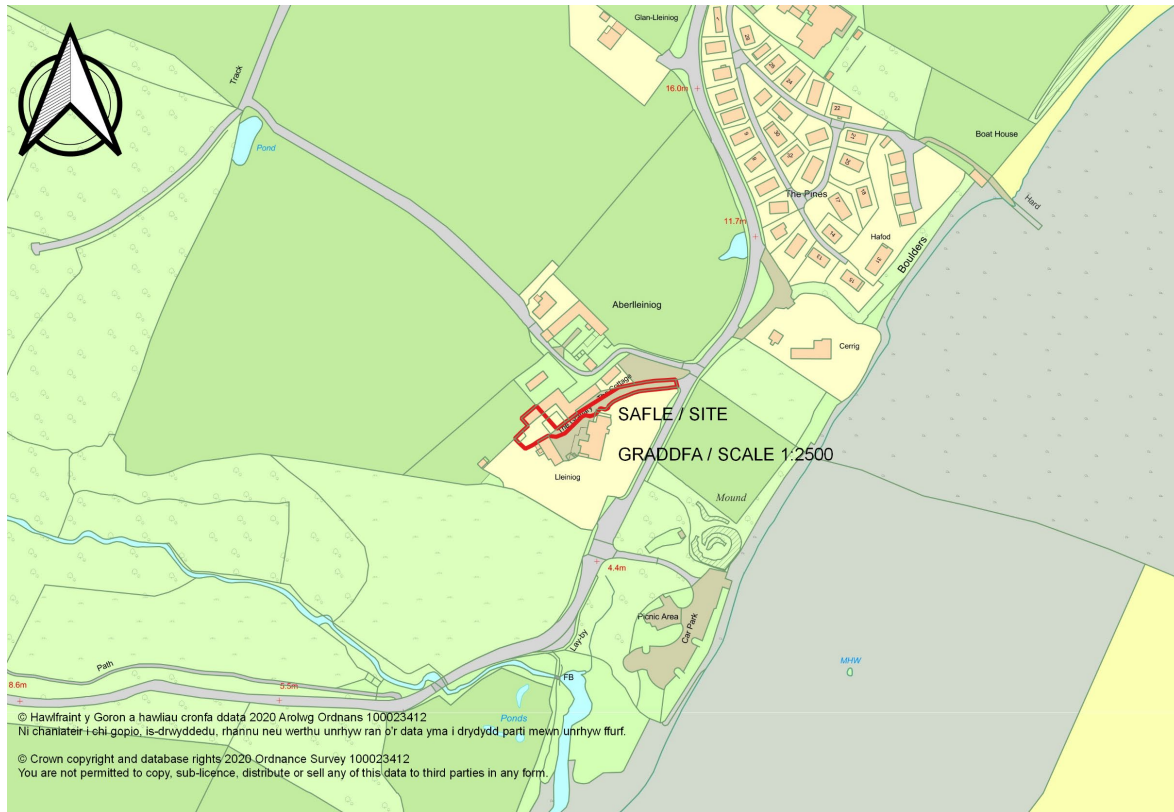


Rhif y Cais: HHP/2020/253

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais ol weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn / Retrospective application for alterations and extensions at

Lleoliad: Plot H, Lleiniog, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i'r pwyllgor cynllunio gen Aelod Lleol Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal arfordirol y safle o harddwch naturiol eithriadol yn ardal Penmon. Mae gwelededd lleol o'r safle wedi'i gyfyngu i'r briffordd sy'n rhedeg ar hyd ochr ddwyreiniol y safle. Ceir mynediad i'r safle drwy ffordd breifat sydd hefyd yn fynyddfa i nifer o eiddo ac adeiladau allanol eraill. Mae'r cais yn un i drosi adeilad allanol presennol i ffurfio rhan o annedd ynghyd â chreu estyniad bach yn y cefn. Mae'r annedd hefyd yn Rhestredig Gradd II.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ystyrir y cynllun yn dderbyniol mewn perthynas â maint a dyluniad yr estyniadau a lleoliad y safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol

Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb

Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb

Cynghorydd Alun Roberts: Galw i'r pwyllgor

Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Gwrthwynebu ar sail fod gwaith wedi cychwyn cyn cael caniatad.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Dim ymateb ar amser ysgrifennu yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LUE/2020/5 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol o 4 annedd fel annedd marchnad agored yn Lleiniog Cottages, Penmon, Biwmares/Beaumaris . Approved 20/8/2020

35C203E - Addasu ac adfer yr adeilad presennol ynghyd a gwaith atodedig, yn ogystal a dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad deulawr yn Lleiniog, Llangoed. 24/07/2008.

35C203F/LB - Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer Addasu ac adfer yr adeilad presennol ynghyd a gwaith atodedig, yn ogystal a dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad deulawr yn Lleiniog, Llangoed. 22/09/2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir fod dyluniad yr eiddo yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos wrth ystyried ei ddynodiad fel bod o fewn clwstwr Adeiladau Rhestredig. Nid oedd gan ymgynghorydd treftadaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun a gan nad yw'r cais yn creu unrhyw ôl-troed ychwanegol, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn arwain at fwy o effaith gweledol nac y byddai'n niweidiol i ymddangosiad/cymeriad yr ardal. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar ymyl de gorllewinol yr adeiladau felly ni ystyrir y byddai'r cais yn effeithio ar amwynder preswyl yr eiddo cyfagos ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad wedi eu derbyn. Roedd pryder wedi ei godi gan y Cyngor Cymuned fod gwaith eisoes wedi dechrau ar y cynllun. Mae'r asiant wedi cadarnhau mai'r gwaith sydd wedi'i gwblhau hyd yma yw gwaith i ail doi a gwaith o ail bwyntio'r gwaith cerrig.

Casgliad

Ystyrir fod y cynllun wedi'i ddylunio mewn modd priodol mewn perthynas â statws Gradd II Rhestredig ac na fydd ei leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn nac unrhyw eiddo cyfagos yn cael eu heffeithio arnynt yn negyddol o ganlyniad i'r cynllun felly mae'n cael ei argymhell fod y cais yn cael ei ganiatáu.

Argymhelliad

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

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

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

- **Plot H -Cynlluniau Safle / 2019-22-203**
- **Plot H - Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Bwriedig / 2019-22-202 F**

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.

Rhif y Cais: FPL/2020/165

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn

Lleoliad: Outbuilding 1, Lleiniog, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar dymuniad yr aelod lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae cais yn cael ei wneud ar gyfer trosi adeilad allanol i fod yn uned gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau i Blot 1, Penmon.

Mae'r safle'r cais wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r adeilad allanol perthnasol wedi'i restru fel adeilad cwrtel sydd wedi'i leoli tu ôl i'r Prif Adeilad Rhestredig, Plas Lleiniog (Lleiniog Manor).

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynlluniau datblygu lleol ac a yw'r cais yn dderbyniol o ran dyluniad ac edrychiad o ran ei statws rhestredig a'i leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Strategic Policy PS 4: Sustainable Transport, Development and Accessibility
Strategic Policy PS 14: The Visitor Economy
Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment
Strategic Policy PS 20: Preserving and where Appropriate Enhancing Heritage Assets
Strategic Policy PS 1: Welsh Language and Culture
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy TWR 2: Holiday Accommodation
Policy AMG 1: Area of Outstanding Natural Beauty Management Plans
Policy AMG 5: Local Biodiversity Conservation
Policy AT 2: Enabling Development
Planning Policy Wales (Edition 11, February 2021)
Technical Advice Note 5: Nature Conservation and Planning (2009)
Technical Advice Note 12: Design (2016)
Technical Advice Note 18: Transport (2007)
Technical Advice Note 23: Economic Development (2014)
Supplementary Planning Guidance Holiday Accommodation (2007)
Supplementary Planning Guidance - Design Guide for the Urban and Rural Environment (2008)
Supplementary Planning Guidance - Replacement Dwellings and Conversions in the Countryside (September 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim ymateb ar amser ysgrifennu yr adroddiad.

Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb

Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb

Cynghorydd Alun Roberts: Galw i fewn

Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Dim ymateb

Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Sylwadau ac amodau

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Dim ymateb

Dwr Cymru Welsh Water: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecololegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor:

Sylwadau/cyngor.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Dim ymateb ar amser ysgrifennu yr adroddiad.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn drwy bostio llythyr hysbysiad personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/01/2021.

Nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C203B - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Gwrthod/Refused 15.01.03

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - Caniatáu/Granted 01.10.01

35C203D - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Caniatáu/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ac ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleiniog, Llangoed - Caniatáu/Granted 20.07.11

35C203H/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i ddefnydd gwyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 35C203C/LB yn/ Listed Building Consent for the change of use of outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto previously approved under planning permission ref 35C203C/LB at Lleiniog, Llangoed - Caniatáu/Granted 04.02.11

LBC/2020/17 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn / Listed Building Consent for for the conversion of outbuilding into holiday let at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Caniatáu/Granted 21.01.2021

SCR/2020/48 - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening opinion for the conversion of an outbuilding into a holiday unit together with alterations and extensions thereto at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o drosi'r adeiladau allanol yn llety gwyliau wedi'i sefydlu o dan bolisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi hwn yn cyflwyno'r meini prawf bod ceisiadau yn cydymffurfio a'r canlynol:

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf uchod - mae'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; mae'n addas o ran graddfa ac ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLIC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n pennu y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau strategol PS17, PS13 a PS14.

Mae maen prawf 12 yn datgan bod rhaid i gynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLIC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwysio egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae paragraff 3.2 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn datgan pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 NCT 18 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae'r safle bws agosaf tua 0.3km oddi wrth safle'r cais a'r aneddiadau agosaf sydd â rhyw lefel o wasanaeth yw Llangoed, 2.5km i ffwrdd a Biwmares, 4.5km i ffwrdd. Hefyd, mae'r safle'n agos i Lwybr Arfordir Cymru a hawliau tramwy cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos a'r arfordir a chefn gwlad ehangach.

Felly, mae'r safle mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau a chyfleusterau a byddai unrhyw bryderon a allai fodoli yn y cyswllt hwn gael eu gorbwyso gan y ffaith y bydd y cynnig hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac y bydd felly yn diogelu a gwella adeilad rhestredig.

Mae dyluniad yn brif ystyriaeth ar gyfer y cais wrth ystyried ei leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordirol Ynys Môn a hefyd o fewn ystyriaeth ei statws Rhestredig. Mae'r cais wedi'i sgrinio yn gymharol dda o'r briffordd gyhoeddus sy'n lleihau'r posibilrwydd o unrhyw effaith gweledol ar yr ardal ehangach. Ystyrir fod natur yr estyniad o ran dyluniad a graddfa yn diogelu harddwch naturiol yr ardal fel sydd ei angen gan bolisi AMG 1 ac mae hefyd yn bodloni ymgynghorydd Treftadaeth yr awdurdod lleol o ran ei fod yn cyd-fynd â'r adeilad presennol ac asedau Treftadaeth eraill ar y safle.

Casgliad

Bydd y cais yn sicrhau cadwraeth ased treftadaeth ac hefyd yn cyfrannu mewn modd cadarnhaol at sector twristiaeth yr Ynys. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cynllun.

Argymhelliad

(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 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 diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
 - (iii) Amseriad ac amllder 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;**
 - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
 - (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
 - (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
 - (vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd 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 drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. 120-20-2 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r fyndfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(05) 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/Bloc: 2019-22-40
- Plot B Cynllun Safle: 2019-22-42 Rev A
- Plot B Cynlluniau Llwrw a Edrychiadau Arfaethedig: 2019-22-41 Rev C
- Lleiniau Gwelededd Arfaethedig: 120-20-2
- Adroddiad Strwythurol, Datrys, Gorffennaf 2019
- Asesiad Effaith Treftadaeth, Cadnant Planning, Medi 2020
- Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol, WEDC, Awst 2019
- Adroddiad Arolwg Gaeafgysgu Ystlumod, WEDC, Ionawr 2020
- Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Versiwn 3, York Associates Ecological Consultants, Rhagfyr 2020

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG1, AMG5, AT2.

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.

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol, Amlwch



Argymhelliad: Caniatáu

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol o ganlyniad i faterion prifffyrdd a'r effaith ar y tirlun sy'n amgylchynu'r Eglwys.

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (Cynllunio a ganiatawyd) a (03) (Mynediad a pharcio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/322 (trosi Eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r parcio ac eithrio'r angen i ddarparu bwrdd troi yn Eglwys Crist, Rhosybol.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a oes angen i'r ymgeisydd ddarparu bwrdd troi fel rhan o'r cais cynllunio.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol o ganlyniad i faterion priffyrdd a'r effaith ar y tirlun sy'n amgylchynu'r Eglwys.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad.
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb

Cafodd y cais ei hysbysbebu drwy ddosbarthu llythyrau i eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Mai, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 6 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn.

Roedd y prif wrthwynebiadau fel â ganlyn:-

- Mae'r fynedfa i'r fynwent ar dop allt sydd yn ei dro yn beryglus iawn pan fyddai cerbydau yn dod allan o'r fynwent i'r brif ffordd
- Beddi a cherrig beddi yn cael eu haflonyddu gan fod lle yn brin. Byddai'r llwybr ar gyfer teulu ac anwyliad sy'n dymuno ymweld â'r fynwent hefyd yn cael ei effeithio arno.
- Amheuan a allai'r ymgeisydd sicrhau y byddai cerbydau yn dod allan i'r ffordd yn y modd cywir.
- Fe ddylai ffiniau fod yn barhaol er mwyn amddiffyn y beddi.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd.

- O'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, mae digon o le i symud car o fewn y safle heb yr angen am fwrdd troi.

Nid yw llinell goch y cais wedi newid. Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth y gellir darparu ardal droi heb amharu ar y beddi a'r cerrig beddi presennol.

- Mae'r egwyddor o newid defnydd eisoes wedi'i sefydlu gan y caniatâd sydd eisoes yn bodoli.

- Mae amodau'r caniatâd blaenorol dal yn ddilys a dylid cydymffurfio â nhw ac mae amod penodol sy'n nodi angen i'r ymgeisydd ddarparu manylion yr ymdriniaeth ffiniau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

44C325 - Cais llawn i newid defnydd o hen Eglwys i annedd yn Eglwys Crist, Rhosybol –Tynnu yn ol 31/10/16

FPL/2019/322 – Cais llawn ar gyfer trosi Eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Eglwys Crist, Rhosybol – Caniatâu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (Cynllunio a ganiatawyd) a (03) (Mynediad a pharcio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/322 (trosi Eglwys yn annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r parcio ac eithrio'r angen i ddarparu bwrdd troi yn Eglwys Crist, Rhosybol.

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle o dan gyfeirnod FPL/2019/322 a gafodd ei ganiatau gan y Pwyllgor Cynllunio ar 13/1/21 ar gyfer newid defnydd y cyn Eglwys i fod yn annedd preswyl.

Fel rhan o'r caniatâd blaenorol bu'r Awdurdod Prifffyrdd gadarnhau bod angen bwrdd troi er mwyn sicrhau y gallai ceir adael y safle drwy fod mewn gêr ymlaen, heb orfod bagio allan i'r briffordd.

Newidiadau

Ers i'r caniatâd cynllunio gael ei roi, mae'r ymgeisydd wedi tynnu rhan o'r wal ffyrnt ac wedi clirio'r llystyfiant ar y safle. Mae wedi dod i'r amlwg nad oes angen bwrdd troi a bod digon o le i allu troi o fewn y safle heb yr angen am fwrdd troi.

Mae'r Cynllun Mynediad arfaethedig a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos y gellir troi car ar y safle ac mae'n cadarnhau bod car yn gallu gadael y safle mewn gêr ymlaen. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Casgliad

Mae'r cynllun mynediad diwygiedig a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn dynodi bod lle digonol er mwyn gallu symud o fewn y safle er mwyn galluogi ceir i adael mewn gêr ymlaen. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

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

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

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

- Cynllun Lleoliad - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Croestoriad - fccrioa/002 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001 Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cynllun Mynediad a dderbyniwyd gyda cais VAR/2021/27
- Cynllun Draenio Arfaethedig - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322

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

(03) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn yn dechrau tan y bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu ynghyd â'r maes parcio wedi ei gwblhau yn llawn yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma, Bydd y maes parcio wedi hynny yn cael ei gadw at y diben hwnnw a bydd y fynedfa yn cael ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rhesymau: 1. Er mwyn galluogi cerbydau i yrru i ffwrdd, parcio a throï yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos. 2. Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

(05) Ni wneir gwaith adeiladu ac eithrio rhwng 8:30 a 17:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 9:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni wneir unrhyw waith adeiladu ar ddydd Sul nac ar Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

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

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus â dŵr, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Cyn i neb symud i fyw i'r uned breswyl a ganiateir drwy hyn, bydd cynllun yn dangos safle, uchder, dyluniad, deunyddiau a mathau o driniaethau i'r ffin a godir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y driniaeth i'r ffin yn cael ei gwblhau, yn unol â'r hyn a gymeradwywyd, cyn i'r defnydd gychwyn.

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

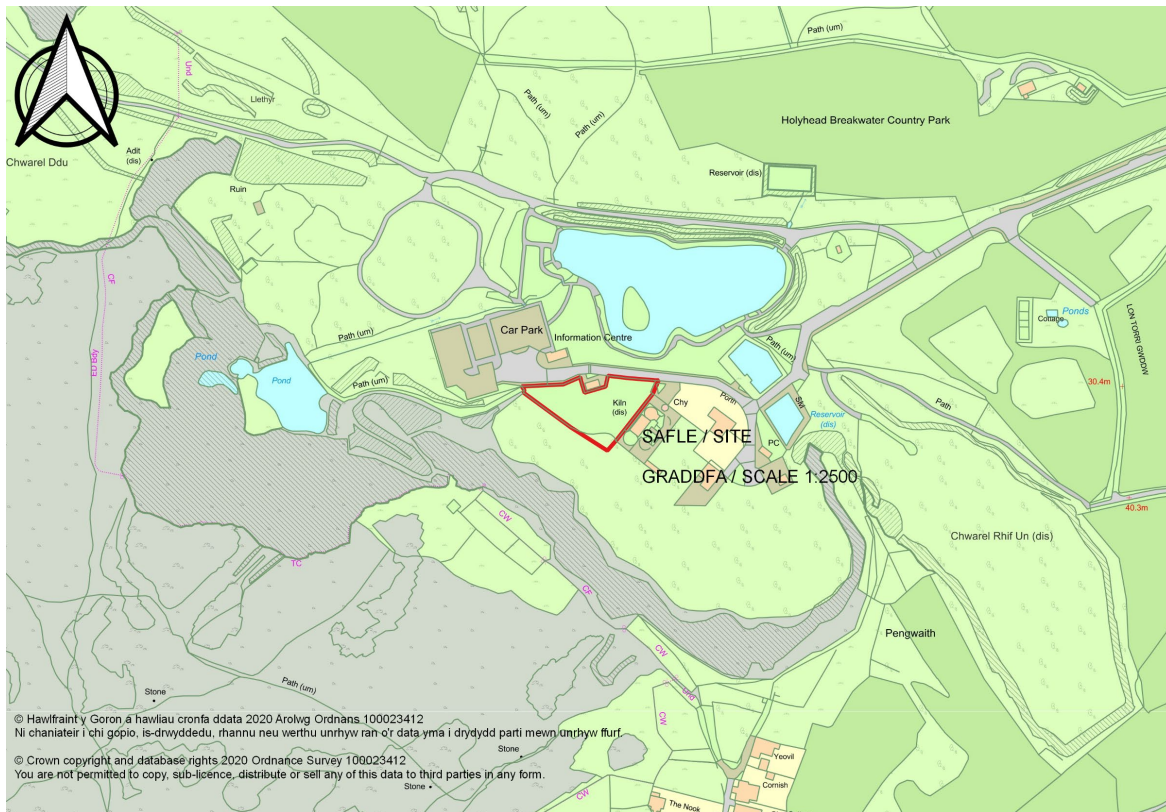
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/78

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth/Head of Section Regulation and Economic Development

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu ardal chwara awyr agored ar dir yn

Lleoliad: Parc Gwledig Morglawdd/Breakwater Country Park, Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y tir yn berchen i Gyngor Sir Ynys Môn ac yn cael ei gynnal ganddo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio yn gais llawn ar gyfer creu ardal chwarae awyr agored ar dir Parc y Morglawdd, Caergybi. Mae'r gwaith yn cynnwys gosod gwahanol fathau o offer chwarae awyr agored, llwybr cerdded synhwyraidd a gwaith tirlunio.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a fydd y cais yn cael effaith negyddol ar y tirlun ac ecoleg.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb
AONB Officer	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Hapus hefo'r bwriad, ond bydd angen gwybodaeth tirlunio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

afodd y cais ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau i eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Mai, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/50 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chreu man chwarae treftadaeth a gwneud gwaith tirlunio cysylltiedig yn - Parc y Morglawdd, Caergybi - Caniatau.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol

Mae'r polisi yn nodi y dylai cyfleusterau cymunedol newydd gael eu lleoli o fewn neu ger ffiniau datblygu neu maent wedi eu lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu

cyfleuster hanfodol er mwyn cefnogi'r gymuned leol. Bydd y cais wedi'i leoli mewn lleoliad poblogaidd iawn lle mae pobl yn ymweld ag ef ac yn mynd i gerdded.

Mae paragraff 4.5.6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio annog aml-dddefnydd o fannau agored a chyfleusterau lle mae hynny'n briodol, er mwyn cynyddu defnydd effeithiol ohonynt.

Mae Cymru iachach yn un o nodau Deddf Llesiant cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Gellir cyflawni hyn drwy leihau allyriadau a llygredd aer drwy leihau'r angen i deithio a sicrhau darpariaeth uchel o fathau cynaliadwy o drafnidiaeth. Ellir hefyd cyflawni hyn drwy wella mynediad at wasanaethau, cyfleoedd diwylliannol, mannau gwyrdd a chyfleusterau adloniant er mwyn cefnogi pobl i fabwysiadu ffyrdd iach o fyw. Gyda'i gilydd byddant yn cyfrannu at greu'r amodau cywir ar gyfer gwell iechyd, llesiant a lefel uwch o weithgaredd corfforol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Adloniant a Mannau Agored yn nodi bod anghenion adloniant pobl ifanc yn flaenoriaeth, gwella lefelau o weithgaredd corfforol a mynediad at gyfleusterau y tu mewn a thu allan i ysgolion. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod pwysigrwydd allweddol chwarae ar ddatblygiad plant o safbwynt corfforol, cymdeithasol, meddyliol, emosiynol a chreadigol.

Tirlun

Nid yw'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ni fyddai graddfa'r cais yn effeithio ar yr harddwch naturiol. Mae'r safle yn ffinio SoDdGA Ynys Cybi ond ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar y SoDdGA.

Ecoleg

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon â'r cais, bydd gwaith plannu pellach yn cael ei ymgymryd ag ef o amgylch y llwybr cerdded synhwyrdd ac mae'r manylion terfynol yn cael eu penderfynu ar hyn o bryd o ran y math o rywogaethau a fydd yn cael eu plannu ar y tir. Mae hyn yn cael ei groesawu a bydd yn ehangu bioamrywiaeth ar y safle yn enwedig os defnyddir rhywogaeth gynhenid.

Effaith ar eiddo cyfagos.

Nid oes unrhyw eiddo preswyl ger y safle yn uniongyrchol ac ni ystyrir y bydd yr ardal chwarae awyr agored yn cael effaith negyddol ar unrhyw adeiladau cyfagos yn yr ardal.

Casgliad

Mae'r cais i osod ardal chwarae awyr agored a llwybr cerdded synhwyrdd yn cydymffurfio â'r polisiâu a nodir yn y prif adroddiad. Ni ystyrir y bydd yr ardal chwarae yn cael effaith negyddol ar y tirlun a bydd bioamrywiaeth yn cael ei ehangu o ganlyniad i'r gwaith plannu ychwanegol.

Argymhelliad

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

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

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

• Cynllun Lleoliad - D805.01

- Cynllun Safle Arfaethedig - 3/78203 'issue' 4
- Offer Chwarae Cylchdroi 'Rock 'n' Bowl'
- Offer Chwarae Cylchdroi 'Swirl'
- Siglen Ddwbl 'Llychlynnwr'
- Siglen Rhaff 'Crwsadydd'
- Hwiangerddi 'Tom Thumb'
- Tyrau Coed 'Baso'
- Siglen Cof
- Siglen Chwarae
- Adloniant Arddegau 'Freestyle'
- Offer Sbring 'Galaxy'
- Offer Sbring 'Pixie'
- Offer chwarae siglo 'Glow Worm'
- Offer chwarae siglo 'Buddy Board'
- Offer chwarae siglo 'Spinabounce'
- Paneli Drych
- 'Panel Sengl sy'n Sefyll yn Rhydd' i blant bach
- Offer Llwybr 'Trail Balance Beam'
- Offer Llwybr 'Crossed Rope Walk'
- Offer Llwybr 'Drop Rope Traverse'
- Traws Coed 'Log Traverse'
- Ffyn Codi 'Pick Up Sticks 'Six'
- Pont Simsan
- Pont Rhaff
- Rhwyd Rhaff Dro
- Pyst Cerdded ac Ymestyn

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

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.

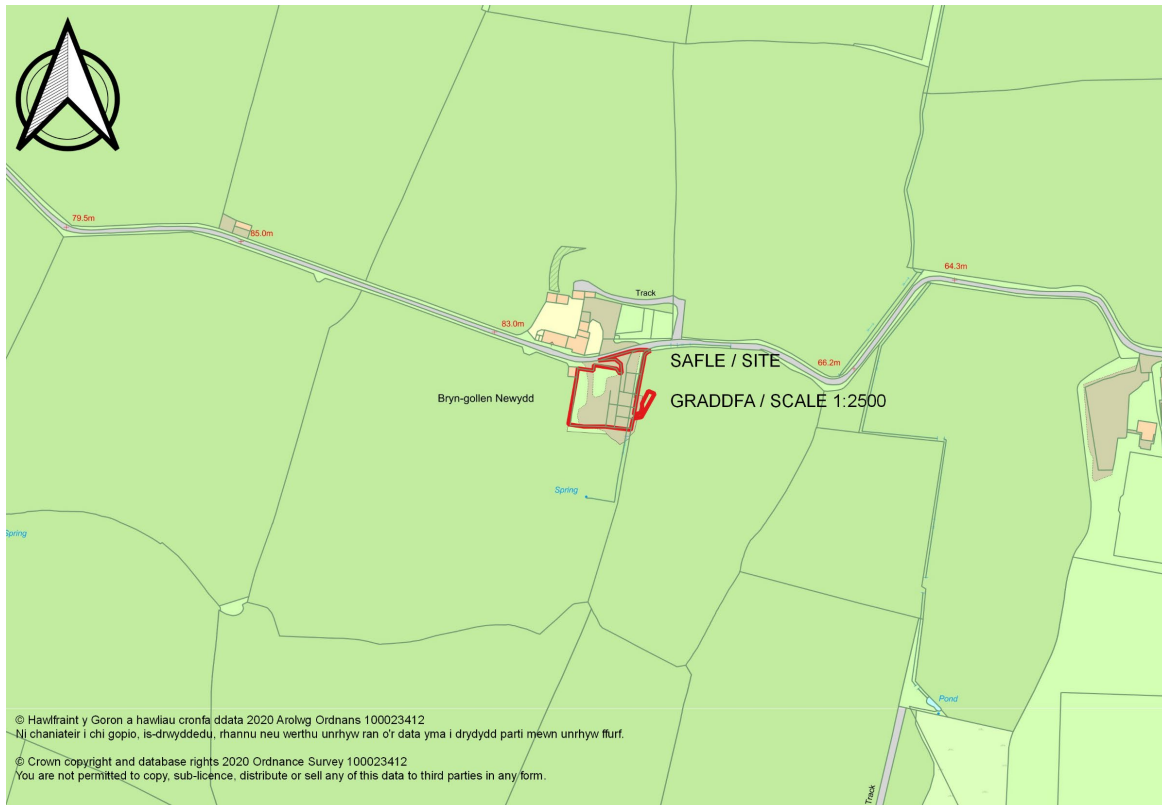
Pwyllgor Cynllunio: 02/06/2021

Rhif y Cais: FPL/2021/71

Ymgeisydd: Mr Alun Lewis

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw y strwythur presennol a pharhau a'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Kenneth P Hughes.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ôl-weithredol i gadw'r strwythur presennol a adeiladwyd heb ganiatâd cynllunio a pharhau â'r gwaith o godi uned wyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Lleolir safle'r cais mewn cefn gwlad agored i'r Gorllewin o anheddiad Llannerch-y-medd ac mae tua 0.64km (fel yr hed y frân) oddi wrth ffin anheddiad y pentref fel y'i diffinnir o dan Bolisi TAI 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:

- i. A yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol; a
- ii. A yw'r datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

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 Thirweddau
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

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

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell caniatáu amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r cynllun plannu arfaethedig. Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol, cadarnhawyd fod y manylion yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cais am wybodaeth bellach am y cynllun plannu arfaethedig. Mae'r adran wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr Ymgynghorydd Tirwedd wedi cyflwyno ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol ynglŷn ag agweddau Amgylchedd ac Iechyd a Diogelwch

Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Wedi galw'r cais i mewn er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Nid oes angen cais Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y datblygiad
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol ynghylch gwaith trin gwastraff preifat
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb hyd yma

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 26/04/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn 1 llythyr o blaid y datblygiad. Y rheswm dros gefnogi'r cynnig oedd;

Mae'r eiddo union gyferbyn â ni ac mae'n darparu haen allanol o garreg sydd yn ddeniadol i'r llygaid ac sy'n cydweddu'n dda â'n heidio ni'n hunain.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C259 - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, codi modurdy preifat ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 17/08/2016

25C259A/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 25C259 er mwyn diwygio uchder wal a ffenestri ychwanegol yn Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 15/06/2017

25C259B/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o caniatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio y dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 10/01/2018

FPL/2020/189 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi annedd newydd ynghyd â gosod cyfleuster trin carthffosiaeth preifat a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 23/12/2020

ENF/2019/53 - Heb ganiatâd cynllunio, datblygiad gweithredol yn cynnwys codi adeilad yn rhannol y bwriedir ei ddefnyddio fel annedd ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llanerch-y-medd - rhoddwyd Hysbysiad Gorfodi ar 29/01/2020 - Caniatawyd apêl dan sail (g). Cafodd yr Hysbysiad Gorfodi ei amrywio drwy newid '6 mis calendr' i '9 mis calendr' fel yr amser ar gyfer cydymffurfio a nodir yn adran 6 yr Hysbysiad Gorfodi. Ac eithrio'r amrywiad hwn, gwrthodwyd yr apêl a chadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodi.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir – Cyflwynwyd y cais gwreiddiol o dan gais cyfeirnod FPL/2020/189 ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi annedd newydd, ynghyd â gosod gwaith trin preifat newydd a

gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â Bryn Gollen Newydd i'r awdurdod cynllunio lleol ei ystyried o ganlyniad i ymchwiliad gorfodaeth. Derbyniwyd cwyn ar 3 Mai 2019 yn hysbysu'r awdurdod cynllunio lleol nad oedd yr adeilad amaethyddol yn cael ei drosi yn unol â'r caniatâd a roddwyd, ond ei fod wedi cael ei ddymchwil a bod adeilad newydd yn cael ei adeiladu yn ei le.

Yn dilyn cynnal ymchwiliad gorfodaeth cychwynnol, cysylltwyd â'r perchennog a'i hysbysu ei fod yn torri rheolau rheoli adeiladu ac y dylai roi'r gorau i'r holl waith ar y safle. Anwybyddwyd y cyngor hwn a pharhaodd y gwaith anawdurdodedig ar y safle.

O ganlyniad, cyhoeddwyd Hysbysiad Tramgwyddo Cynllunio yn dilyn hynny ac, yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd mewn ymateb, cyhoeddwyd Hysbysiad Gorfodi Cynllunio ar 29 Ionawr 2020. Yn dilyn cyhoeddi'r Hysbysiad Gorfodi Cynllunio, cyflwynwyd apêl gan yr ymgeisydd.

Fel sail apêl yr apelwyr, honnwyd bod y Cyngor, wrth benderfynu ar gais cynllunio cyfeirnod 25C259B/VAR wedi methu ag ystyried natur y datblygiad yn gywir ac yn ddigonol, ac oherwydd natur amwys y cynlluniau a gymeradwywyd a'r arolwg strwythurol a gyflwynwyd, roedd yn ei hanfod yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer cynllun y gellid ei ddehongli fel annedd newydd.

Ym Mharagraff 8 penderfyniad yr apêl, dywedodd yr Arolygydd Cynllunio;

"...er fy mod yn gwerthfawrogi bod yr adroddiad strwythurol ar gyfer y ddau ganiatâd diweddar union yr un fath i bob diben, serch unrhyw wahaniaethau yn y cynlluniau a gymeradwywyd, roedd y wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais a gymeradwywyd ar ôl hynny yn dweud yn benodol bod yr adeilad yn strwythurol addas i gael ei adnewyddu a'i drosi ar gyfer defnydd preswyl, fel y dangosir yn y lluniadau a gyflwynwyd, a dim ond ychydig iawn (fy mhwyslais i) o waith adeiladu oedd angen ei wneud ar wal er mwyn atgyweirio un rhan ohoni a oedd yn gwyro; roedd yr adroddiad yn ddigon clir ynglŷn â'r pwynt hwn ac mae'n cyfeirio'n benodol at lai na 5% o'r waliau presennol fel cyfanswm".

Ym mharagraff 9 a 10 o benderfyniad yr apêl, aeth yr Arolygydd Cynllunio ymlaen i ddatgan;

9. "Er gwaethaf honiad yr apelydd mewn perthynas â diffyg lefelau daear presennol/arfaethedig o ran y gwaith oedd angen ei wneud neu natur y gwaith 'tancio', nid oes cyfeiriad clir neu sylweddol yn yr arolwg strwythurol, nac ychwaith yn y cynlluniau a gymeradwywyd, bod angen codi uchder y waliau presennol."

10. "Rydw i'n gwerthfawrogi bod cyfeiriad yn yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd yn argymhell bod y slab llawr concrid yn cael ei osod uwchben arwyneb y graig er mwyn osgoi cloddio, fodd bynnag argymhelliad yw hwn ac nid gofyn absoliwt. Yn fy meddwl i, mae'n glir wrth ystyried caniatâd cynllunio cyfeirnod 25C259B/VAR a'r dogfennau ategol yn eu cyfanrwydd, bod y datblygiad a ganiatawyd ar gyfer trosi strwythur gyda'r mymryn lleiaf o waith ailadeiladu; mae'r strwythur ar y safle yn adeilad cwbl newydd ac ni roddwyd caniatâd cynllunio i hyn. Fel mater o ffaith, a graddfa, rydw i'n casglu bod y datblygiad gweithredol "fel y'i disgrifir yn y Hysbysiad Gorfodi wedi cymryd lle; nid oes caniatâd cynllunio iddo...".

Caniatawyd yr apêl dan sail (g) (amser i gydymffurfio â gofyniad yr hysbysiad) a chafodd yr Hysbysiad Gorfodi Cynllunio ei amrywio drwy newid '6 mis calendr' am '9 mis calendr' fel yr amser ar gyfer cydymffurfio fel y nodir yn adran 6 yr Hysbysiad Gorfodi. Ac eithrio'r amrywiad hwn, gwrthododd yr Arolygydd Cynllunio'r apêl a chadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodi.

Cyd-destun Polisi – Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Llannerch-y-medd ac mae o felly yng nghefn gwlad agored at ddibenion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn golygu trosi adeilad, a gafodd ei adeiladu heb ganiatâd cynllunio. Gan fod polisi TWR 2 yn ymwneud â throsi adeiladau sydd â defnydd cynllunio cyfreithiol, bydd rhaid ystyried y cynnig fel adeilad newydd. Yn ogystal, nid ystyrir y gellir ystyried y cais fel tir a ddatblygwyd o'r blaen oherwydd:

a) adeiladwyd yr adeilad presennol heb ganiatâd cynllunio;

b) roedd yr adeilad gwreiddiol a gafodd ei ddymchwel yn adeilad amaethyddol traddodiadol ac felly nid yw wedi ei gynnwys yn y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae Polisi PCYFF1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) Ynys Môn a Gwynedd a fabwysiadwyd yn 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 neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng ngefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y dylai cynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y cynllun, a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi TWR 2 yn datgan y bydd cynigion ar gyfer datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd;

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae'r cais yn ymwneud â datblygu adeilad newydd, wedi ei leoli yng ngefn gwlad agored, nad yw wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. O ganlyniad, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion maen prawf (i) uchod, ac yn ei hanfod mae'n gwrthdaro â pholisi PCYFF1 y CDLIC. Gan nad yw'r cynnig yn cyrraedd gofynion maen prawf (i) y polisi, a'i fod yn gwrthdaro â pholisi PCYFF1, ni all y cynnig felly gydymffurfio â gofynion maen prawf (ii) y polisi.

Mewn perthynas â maen prawf (v), cyflwynwyd cynllun busnes fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, ystyrir nad yw'r cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf (v) y polisi o ran y 'farchnad hunanarlwygo bresennol a chystadleuwyr yn yr ardal leol' (h.y. beth yw'r ddarpariaeth bresennol yn yr ardal? Beth yw'r galw am ddarpariaeth ychwanegol?).

Mae paragraff 3.60 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) yn datgan bod rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a'i ddyluniad.

Mae paragraff 2.7 y Datganiad Cynllunio, a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, yn datgan y daeth i'r amlwg cyn cychwyn y gwaith o drosi'r adeilad allan bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi am gynllun amwys ble'r oedd y cynlluniau a gymeradwywyd a'r cyngor a nodwyd yn yr Arolwg Strwythurol oedd yn cyd-fynd ag o yn gwrthddweud ei gilydd, gan olygu bod modd dehongli'r caniatâd mewn mwy nag un ffordd a'i bod yn amhosibl gweithredu'r caniatâd yn llawn yn unol â'r dogfennau a gymeradwywyd.

Mae'r datganiad yn mynd ymlaen i ddatgan y cynhaliwyd nifer o gyfarfodydd gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Cydnabyddir bod y cyfarfodydd hyn wedi cael eu cynnal gyda'r ymgeisydd, ei asiant a'r Swyddog Cynllunio pryd rhoddwyd cyngor anffurfiol i'r ymgeisydd a'i asiant ar y pryd y dylai weithredu'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd neu fel erall ei fod yn cyflwyno cais cynllunio newydd a darparu tystiolaeth a chyfiawnhad dros y cynnig newydd.

Mae paragraff 2.12 y Datganiad Cynllunio yn datgan yr ystyrir bod yr ymgeisydd, yn ddarwybod iddo, wedi prynu safle a oedd â chaniatâd cynllunio nad oedd modd ei weithredu, ond dim ond ar ôl dechrau gwaith sylweddol ar y safle a buddsoddi swm sylweddol o arian ac amser yn y datblygiad y canfuwyd hynny.

Fel y datganwyd uchod, roedd yr ymgeisydd a'i asiant proffesiynol wedi cyfarfod â'r Swyddog Cynllunio ac fe'i hysbyswyd y dylid cyflwyno cais arall os nad oedd yn bosib gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Roedd dyletswydd ar yr ymgeisydd i geisio caniatâd cynllunio arall cyn dymchwel yr adeilad allan.

Mae'r cynnig sy'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod ar hyn o bryd ar gyfer llety gwyliau newydd sydd wedi ei leoli mewn lleoliad yng ngefn gwlad. Felly, mae'r cynnig yn amlwg yn gwrthdaro â Pholisi PCYFF1, PCYFF2 a TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn a'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11).

Cynaliadwyedd – Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored lle mae'n rhaid rheoli datblygiadau yn llym. Mae paragraff 6.3.65 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan mai nod polisi TWR 2 yw cefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy.

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a lle bo'n briodol, dylai datblygiad:

“Leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4;” Pwynt bwled 12, Polisi PS5)

Caiiff yr egwyddor hon ei phwysleisio ymhellach gan bwynt bwled 4 polisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy'n datgan:

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

Mae hyn yn gyson â chanllawiau polisi cenedlaethol a pharagraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) sy'n datgan;

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

Mae paragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth, yn cefnogi hyn ymhellach ac mae'n datgan:

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.”

Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn cael ei hategu yn nogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) sydd yn datgan:

“Mae angen i'r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio

cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn dda."

Er nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gwahardd cynigion sy'n golygu bod rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS5 yn hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, yn cynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf addas a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i leoli tu allan i anheddiad Llannerch-y-medd, sydd wedi'i leoli 0.65 milltir oddi wrth safle'r cais. Mae'r lôn sy'n gwasanaethu'r safle o'r pentref yn ffordd unfwrdd ac nid yw wedi cael ei goleuo ac nid oes llwybr troed arni. Er bod siop groser a thafarn yn y pentref, byddai ymwelwyr â'r safle'n dibynnu ar geir i ymweld â'r ardal o amgylch.

O ran cludiant cyhoeddus, mae'r gwasanaeth bws lleol yn stopio yn y pentref bedair gwaith y dydd ac mae hyn unwaith eto yn dangos y byddai pobl fyddai'n aros yn yr uned wyliau yn ddibynol ar geir modur preifat.

Byddai'r datblygiad yn arwain at gynydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn car preifat i'r lleoliad hwn, ac nid yw'r cynnig yn gwbl hygyrch trwy ddulliau cludiant di-gar. Oherwydd ei natur, byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddibynol ar gar ac ni fyddai'n lleihau'r angen i deithio, yn groes i nifer o'r Deilliannau Creu Lleodedd Cynaliadwy Cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Oherwydd bod y safle mewn cefn gwlad agored ac nad yw ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, ac am nad yw'n agos at isadeilaedd, ac oherwydd y dibyniaeth ar dtrafnidiaeth breifat, nid yw'n leoliad cynaliadwy fel sy'n ofynnol o dan Bolisi Strategol PS4, PS5 a NCT 18.

Casgliad

Mae'r cynnig ar gyfer uned wyliau newydd mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi TWR 2, PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy a byddai'r cynnig yn ddibynol iawn ar ddefnyddio ceir preifat. Nid yw'r safle yn gwbl hygyrch drwy ddulliau trafndiaeth di-gar. Felly, mae'r datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi PS 4, PS 5, TWR 2, NCT 18 a'r canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleodedd Gwell: Creu Lleodedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod codi uned wyliau newydd yn groes i ddarpariaethau Polisi TWR 2 a PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad (Medi 2019).

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y safle mewn lleoliad anghynnaladwy yng nghefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisiâu PS 4, PS5 a PS14 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, a dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleodedd Gwell: Creu Lleodedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

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

Rhif y Cais: HHP/2021/35

Ymgeisydd: Mr. Jamie Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 54 Pennant, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn gan y Cynghorydd Dylan Rees i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon y byddai'r datblygiad yn achosi golau i gael ei golli ac y byddai'r cymeriad yn groes i'r ardal leol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Llangefni a hynny ar Stad Pennant. Fe geir mynediad drwy ffordd stad Pennant ac mae'r cwrtil yn cynnwys parcio oddi ar y ffordd i'r drychiad blaen. Mae'r annedd yn deras canol dau lawr sydd â gardd fawr i gefn yr adeilad. Mae Pennant ei hun yn cynnwys adeiladau dau lawr o fath teras gyda rhai yn cynnwys estyniadau to fflat i'r cefn a rhai ag estyniadau deulawr to ar ongl. Mae'r cais yn cael ei wneud ar gyfer codi estyniad dau lawr to ar ongl i gefn yr eiddo a fydd yn galluogi ystafell wely ychwanegol i gael ei hychwanegu ar y llawr cyntaf ac ardal fwyta yn y gegin ar y llawr gwaelod.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw dyluniad y cynllun yng nghyd-destun ardal Pennant ac hefyd yr effaith y byddai'r cynllun yn ei gael ar amwynder preswyl y cymdogion cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Nicola Roberts: Dim ymateb

Cynghorydd Dylan Rees: Galw fewn i'r pwyllgor cynllunio

Cynghorydd Bob Parry: Dim ymateb

Cyngor Tref Llangeferni Town Council: Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru Welsh Water: Cyntuniad Adeiladu Drost ei angen

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 01/06/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, un llythyr sydd wedi ei dderbyn gan yr adran hon sy'n codi'r un pryderon a'r hyn a wneir gan yr aelod lleol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniad wedi ei leoli yn ganolog i gefn yr estyniad gyda 2 fetr at y terfyn o'r ochr dde (wrth edrych ar y cynllun safle arfaethedig) a 1 metr i'r ochr chwith. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ddwywaith gan yr ymgeisydd er mwyn sicrhau bod y cynllun yn cydymffurfio â'r rheol 45 gradd i'r cymydog ar yr ochr de ddwyreiniol. Mae'r cais presennol bellach yn cydymffurfio â'r rheol 45 gradd ar gyfer y cymydog hwn ac felly ni ragwelid y byddai'r cynllun yn effeithio ar eu hamwynderau i'r fath raddau fel y gellid gwrthod y cais. Cydnabyddir nad yw'r cynllun yn bodloni'r rheol 45 gradd ar gyfer y cymydog i gyfeiriad y gogledd orllewin, fodd bynnag mae'n rhaid ystyried bod y ffenestri a effeithir arnynt yn ystafelloedd nad yw pobl yn byw ynddynt sef ystafell amlbwrpas (utility) ac ystafell ymolchi sydd â gwydr aneglur. O bwyso a mesur, ystyrir felly na fyddai peidio â chydymffurfio â'r rheol 45 gradd ar yr ochr hon o'r cais yn arwain at effaith annerbyniol ar amwynder preswyl. Mae ffenestri'r cynllun wedi eu lleoli ar y drychiad cefn ac felly ni fyddant yn edrych drosodd mewn modd annerbyniol nac yn cynnig llinellau gwelededd newydd a fyddai'n creu achos o edrych drosodd gwaeth nac a gyflwynir ar hyn o bryd yn y trefniant teras hwn. O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd y ceisiadau'n cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed i amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae ôl troed yr estyniad yn mesur 28m² a ystyrir yn ychwanegiad derbyniol i'r annedd 70m² presennol. Bydd deunyddiau'r cynllun yn cyd-fynd â rhai'r annedd presennol felly bydd cymeriad yr annedd presennol a'r ardal yn cael ei gynnal. Bydd yr estyniad yn un i gefn yr eiddo a bydd ond i'w weld o'r briffordd a hynny o'r gogledd orllewin. Mae graddfa a ffurf yr estyniad yn cyd-fynd â'r annedd presennol ac o ganlyniad ni fydd yn ymddangos allan o le o gymharu â'r annedd presennol nac unrhyw annedd arall yn yr ardal. Ystyrir felly bod polisi PCYFF3 yn cael ei gydymffurfio ag ef.

Bu'r aelod lleol a'r llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd godi'r materion canlynol:

- Eiddo cyfagos yn colli golau
- Ddim yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- o ganlyniad i gyfeiriad gogledd orllewinol i dde ddwyreiniol y teras, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn taflu unrhyw gysgod nac yn achosi unrhyw olau i gael ei golli sy'n sylweddol waeth na brofir ar hyn o bryd. Mae hefyd yn werth nodi bod yr estyniad 0.35 metr yn is mewn uchder na'r annedd presennol felly wedi'i gyfuno â chyfeiriadedd y teras, mae'n debygol y bydd y teras presennol yn atal golau haul ac yn achosi cysgod cyn y byddai'r cais yn gwneud hynny.
- Mae Pennant yn cynnwys anheddau teras dau lawr sydd wedi eu trin â gro chwipio a thoeau llechi. Bydd y cais wedi'i orffen â chladin a rendro a fydd yn cyflwyno nodwedd gyfoes i'r annedd presennol a fydd yn ategu ei ymddangosiad ac yn galluogi nodweddion gwreiddiol a newydd yr eiddo i ddod i'r amlwg. Mae'r cais i gefn yr eiddo ac ni fydd yn effeithio ar gymeriad yr ardal gan na fydd modd gweld llawer ohono. Does dim dynodiadau arbennig i stad Pennant ac o ganlyniad does dim gofyniad polisi iddo gydymffurfio â'r ardal gyfagos, fodd bynnag mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y cynllun yn gwella'r annedd presennol. Mae'r egwyddor o estyniadau dau lawr wedi ei sefydlu yn yr ardal o dan gais HHP/2020/167 a gafodd ei ganiatáu yn 2020 am estyniad dau lawr i gefn yr eiddo fel y mae'r cais hwn yn ei geisio.

Casgliad

Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynlluniau diwygiedig sydd wedi mynd i'r afael â sylwadau'r aelod lleol ac sydd wedi bodloni'r adran gynllunio. Ystyrir yr holl bolisiâu a fabwysiadwyd yn rhai y cydymffurfir â nhw ac nid oes unrhyw ystyriaethau materol sy'n dangos cyfiawnhad dros wrthod y caniatâd cynllunio. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor fell gyda'r argymhelliad ei fod yn cael ei ganiatáu yn amodol ar amodau.

Argymhelliad

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

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

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

- Cynllun Lleoliad a Bloc Bwriedig / PL-05 Rev B
- Edrychiadau Bwriedig / PL-08 Rev B
- Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / PL-06 Rev B
- Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig / PL-07 Rev B

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

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3.

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