digonol ar gael yn gyfagos.
Dwr Cymru Welsh Water	Yn fodlon gyda'r cynnig gydag amod wedi'i eirio'n briodol na fydd dŵr arwyneb yn cael cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Cynghorydd Gary Pritchard	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau parcio a thraffig yn Llangoed
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cynghorydd Carwyn Jones	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau parcio a thraffig yn Llangoed a gor-ddarpariaeth cartrefi gwyliau yn yr ardal.
Cynghorydd Alun Roberts	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau parcio a thraffig yn Llangoed.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Yn gwrthwynebu cynnig oherwydd problemau parcio a thraffig yn ogystal â gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu dwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol ymhlith perchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 16/4/24. Mae'r adran wedi derbyn 82 sylw ar-lein. Maent yn cynnwys 1 llythyr o gefnogaeth ac 81 llythyr yn gwrthwynebu. Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:-
Yn cefnogi:-

- Mae'n rhaid gwneud rhywbeth gyda'r adeilad

Gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Dim lle i blannu coed a dim man allanol (dim mynedfa, gardd). Dim gwelliannau ecolegol.
- Ddim yn addas ar gyfer pobl anabl
- Problemau parcio, dim digon o barcio, ffordd beryglus a chonglau peryglus.
- Gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.
- Effaith ar Ecoleg.
- Effeithio ar eiddo cyfagos drwy sŵn, aflonyddu cyffredinol, tramwyfeydd yn cael eu blocio a goredrych.
- Dim lle yn y maes parcio i gyd-fynd â'r datblygiad.
- Dylai'r datblygiad ddarparu tai ar gyfer pobl leol.
- Ni ddylid ystyried defnydd D1 mewn perthynas â pharcio.
- Effeithiau traffig gwaith adeiladu
- Adeilad yn anaddas ar gyfer llety gwyliau.
- Dim digon o leoedd parcio ar gael yn y maes parcio lleol.
- Sut y byddai parcio yn cael ei reoli?
- Bocsys ystlumod yn llechfeddiannu cymydog
- Cwestiynau ynghylch buddion economaidd wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd:-

· Nid oes lle ar gyfer man allanol; fodd bynnag, mae gwaith lliniaru ecolegol wedi cael ei nodi ar gynlluniau'r cynnig ac mae'r ecolegydd yn fodlon â hyn.
· Ni chredir bod y cynnig yn addas ar gyfer pobl anabl.
· Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwneud asesiad ar y mannau parcio yng nghyffiniau'r safle a chyfeirir at hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Cyfeirir at yr effaith ar eiddo cyfagos ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad ynghylch ceisiadau cynllunio fel maent yn cael eu cyflwyno h.y., at ddefnydd gwyliau.
· Mae'r defnydd D1 presennol yn ystyriaeth faterol oherwydd gellir defnyddio'r adeilad at unrhyw ddefnyddio D1 heb ganiatâd cynllunio.
· Mae amod cynllun rheoli traffig adeiladu wedi'i osod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod manylion pellach yn cael eu cyflwyno cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle.
· Mae polisïau'n cefnogi ail-ddefnyddio adeiladau presennol at ddibenion busnes.
· Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno hysbysiad i'r perchennog tir cyfagos. Os na allant ddod i gytundeb i osod y bocsys natur ar y ffin, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd addasu'r cynllun er mwyn sicrhau bod y bocsys yn cael eu gosod yn rhywle arall ar yr adeilad/safle.
· Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reswm i gwestiynu'r buddion economaidd a amlinellwyd gan yr ymgeisydd. Bydd unedau llety gwyliau yn cyflwyno buddion economaidd i'r ynys.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/191 – Cais llawn ar gyfer newid capel yn unedau gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn - Capel Jerusalem, Llangoed – Gwrthodwyd 7/11/22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Blaenorol y Cynnig a'r Safle

Maw hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer newid capel yn 3 uned gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yng Nghapel Jerusalem, Llangoed. Nid oes lle mwynder allanol ar gael yn y safle, a bydd biniau gwastraff wedi'u lleoli mewn adeilad storio bach i gyfeiriad y gogledd ddwyrain ar y safle. Nid oes darpariaeth parcio ar y safle, a bydd ceir yn parcio ar y briffordd leol. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ffin ddatblygu a ddiffinnir yn Llangoed, a defnyddiwyd yr adeilad ddiwethaf fel Capel, sy'n disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1.

Roedd y cais cynllunio blaenorol, FPL/2021/191, ar gyfer troi y capel yn 4 uned gwyliau, ond gwrthodwyd y cais cynllunio hwn oherwydd gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal a'r gofynion traffig a pharcio a achoswyd o ganlyniad i'r datblygiad.

Ers gwrthod y cais cynllunio hwn, mae'r ymgeisydd wedi lleihau nifer yr unedau o 4 i 3, ac wedi darparu Nodiadau Technegol Priffordd er mwyn cadarnhau bod parcio digonol ar gael yn gyfagos i'r safle i gyd-fynd â'r datblygiad hwn.

Ystyriaeth i Bolisi

Y prif bolisi i'w ystyried yw Polisi TWR2: Llety Gwyliau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n nodi bod ceisiadau i newid adeiladau presennol yn unedau gwyliau yn dderbyniol, cyn belled a'u bod o ansawdd da o ran dyluniad, cynllun ac ymddangosiad, ac y gellir bodloni'r meini prawf canlynol:

Mae maen prawf i yn nodi, yn achos adeiladu llety newydd, mae'n rhaid gosod y datblygiad o fewn ffin ddatblygu, neu ddefnyddio safle addas sydd eisoes wedi'i ddatblygu. Nid yw hyn yn adeilad newydd, ac mae ar gyfer newid y capel gwag presennol.

Mae maen prawf ii yn nodi y dylai'r datblygiad arfaethedig fod yn addas o ran graddfa, gan roi ystyriaeth i'r safle, lleoliad a/neu setliad dan sylw. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal adeiledig yn Llangoed, ac ystyrir bod y cynnig yn briodol o ran graddfa.

Mae maen prawf iii yn nodi na ddylai'r cynnig arwain at golli stoc tai parhaol. Ni fydd y cynnig yn arwain at golli stoc tai parhaol.

Mae maen prawf iv yn nodi na ddylid lleoli'r safle mewn ardal breswyl, a sicrhau nad yw'n achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal; Mae safle'r cais mewn ardal breswyl, a rhoddir ystyriaeth i hyn ymhellach yn yr adroddiad.

Mae maen prawf v yn nodi na ddylai'r datblygiad arwain at orgrynhoad o lety cyffelyb mewn ardal. Mae'r data mwyaf diweddar ynghylch y dreth gyngor yn dangos bod nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau hunan-arlwyo yn ardal cyngor cymuned Llangoed yn 15.36%. O ystyried bod yr ardal wedi mynd y tu hwnt i'r trothwy o 15%, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, rhoddir rhagor o ystyriaeth i hyn ymhellach yn yr adroddiad.

Mae Polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid gwrthod cynigion a all arwain at golli cyfleusterau cymunedol, oni bai bod:-

"i. y datblygwr yn gallu cynnig cyfleuster addas yn ei le, ar y safle neu oddi arno, a bod modd cael mynediad rhwydd ato nid yn unig mewn cau, neu,
ii. gellir dangos bod y cyfleuster yn anaddas neu'n warged i ofynion…"
byddai'r cynnig yn cynnwys newid capel yn 3 llety gwyliau. Rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith bod Neuadd Bentref yn Llangoed, dafliad carreg o'r heb gapel, ac mae'n cael ei ddefnyddio gan y gymuned. Mae eglwys 'San Cawrdaf' hefyd oddeutu 1km i ffwrdd. Nid yw Capel Jerusalem wedi'i ddefnyddio ers 2017, sy'n profi nad oes ei angen yn yr ardal erbyn hyn.

Cynllun Busnes

Mae Paragraff 6.3.67 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi, er mwyn penderfynu a fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at orgrynhoad o'r math hwn o lety gwyliau mewn ardal benodol, gofynnir i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl, sy'n dangos grymuster y cynllun arfaethedig. Mae hyn yn galluogi'r Cyngor i asesu a oes modd i'r cynllun fod yn hyfyw, nad yw'n hapfasnachol ei natur, a byddai'n helpu i sicrhau nad oes unrhyw fan gwan i gymeradwyo ailddatblygu adeiladau presennol yn y cefn gwlad at ddefnydd gwyliau, ac yna eu galluogi i newid i ddefnydd preswyl, os gwelir nad ydynt yn hyfyw fel unedau gwyliau.

Yn ychwanegol at y cais, cafwyd cynllun busnes manwl sy'n mynd i'r afael â hyfywedd economaidd y cynllun ynghyd â'i gyfraniad posibl i economi'r ardal; nid yw'r cyngor wedi cwestiynu canfyddiadau'r cynllun busnes.

Mae maen prawf 'v' polisi 2 TWR2 yn nodi na ddylai cynigion ar gyfer llety gwyliau arwain at orgrynhoad o lety gwyliau. Er mwyn diffinio beth mae 'gormodaeth' yn ei olygu, ceir rhagor o fanylion mewn perthynas â'r ystyriaethau perthnasol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety I Dwristiaid.
Mae data diweddaraf ynghylch y dreth gyngor yn dangos bod nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Llangoed yn 15.36% (Awst 2022). Mae darpariaeth cartrefi gwyliau cyfunol yn Llangoed wedi mynd ychydig y tu hwnt i'r trothwy o 15% fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Er bod gwrthdaro gyda maen prawf v yn Polisi TWR2, mae ystyriaeth wedi'i roi i'r apeliadau a gollwyd yn y misoedd diweddar, lle aethpwyd y tu hwnt i'r trothwy 15%. Mae ystyriaeth hefyd wedi'i roi i a fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y gymuned leol.

Mae ardaloedd gyda nifer o letai gwyliau fel arfer yn dioddef effeithiau megis cynnydd mewn prisiau tai, newidiadau diwylliannol, rhoi pwysau ychwanegol ar seilwaith leol, sy'n arwain at golli cyfleusterau cymunedol sy'n gwasanaethu'r bobl sy'n byw yno'n barhaus. Cyfeirir at yr effeithiau hyn mewn ymchwil gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd a Môn) ynghyd ag ymchwil a wnaed ar ran y Llywodraeth, 'Ail Gartref: Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru'. Yn ogystal, mae ymgynghoriad diweddar gan Lywodraeth Cymru yn ymwneud ag addasu'r gweithdrefn gynllunio hefyd yn cydnabod:-

Gall grynhoadau sylweddol o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr arwain at newidiadau sylweddol mewn cymunedau, gan fod natur y gymdogaeth yn newid. Gall problemau godi'u pen mewn sawl ffordd wahanol a chreu cymunedau sy'n llai sefydlog. (Ymgynghoriad ar ddeddfwriaeth cynllunio a pholisi ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, Llywodraeth Cymru),

Yn unol â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Statudol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, un o'r ffactorau wrth ystyried gor-ddarpariaeth yw nifer y llety gwyliau sydd i'w gweld yn yr ardal leol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi:-

"Ni roddir ystyriaeth i geisiadau am lety gwyliau hunan-arlwyo pan mae cyfuniad o'r nifer presennol i lety gwyliau ac ail gartrefi yn yr ardal Cyngor/Tref/Dinas yn fwy na 15%"

Mae gwybodaeth gefndirol, ynghyd â'r Adroddiad Ymgynghori sydd wedi'i atodi i'r Canllawiau Cynllunio Atodol, yn nodi'r sail resymol y tu ôl i osod trothwy o 15%. Gosodir y trothwy argymhellol hwn er mwyn sicrhau bod cymunedau Gwynedd a Môn yn gymunedau cynaliadwy a hyfyw.

Mae'r cynnig yn cynnwys troi hen gapel yn 3 uned gwyliau, ac mae wedi'i leoli mewn ardal breswyl. Mae mwy a mwy o gartrefi gwyliau ac ail gartrefi ar Ynys Môn; fodd bynnag, er gwrthod y cais blaenorol ar sail gor-ddarpariaeth cartrefi gwyliau, mae'r ymgeisydd wedi lleihau nifer yr unedau gwyliau i 3, ac mae ystyriaeth bellach wedi'i roi i'r ffaith mai dim ond o ychydig mae Llangoed wedi mynd y tu hwnt i'r trothwy o 15%, ac mae'r ffaith bod yr adeilad presennol yn dod yn ôl i ddefnydd hefyd yn ystyriaeth materol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd wedi colli nifer o apeliadau lle aethpwyd y tu hwnt i'r trothwy o 15%, ac mae'n rhaid ystyried canlyniadau'r apeliadau hyn. Mae'r capel wedi bod yn wag ers peth amser, ac os na chaiff yr adeilad ei ddefnyddio bydd yn dirywio ac yn annymunol i'r gymuned. Rhoddwyd ystyriaeth i a fyddai 3 uned gwyliau yn cael effaith ar ansawdd bywyd a llesiant yn yr ardal; fodd bynnag, gan fod y nifer bellach wedi lleihau i 3 uned gwyliau, credo bod y nifer o unedau gwyliau o fewn yr adeilad hwn yn dderbyniol. Mae hefyd yn hanfodol ystyried defnydd cyfreithiol yr adeilad sydd â defnydd D1. Gellid defnyddio'r adeilad fel neuadd gymunedol, crèche ac ati, fyddai'n gallu cael mwy o effaith ar draffig a pharcio na'r tri uned gwyliau.

Mae'n bosibl y gall yr unedau gwyliau achosi llygredd sŵn ac aflonyddwch; fodd bynnag, ni chredir y bydd y 3 uned gwyliau yn achosi mwy o lygredd sŵn ac aflonyddwch nag unrhyw ddefnydd D1 arall. I grynhoi, derbynnir bod y cynnig yn methu a chydymffurfio gyda maen prawf v Polisi TWR2, ond am y rhesymau a nodwyd uchod, mae'r buddion o gymeradwyo'r cais yn fwy nag unrhyw niwed.

Cynaliadwyedd

Mae polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru a TAN 18 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau, yn gyffredinol, yn cael eu lleoli mewn mannau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Mae paragraff 6.1.32 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod y llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth trafnidiaeth mewn perthynas â chynigion newydd sy'n gosod blaenoriaethau mewn ffordd sydd, lle bo'n bosibl, yn hygyrch ar droed neu ar feic, yna drwy ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus ac yna gyda cherbydau modur preifat. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at ddatblygiadau sy'n berthnasol i dwristiaeth fel elfen hanfodol o ran darparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a dylai awdurdodau lleol fabwysiadu agweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol.

Derbynnir y bydd y rhan fwyaf o ymwelwyr yn teithio i'r safle drwy ddefnyddio car preifat, a byddai ymwelwyr yn dewis defnyddio eu cerbydau tra eu bod ar wyliau; fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth i'r cyfleusterau sydd ar gael yn gyfagos. Mae siop fach yn Llangoed, gwasanaeth bws rheolaidd a gorsaf fws o fewn 250 medr i'r adeilad, ac mae'n agos at nifer o lwybrau troed sy'n cysylltu â'r arfordir ac atyniadau twristiaid cyfagos.

Ar y cyfan, byddai'r cais yn cynnig amrywiaeth o ffyrdd gwahanol i ymwelwyr deithio yn hytrach na defnyddio car, mae dafliad carreg o siop leol, ceir mynediad at lwybrau troed lleol, trafnidiaeth gyhoeddus a byddai'n golygu bod adeilad gwag yn cael ei ddefnyddio eto. Mae pob un o'r ffactorau hyn yn mynegi

bod y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â Pholisïau PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru.

Priffyrdd

Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig a’r Nodiadau Priffyrdd Technegol a gyflwynwyd gyda’r cais.

Mae nodiadau technegol (M22026-01 a M22026-02) wedi adnabod argaeledd parcio yng nghyffiniau’r datblygiad, ac fe awgrymwyd y byddai ardal wedi’i farcio fel ‘Parth A’ yn addas. Mae hefyd wedi adnabod ardal gyferbyn â’r datblygiad, sy’n bodloni gofynion parcio arhosiad byr ger siop y pentref (marciwyd fel Parch C). Mae asesiadau a gwblhawyd gan yr ymgeisydd yn dangos nad yw Parth A yn cael ei ddefnyddio’n rheolaidd, ac mae sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau hyn. Ar y sail bod y cais gwreiddiol wedi lleihau o 4 uned i 3, mae’r Awdurdod Priffyrdd yn cydnabod y gall Parth A hwyluso parcio ar gyfer y cynnig.

Mae pryderon yn bodoli mewn perthynas ag ardal barcio anghyfyngedig y tu allan i siop y pentref. Defnyddir yr ardal hon fel man parcio arhosiad byr gan bobl sy’n defnyddio’r siop gyfagos, a dengys ei bod yn rheoli ei hun gan fod cerbydau’n mynd a dod, ac mae lleoedd ar gael yn ôl galw presennol. Mae’n bosibl y gallai’r rheiny sy’n defnyddio’r llety gwyliau arfaethedig ddefnyddio’r maes parcio agosaf, sydd gyferbyn â’r lleoliad a thu allan o’r siop bentref. Yr un fyddai’r sefyllfa o ran cerbydau sy’n dod i lanhau neu gynnal a chadw’r llety gwyliau. I’r perwyl hwn, byddai’r Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi’r mesurau arfaethedig i ofyn i bobl sy’n defnyddio’r llety gwyliau barcio yn yr ardal a nodwyd fel Parth A neu yn y maes parcio cyhoeddus.

I grynhoi, mae’r awdurdod priffyrdd yn derbyn y gellir hwyluso parcio sy’n gysylltiedig â’r datblygiad drwy ddefnyddio’r ardal a nodir fel Parth A, fel y gwelir yn y nodyn technegol, ac mae’n cefnogi ymdrechion i ofyn i ddefnyddwyr y llety gwyliau arfaethedig ddefnyddio’r parcio amgen yn y pentref, yn bennaf, y maes parcio cyhoeddus. Fodd bynnag, mae pryderon ynghylch yr effaith bosibl ar y parcio arhosiad byr presennol y tu allan i’r siop bentref, ond mae’r Awdurdod Priffyrdd yn derbyn na fyddai hyn yn ddigon i wrthod y cais.

Pe byddai problem yn codai’i ben yn sgil cymeradwyo’r cais hwn, gyda cheir yn parcio’n gyfagos i’r siop, byddai’r Awdurdod Priffyrdd yn adolygu’r sefyllfa ac yn ystyried gorchymyn rheoli traffig er mwyn rheoli’r parcio y tu allan I’r siop.

Felly, mae’r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA2 a TRA4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Effaith ar fwynder eiddo preswyl

Mae Polisi PCYFF2 yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau sicrhau nad yw cynigion yn effeithio ar fwynder eiddo preswyl cyfagos. Mae ystyriaeth wedi ei roi i ddefnydd cyfreithlon yr adeilad a fyddai'n cael ei ddosbarthu fel defnydd D1.

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n agos at dai preswyl cyfagos gyda theras o eiddo a mannau mwynder cysylltiedig i'r gogledd ddwyrain, a thŷ ar wahân a man mwynder cysylltiedig i'r de.

Mae'r cynnig wedi'i ddiwygio yn ystod cyfnod y cais i sicrhau na fyddai'r datblygiad yn edrych dros yr eiddo cyfagos i'r de. Bydd pob ffenestr ar yr ochr ddeheuol cefn yn defnyddio gwydr aneglur. Bydd hyn yn sicrhau na fydd y datblygiad yn edrych dros yr eiddo cyfagos. Ni fydd y gofod yn y to yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau.

Mae ystyriaeth wedi ei roi i’r defnydd blaenorol o’r adeilad fel capel a fyddai wedi creu lefel sylweddol o draffig a’r mynd a’r dod a fyddai wedi amrywio dros amser, ond yn fwy tebygol ar y penwythnosau, gyda gwasanaethau eglwysig amrywiol, ac ar adegau eraill o'r wythnos pan oedd digwyddiadau megis angladdau, neu weithgareddau eraill yn ymwneud â'r eglwys.

Mae’n debygol y bydd mwy o fynd a dod yn ystod pob diwrnod o’r wythnos yn gysylltiedig â’r datblygiad arfaethedig yn hytrach na defnydd hanesyddol y safle. Gan fod y bwriad bellach wedi ei ddiwygio i 3 uned gwyliau ystyrir fod graddfa'r bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'r bwriad yn achosi mwy o aflonyddwch na'r hyn y byddai defnydd D1 yn ei gynhyrchu.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol a Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd wrth ystryried cais cynllunio i roi sylw i'r iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

Nodir bod rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd y cynnig yn gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Amlygir y trothwyon ar gyfer pryd y ddisgwylir i Ddatganiad/Adroddiad gael ei gyflwyno ym Mholisi PS1 y CDLL ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o CCA. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r trothwyon hyn; mae ystyriaeth o'r iaith Gymraeg wedi'i derbyn gan yr ymgeisydd.

Lliniaru Ecoleg/ Datganiad Seilwaith Gwyrdd.

Mae’r cyngor wedi’i ddiweddaru ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PPW) yn nodi defnyddio dull camau doeth i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a sicrhau buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niwed i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Os bydd unrhyw effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai’n arwain at lai o niwed, dim niwed na budd wedi’u hystyried yn llawn.
Yn unol â gofynion Polisi AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru mae'r cynnig yn sicrhau na fydd unrhyw goed presennol yn cael eu heffeithio gan y datblygiad. Mae'r cynnig yn cynnwys tri blwch adar Schwegler ar ddrychiad y gogledd, tri Blwch Ystlumod Schwelgar Math 1FF ar y drychiad deheuol yn ogystal â Chwpan Schwegler Swift ar y drychiad gorllewinol.
Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r egwyddor o drosi adeiladau allanol i ddefnydd gwyliau yn dderbyniol, mae ystyriaeth wedi ei roi i holl feini prawf Polisi TWR2 ac mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl feini prawf ac eithrio maen prawf v sy'n ymwneud â gor-ddarpariaeth o unedau gwyliau yn y cyffiniau. Fel y dywedir ym mhrif gorff yr adroddiad, dim ond ychydig iawn y rhagorwyd ar y trothwy, mae'r bwriad wedi lleihau nifer yr unedau gwyliau o 4 i 3 uned ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal gyfagos, eiddo preswyl neu'r gymuned yn fwy na'r hyn y byddai defnydd D1 yn ei achosi. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan yr asiant yn cadarnhau bod digon o leoedd parcio ceir yng nghyffiniau'r safle i ddarparu ar gyfer y datblygiad. Os bydd unrhyw broblemau parcio yn codi ger y siop bresennol o ganlyniad i'r datblygiad, byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried gorchymyn rheoli traffig

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) 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.

(03) Bydd yr unedau gwyliau yn cael eu meddiannu at ddibenion gwyliau yn unig; ni chaiff yr unedau gwyliau eu meddiannu fel prif breswylfa person; rhaid i'r perchnogion/gweithredwyr gadw cofrestr gyfredol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau gwyliau, a chyfeiriadau eu prif gartref, a rhaid iddynt sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ar bob amser rhesymol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â Adran 6 Lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Ystlumod a Adar Nythu Versiwn 1.0 gan Greenman Ecology dyddiedig 14 Mehefin 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/328.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) 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 mwynderau preswyl

(06) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad a ganiateir hyd nes y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi ei wneud yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffaidd Cyffredinol o Adeiladau, a'r arolwg a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. .

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ymchwil yn y dyfodol.

(07) 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, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(08) Rhaid gosod y tri blwch adar Schwegler ar ddrychiad y gogledd, tri Blwch Ystlumod Schwelgar Math 1FF ar y drychiad deheuol yn ogystal â Chwpan Schwegler Swift ar y drychiad gorllewinol o leiaf 3 wythnos cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle yn unol â lluniadau rhif 2474-A3-05 a 2474-A3-06 ac a gynhelir am oes y caniatâd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio ag AMG5 a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

(09) Rhaid i'r cynllun goleuo allanol fod yn unol â'r manylion ar luniad rhif 2474-A3-06 a 2474-A3-05. Ni chaiff yr holl oleuadau allanol fod yn fwy na 2700K.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cynhyrchu golau a gollwyd ac i sicrhau nad yw'r cynllun goleuo yn effeithio ar y blychau natur.

(10) 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.

(11) 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 – 2474-A3-01
· Gweddluniau Arfaethedig 1 o 2 – 2474-A3-05
· Gweddluniau Arfaethedig 2 o 2 – 2474-A3-06
· Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod – 2474-A3-07
· Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig – 2474-A3-08
· Nodyn Technegol M22026 dyddiedig Mawrth 2024
· Nodyn Technegol M22026 dyddiedig Ionawr 2024
· Nodyn Technegol dyddiedig Medi 2022
· Datganiad Seilwaith Gwyrdd – Cambrian Planning dyddiedig Chwefror 2024
· Arolwg o Ymddangosiad Ystlumod ac Adar yn Nythu V1.0 – Greenman Ecology dyddiedig 14 Mehefin 2022

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS13, PS14, TWR2, PS19, AMG5, CYF6, PS4, TRA2,TRA4, PS5, PS1

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: 09/05/2024 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2024/28

Ymgeisydd: HWB Cymunedol Gwalchmai

Bwriad: Cais llawn i leoli dau gynhwysydd i'w defnyddio fel hwb cymunedol yn

Lleoliad: Maes Chwarae Gwalchmai, Maes Meurig, Gwalchmai

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â safle sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Maes Chwarae Gwalchmai, sydd wedi'i leoli ar ystâd Maes Meurig yn ffin ddatblygu Gwalchmai, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais hwn ar gyfer lleoli dau gynhwysydd fydd yn cael eu defnyddio fel hwb cymunedol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw cynllun arfaethedig y cais yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Chefn Gwlad (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor amgylcheddol ac amod ynghylch oriau gwaith adeiladu.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Neville Evans	Yn cefnogi'r cais.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Heb dderbyn ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes angen adolygiad ecolegol. Cyngor ynghylch manyleb goleuadau allanol. Angen gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y cynlluniau, gyda bocs adar a bocs ystlumod yn cael eu gosod ar yr adeilad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau ynghylch y cais, ac wedi darparu cyngor mewn perthynas â phriffyrdd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Mae safle'r datblygiad yn agos i'r garthffos gyhoeddus, ond byddai'r cynnig yn cael ei leoli y tu allan i'r parth diogelu. Roedd y cynlluniau gwreiddiol yn cynnwys rhedeg y dŵr budr a'r dŵr arwyneb i'r system garthffos gyhoeddus, ond dim ond dŵr budr mae'r garthffos yn yr ardal hon yn ei dderbyn. Mae cynlluniau newydd wedi'u cyflwyno, a bydd dŵr arwyneb yn llifo i suddfan dŵr. Mae amod na fydd dŵr arwyneb na draenio tir yn cysylltu gyda'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi amlinellu ystyriaethau polisi perthnasol.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/03/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C165 – Cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd tir gwag ym maes chwarae plant ar dir y tu ôl i 73-80 Maes Meurig, Gwalchmai. Cymeradwywyd 30/07/2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, neu unrhyw eiddo cyfagos.

Cynnig a Safle

Safle'r cais yw Maes Chwarae Gwalchmai, sydd wedi'i leoli ar ystâd Maes Meurig, yn ffin ddatblygu Gwalchmai, fel y diffiniwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer lleoli dau gynhwysydd fydd yn cael eu defnyddio fel hwb cymunedol.

Prif faterion y cais yw:
i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth
iv. Priffyrdd a Pharcio

i. Lleoliad a Dyluniad

Bydd yr hwb cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli ger ffin ogleddol y cae chwarae, islaw'r ardal wair sydd wedi ei chodi. Bydd yr hwb cymunedol yn cynnwys dau llong gynwysyddion cyfunol. Mae'r ddau gynhwysydd yn mesur oddeutu 5.9m wrth 2.4m, ond yn dilyn gwaith adeiladu, bydd y ddau yn mesur uchafswm o 7.4m o led o'r dwyrain i'r gorllewin, ac uchafswm o 4.8m o'r gogledd i'r de. Bydd y cynwysyddion yn cael eu lleoli ar y maes chwarae concrid presennol, gan fesur oddeutu 2.8m mewn uchder. Ystyrir bod y cynwysyddion o raddfa briodol, fydd yn integreiddio gyda'r maes chwarae presennol, ac na fyddant yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd adeiledig gyfagos.

Mae Polisi ISA 2 yn nodi y bydd ceisiadau i ddatblygu cyfleusterau cymunedol newydd yn cael eu cymeradwyo cyn belled a'u bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf penodol a nodwyd yn y polisi. Credir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisi. Bydd yn darparu cyfleuster hanfodol ar gyfer cymuned Gwalchmai, bydd yn cael ei leoli yn y maes chwarae presennol, mae o raddfa briodol, a chaiff ei osod mewn lleoliad canolog cynaliadwy ar gyfer y gymuned gyfan.

Bydd y drychiad blaen sy'n wynebu cyfeiriad y de yn cynnwys drysau llithro a thair ffenestr uchel ar du cefn y drychiad. Bydd y drychiad i'r ochr sy'n wynebu ystâd Maes Meurig yn cynnwys drws sengl, a bydd y drychiad ar yr ochr arall yn cynnwyd drws sengl a ffenestr. Mae dec hefyd wedi'i gynnig fydd yn cael ei osod o amgylch yr adeilad er mwyn darparu ardal fwynder ychwanegol. Bydd y cynhwysydd yn cael ei orffen gyda chladin pren er mwyn gwella'r ymddangosiad gweledol a sicrhau bod yr adeilad yn integreiddio i mewn i'r ardal. Ystyrir bod y dyluniad a'r deunydd gorffen arfaethedig o ansawdd arbennig, a'u bod yn welliant gweledol sylweddol o gymharu â llong gynhwysydd cyffredin. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3 am ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn o'i amgylch, mae'n dangos dyluniad o ansawdd a bydd yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r maes chwarae presennol wedi'i leoli i'r dwyrain gyferbyn â rhes o eiddo teras ar ystâd Maes Meurig. Bydd yr hwb cymunedol arfaethedig oddeutu 4.4m ger y ffin y tu ôl i 78, 79 ac 80 Maes Meurig, sydd ar lefel topograffig. Oherwydd graddfa'r datblygiad, defnydd presennol y safle fel maes chwarae a gwerth cymunedol y cynnig, ni chredir y bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynder eiddo preswyl cyfagos, a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisi PCRYFF2.

iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol gwydn, a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw i beidio ag achosi unrhyw niwed i fioamrywiaeth yn ei gyd-destun ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os bydd unrhyw effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bodoli, bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon fod unrhyw safle rhesymol arall (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio eraill), a fyddai'n achosi llai o niwed, dim niwed na buddion, wedi'i cael ei ystyried yn llawn.

Bydd bocsys adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar yr hwb cymunedol, a bydd unrhyw oleuadau allanol yn cydymffurfio gyda gofynion awyrau tywyll. Ar y cyfan, mae hyn yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r newidiadau i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

iv. Priffyrdd a Pharcio

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy iawn, ac mae posib ei gyrraedd drwy ddefnyddio trafnidiaeth wahanol. Mae maes parcio mawr ar gael i'r dwyrain ger y maes chwarae, gyda lleoedd parcio ar gyfer oddeutu 35 o geir. Ystyrir bod hyn yn swm digonol er mwyn hwyluso'r digwyddiad, nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad ac ni chredir y bydd yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd.

Casgliad

Mae hwn yn gais ar gyfer lleoli dau long gynwysyddion cyfunol ym Maes Chwarae Gwalchmai, fydd yn cael eu defnyddio fel hwb cymunedol ar gyfer y pentref. Ystyrir bod y dyluniad arfaethedig o ansawdd dda, fydd yn integreiddio i mewn i'r amgylchedd adeiledig ac yn gwella ymddangosiad y safle. Credir na fydd yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos am ei fod yn ddatblygiad graddfa fach ac o ystyried defnydd presennol y safle fel maes chwarae. Bydd y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth, ni fydd yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd, ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwana'r caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd I ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y 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 gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **AO/MD/01 - Cynlluniau arfaethedig - derbyniwyd 17/04/2024.**
- **310.01A - Cynllun lleoliad a cynllun safle arfaethedig - derbyniwyd 26/03/2024.**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd - Rhagfyr 2023.**

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

(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(04) Cyn defnyddio'r hwb gymunedol a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y bocs adar a'r bocs ystlymod a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, darlun rhif AO/MD/01, derbyniwyd 17/04/24 gyda cais cynllunio FPL/2024/28, ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch 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: AMG 5, ISA 2, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, TRA 4

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.

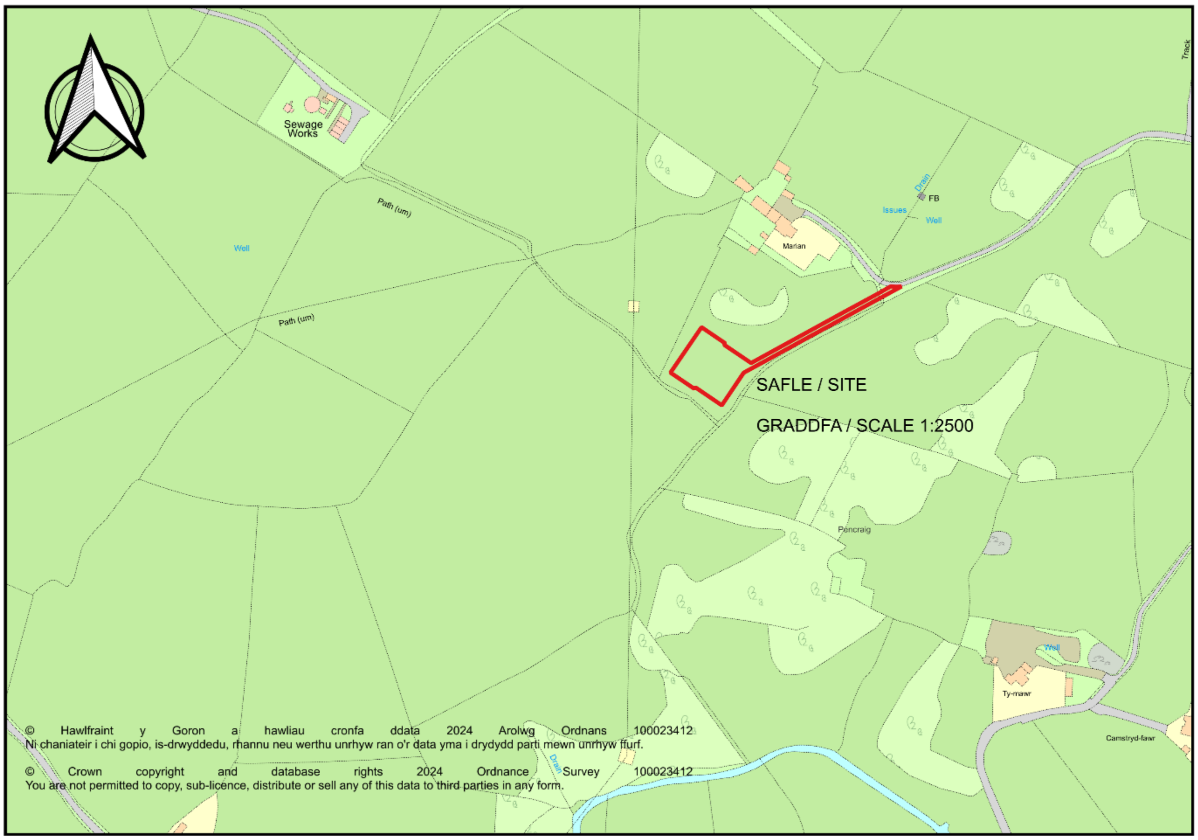
Pwyllgor Cynllunio: 09/05/2024 **13.1**

Rhif y Cais: DAG/2024/4

Ymgeisydd: Mr & Mrs Owen

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio peiriannau ar dir yn

Lleoliad: Marian, Llanddeusant



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

Cafodd cais i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio peiriannau ar dir ym Marian, Llanddeusant ei gyflwyno gan swyddog perthnasol fel y diffinnir gan Gyfansoddiad y Cyngor. Bu’r Adran Gynllunio asesu a oedd y gwaith yn waith a ganiateir ac a fyddai manylion megis y dyluniad, lleoliad ac edrychiad yn rhai a fyddai angen caniatâd ymlaen llawn. Ni chododd unrhyw ymatebion ymgynghori unrhyw bryderon o ran lleoliad, dyluniad nac edrychiad y sied arfaethedig. Penderfynodd yr Adran Gynllunio, gan nad oedd unrhyw bryderon wedi eu codi gan y rhai yr ymgynghorwyd â nhw a gan fod y manylion o ran lleoliad, dyluniad ac edrychiad yr adeilad yn rhai a ystyriwyd yn rhesymol, fod y gwaith arfaethedig yn cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir ar 01/05/2024.

This page is intentionally left blank