

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021

7.1

Rhif y Cais: HHP/2021/35

Ymgeisydd: Mr. Jamie Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 54 Pennant, Llangefni



Lleoliad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

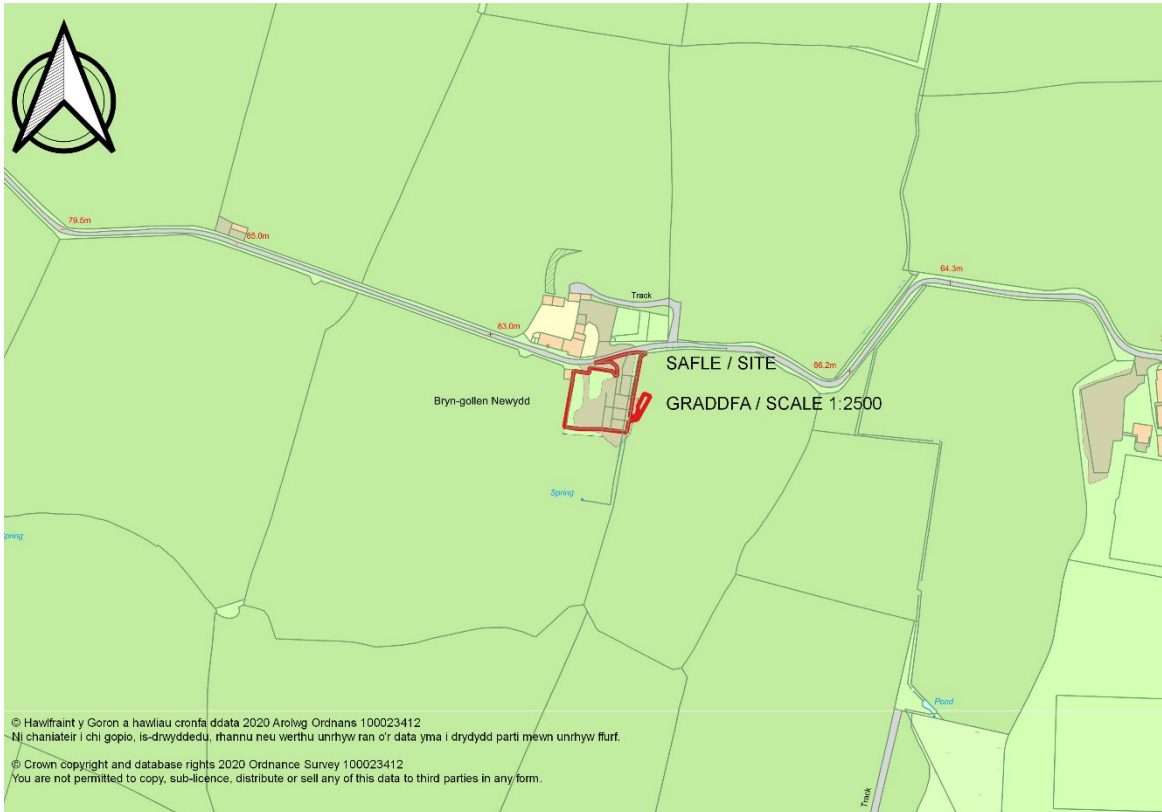
Argymhelliad: Tynnwyd yn ôl

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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il o Fehefin, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 16eg o Fehefin, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i lleoliad.

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 Thirweddu
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 Cyhoedduswydd

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, Llannerch-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 ddymchwel 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 concriid 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 nghefn 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 ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae'r cais yn ymwneud â datblygu adeilad newydd, wedi ei leoli yng nghefn 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 hunanarlwyo 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 dyluniad.

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)

Caiff 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 nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;”

Mae 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 dulliau 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 chynnig 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 unffrwd 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 bus 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 gynnydd 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 Lleoedd 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 drafnidiaeth 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 trafnidiaeth 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 Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd 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 Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

Rhif y Cais: FPL/2021/38

Ymgeisydd: Mr Richard Ward-Davis

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod 2 pod glampio ynghyd a creu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Gwel y Mor, Penrhosfeilw



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais cynllunio i mewn er mwyn i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried oherwydd bod maes carafanau teithiol a llety gwyliau gerllaw a bod dau gwt bugail yn agos at safle'r cais.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 19 Mai ac yn ei gyfarfod ar 2 Mehefin 2021, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Nid yw safle'r cais yn ymwithiol ac mae'n fuddiol i'r ardal.

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

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

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

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

Mae'r safle mewn AHNE ac mewn lleoliad agored yn agos i'r Briffordd. Gellir gweld Gwêl y Môr wrth deithio tuag ato o gyfeiriad Trearddur ac o gyfeiriad Ynys Lawd, lle mae'r briffordd yn dynesu at y safle o sawl cyfeiriad.

Mae Maen Prawf 1 Polisi TWR 5 yn datgan y dylai'r math hwn o ddatblygiad fod mewn lleoliad anymwrthiol ac wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Ystyrir bod safle'r cais yn ymwrthiol gan ei fod yn safle agored ac nid oes ond ychydig o nodweddion yn bodoli'n barod i guddio'r safle. Bydd y podiau'n cael eu symud oddi ar y cae; fodd bynnag, byddant yn cael eu lleoli ar dir ger annedd yr ymgeisydd; felly bydd y datblygiad yn achosi effeithiau gweledol drwy gydol y flwyddyn. Mae safle'r cais yn weladwy ac nid yw'n cael ei guddio'n briodol gan nodweddion presennol y dirwedd. Byddai'r gwaith plannu arfaethedig yn araf i sefydlu a byddai'n cymryd tua 7 i 10 mlynedd i gael unrhyw effaith.

Mae'r cynnig yn groes i nifer o bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG3, TWR5, PS4, PS5), ac nid yw'r budd economaidd sy'n codi o'r datblygiad yn gwrthbwysu gwrthwynebiad polisi.

Yn ogystal, ystyrir bod y cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad anghynnaladwy, nid oes unrhyw siopau yn yr ardal gyfagos, y dref agosaf sy'n cynnig nifer o wasanaethau yw Caergybi sydd wedi ei lleoli tua 3.30km i ffwrdd. Byddai'r datblygiad yn arwain at nifer sylweddol uwch o deithiau gyda char preifat i'r lleoliad hwn ac nid yw'r cynnig yn gyfan gwbl hygyrch drwy ddulliau teithio di-gar. Gan fod y safle yng nghefn gwlad agored ac oherwydd y ddibyniaeth ar gerbydau preifat, ni fyddai'n cynrychioli lleoliad addas fel sy'n ofynnol o dan Bolisi Strategol PS5, Polisi Strategol PS14, Polisi Cynllunio Cymru a TAN 18.

Ystyrir hefyd y byddai'r cynnig yn effeithio amwynderau eiddo preswyl cyfagos. Byddai'r pod agosaf wedi'i leoli tua 15m oddi wrth ffin yr eiddo cyfagos a adnabyddir fel Glan Gorsgoch Uchaf ac ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl hwn o ganlyniad i gynnydd yng ngweithgarwch ymwelwyr wrth iddynt fynd a dod a chynhyrchu sŵn yn agos i'w heiddo a byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisi PCYFF2.

Casgliad

Mae'r cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

(01) Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored ar ei ben ei hun ac ni ystyrir ei fod mewn lleoliad da nac yn ddatblygiad o safon uchel yn groes i anghenion polisi PCYFF3, PCYFF4, AMG3 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried fod y datblygiad yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd o ran ei leoliad. O ganlyniad, byddai'r cais yn ddatblygiad ar ei ben ei hun ac yn ddatblygiad anaddas o lety gwyliau yng nghefn gwlad a fyddai'n groes i Bolisi Strategol PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11), Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

(03) Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig oherwydd swm ac, aflonyddwch cyffredinol yn cael effaith annerbyniol ar yr eiddo preswyl cyfagos sy'n wynebu'r datblygiad l'r gorllewin. Byddai hyn yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11).

Rhif y Cais: VAR/2021/27

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a cymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd gyda adeiladu mynedfa cerbydau newydd) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu trofwrdd yn

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar yr 2ail Mehefin, 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld a'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar y 16 Mehefin, 2021 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd a'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

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.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi 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.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad.

Cafodd y cais ei hysbysbebu drwy ddsbarthu 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 – Caniatau

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 gyferinod 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 Priffyrdd 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 ffrynt 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 Priffyrdd 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 Priffyrdd 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 ffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos. 2. Er mwyn lleihau perygl, rwystr 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/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 anedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais cynllunio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ebrill ar yr amod bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau. Yn ystod y broses hon cyflwynwyd tystysgrif perchnogaeth C ddiwygiedig gan yr ymgeisydd yn rhoi rhybudd i'r cyngor fel fel tiffeddiannwr. Ystyrir bod angen rhoi cyhoeddusrwydd, ymgynghori ag adrodd y newid yn ol i'r pwyllgor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus.

Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 annedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel â ganlyn:

Pum annedd ar wahân 3 ystafell wely
Dwy annedd ar wahân 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 2 ystafell wely.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o'r trac ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r cais ac mae lôn newydd a phalmant yn cael eu cynnig fydd yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd drwy Y Bryn. Byddai draeniau dŵr budr yn cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Byddai draeniau dŵr wyneb yn cysylltu â draen yr awdurdod lleol yn y briffordd gyhoeddus. Mae'r cais cynllunio yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio gan fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno tystysgrif C ddiwygiedig yn rhoi rhybudd i'r awdurdod priffyrdd fel tîrffediannwr y cysylltiadau budr a dŵr wyneb uchod ar y briffordd gyhoeddus.

Mae'r cais cynllunio yn cael ei gefnogi gan Asesiad Cymysgedd Tai, Adroddiad Ecolegol, Asesiad Effaith Treftadaeth a chyflwynwyd gwybodaeth draenio ychwanegol yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd Datblygu
- Ansawdd Uchel
- Treftadaeth ac Archeoleg Adeiledig
- AHNE
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Draeniad Dŵr Aflan ac Arwyneb Draeniad budr

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 4: Tai mewn Clystyrau Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a gwella asedau treftadaeth lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Rydym yn ymwybodol y cyflwynwyd llythyr o wrthwynebiad sy'n codi pryderon yn bennaf am ddraenio tir. Mewn perthynas â'r materion a godwyd yn y llythyr o wrthwynebiad, rydw i'n cynnig bod rhaid i'r datblygiad dderbyn cymeradwyaeth gan y Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) a bydd rhaid i'r cais ddangos y canlynol yn glir:

- Bod y man gollwng ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw'n wahanol i gyrchfan bresennol dŵr wyneb ffo (h.y. y cae heb ei ddatblygu)
- Bod cyfradd dŵr ffo presennol y cae glas wedi cael ei gymhwyso i'r datblygiad arfaethedig

Ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, rydym yn disgwyl y bydd y modd bodloni'r profion hyn fel rhan o'r cais SAB, ac felly bydd yn darparu sicrwydd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Rydym yn cytuno y dylid ceisio sicrhau cytundeb trydydd parti cyn gwneud unrhyw gysylltiadau dŵr wyneb newydd ar/mewn tir preifat.

Dŵr Cymru Welsh Water: Argymhell cyngor ynghylch cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy a draeniau ochrol.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn amodol ar gymeradwyo'r cynllun draenio arfaethedig gan y SAB / Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, mae'r gosodiad yn dderbyniol o safbwynt 'priffyrdd', gyda'r amodau cynllunio a restrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Argymhellir gosod amod ynghylch Cynllun Rheoli a Gwaredu Rhywogaethau Ymledol ac amod yn pennu bod rhaid dilyn y fethodoleg yn Adran 9.2 yr Asesiad Ecolegol ar gyfer cael gwared â llystyfiant ar y safle.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Roedd y manylion tirlunio a ddangoswyd ar y cynllun tirlunio arfaethedig yn defnyddio'r un rhywogaethau a chymysgedd â'r cynllun a gynigiwyd ac a gymeradwywyd o dan RM/2019/4. Er nad yw'n rhifo cynlluniau, mae dwysedd yn cael ei nodi ac mae'n dderbyniol mewn perthynas â PCYFF 4.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli gerllaw tri adeilad rhestredig sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin (Capel Ebeneser, yn cynnwys y tŷ capel a'r festri, Adeilad Allan, Capel Ebeneser a Giat a physt giât, wal a rheiliau, Capel Ebeneser). Mae'r Asesiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd wedi ystyried yr effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar y Grŵp Capel uchod, a byddwn yn cytuno â'r canfyddiad na fyddai'r cynigion yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau rhestredig hyn.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Strategaeth Tai / Housing Strategy: Darparwyd gwybodaeth mewn perthynas â'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg. Cadarnhawyd bod y Galluogwyr Tai Gwledig wedi cynnal arolwg o ardal Cyngor Cymuned Llanfaethlu a Llanfwrog yn ystod mis Gorffennaf 2016 a'u bod wedi canfod bod angen 3 i 5 tŷ fforddiadwy yn yr ardal. Ar sail targed o 20%, dylid darparu dwy uned fel tai fforddiadwy a chadarnhawyd bod angen yn bodoli am ddau dŷ fforddiadwy. Maent hefyd yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Rhestrwyd ystyriaethau polisi cynllunio.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Nid oes angen cyfraniad.

Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryder lleol am nifer yr unedau, problemau o ran draenio dŵr wyneb a dŵr budr.

Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council: Dim problem o ran stâd o dai ond mae rhai o'r trigolion yn poeni'n barod am ddŵr yn sefyll o gwmpas eu tai a'u gerddi. Mae'r stad dai newydd yn uwch na'r tai presennol ac felly mae'n naturiol eu bod yn pryderu am y sefyllfa o ran dŵr. A fydd y mesurau arfaethedig yn ddigonol, h.y. tanciau dan ddaear a phibellau mwy na'r arfer? A yw'r datblygwr wedi cyfarfod â thrigolion eiddo cyfagos a chynnal trafodaeth â nhw? Felly, nid oedd y cyngor cymuned yn gallu dod i benderfyniad.

Mewn sylwadau pellach, dywed y cyngor cymuned eu bod yn edrych ymlaen at weld y math hwn o ddatblygiad yn y pentref ond ei fod yn pryderu am y posibilrwydd y bydd problemau oherwydd dŵr yn Y Bryn yn gwaethygu. Nid yw perchnogion tai a pherchnogion tir yn fodlon â'r sefyllfa. Swyddog AHNE: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

GCAG / GAPS: Oherwydd y posibilrwydd bod olion archeolegol yn yr ardal, argymhellir gosod amod ynghylch mesurau lliniaru archeolegol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Rhestrir materion yn ymwneud â niwsant oherwydd amseroedd adeiladu, defnyddio periannau malu cerrig niwmatig yn ystod y gwaith adeiladu a thir halogedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad. Rhywogaethau a Warchodir: Rydym yn nodi bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, Ionawr 2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. O ganlyniad, nid oes gennym unrhyw sylwadau.

Adran Amaeth Llywodraeth Cymru / Welsh Government Agricultural Division: Gwneir yr ymateb hwn yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 6, Atodiad B6 ac mae'n ymwneud â gwybodaeth dechnegol yn unig; ac nid rhinweddau'r cynnig neu i'r gwrthwynebiad.

1. Dosbarthiad Tir Amaethyddol:

Nid yw'r Adran wedi cynnal arolwg o'r safle yn flaenorol. Yn ôl y Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol, mae'r tir yn debygol o fod yn dir Gradd 2.

2. Cyngor:

Nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer y safle gan ei fod o fewn ffin ddatblygu Llanfaethlu ac felly byddai polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi cael ei ystyried wrth ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol.

Mae'r cais cynllunio yn flaenorol wedi cael ei hysbysebu ar ddau achlysur ac anfonwyd llythyrau hysbysu, gosodwyd arwyddion safle a rhoddwyd hysbysiadau yn y papur newydd. Ar yr ail achlysur, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ynghylch draenio dŵr wyneb a oedd yn rhoi sylw i'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau a daeth y cyfnod cyhoedduswydd ar gyfer hyn i ben ar 11.03.21. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail ganlynol:

- Ni fydd y gwrthwynebydd yn derbyn dŵr wyneb ychwanegol yn draenio ar ei dir.
- Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd mewn perthynas â draenio dŵr wyneb yn cael ei herio oherwydd yr honnir bod y strategaeth ddraenio a mesurau lliniaru ar gyfer dŵr wyneb ffo yn annelwig.
- Mae'r lôn fynediad yn anaddas.
- Mae'r fynedfa o Y Bryn yn annigonol oherwydd diffyg gwelededd.
- Mae dŵr wyneb yn llifo i eiddo cyfagos a'r nant gyfagos.
- Digonolrwydd y system ddraenio dŵr budr.
- Mae'r llwybr wedi'i gynnwys o fewn y cynllun llinell goch ond mae'n eiddo i drydydd parti a bydd angen cytundeb ffurfiol y perchennog tir.
- Effaith ar brisiau eiddo cyfagos.
- Nid oes angen y prosiect/anheddu ychwanegol yn yr hinsawdd bresennol.
- Argymell amodau mewn perthynas ag angen lleol, dŵr wyneb, dylunio ar gyfer meddianwyr anabl.
- Effaith ar y llwybr troed.
- Fydd yna fynediad i'r tai o'r llwybr o Gapel Ebeneser?
- Fydd yr eiddo yn fforddiadwy, beth fydd yn cael ei wneud i annog pobl rhag eu troi'n ail gartrefi?

Ar ôl cyflwyno tystysgrif C ddiwygiedig, ail-hysbysebwyd y cais cynllunio ac mae'r cyfnod hysbysu yn dod i ben ar 01.07.21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un gwrthwynebiad mewn perthynas â draenio dŵr wyneb fel a ganlyn:

- Nid oes pibell ddraenio dŵr wyneb yn arwain i'r gorllewin y gall y datblygiad gysylltu â hi. Ar y sail hon, dadleuir y bydd y cynnig yn newid yr all-lif dŵr presennol o ran cyfaint a chyfeiriad.
- Cwestiynir canlyniadau'r prawf mandylledd a gyflwynwyd.
- Effaith y datblygiad ar y tir fferm cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at - Bryn Estate, Llanfaethlu - Caniatáu / Permit 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau gwynebau allanol) (13) (Traenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu - Amod wedi'i Ryddhau / Heb ei Ryddhau / Condition Discharged / Not Dis 21,08.2019.

DIS/2019/102 - Cais ar gyfer rhyddhau amod (13) (cynllun a chroestoriadau) o ganiatâd cynllunio 25.10.2019.

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.

Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) Conditionally approved 01.11.2017.

29C112A – Adnewyddu'r caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 07.12.2012.

29C112 – Cais amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag amodau 14.12.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Fel yr esboniwyd yn yr adran 'hanes cynllunio' uchod, rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Cafodd y caniatâd ei adnewyddu ddwywaith ac ymddengys bod y caniatâd cynllunio mwyaf diweddar yn bodoli oherwydd y gellir ei weithredu o fewn y cyfnod amser statudol; yn ogystal, mae'r holl amodau cynllunio wedi cael eu rhyddhau. Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r cais ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu. Mae'r cais cynllunio presennol yn ychwanegu 3 uned, gan wneud cyfanswm o 9, ac mae derbynioldeb egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried mewn perthynas â'r cynllun datblygu isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae Polisi PS 17 yn datgan y caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddeoledd sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae Llanfaethlu yn cael ei ddynodi yn Bentref Lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI 4 ac mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn disgrifio aneddeoledd o'r fath fel rhai sydd â llai o wasanaethau a chyfleusterau yn gyffredinol. Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu datblygiadau mewn Pentrefi Lleol os yw maint, graddfa a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle. Yn ogystal, ceir polisïau mwy cyffredinol mewn perthynas â hyn ac mae'r materion hyn yn cael eu hystyried o dan y pennawd 'Datblygiad o Ansawdd Uchel' isod.

Mae'r safle wedi ei leoli ar safle hap o fewn ffin anedde Llanfaethu, fel y caiff ei diffinio o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) yn datgan bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anedde Llanfaethlu. Oherwydd hyn, mae'r UPCC yn esbonio nad oes angen datganiad laith Gymraeg i gefnogi'r cais ar hyn o bryd o dan feini prawf (1b) Polisi PS 1. Fodd bynnag, mae maen prawf (1c) Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad laith Gymraeg mewn perthynas â chynigion am 5 o unedau preswyl neu fwy os nad yw'n ymateb i dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai Leol a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.

Mae Polisi TAI 8 y CDLIC yn datgan y bydd y cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan drwy lynu at y meini prawf a restrir, yn cynnwys darparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol a chymunedau'r dyfodol, gwneud darpariaeth ar gyfer pobl ag

anableddau a sicrhau dyluniad o ansawdd uchel. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008) yn darparu canllawiau manwl mewn perthynas â hyn. Mae'r cais yn esbonio nad yw'r gymysgedd dai (y manylwyd arno yn yr adran 'Y Cynnig a'r Safle' yr adroddiad hwn) yn cydymffurfio â'r gymysgedd ddelfrydol yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol ac oherwydd hynny cyflwynwyd Asesiad Cymysgedd Tai gyda'r cais cynllunio. Dengys yr Asesiad Cymysgedd Tai fod y dystiolaeth yn dangos bod tai marchnad agored 3 ystafell wely yn dderbyniol ac mae'n debygol na fyddai galw am unedau llai pe byddent yn cael eu cynnig. Yn ogystal, bydd yr ymgeisydd yn darparu dwy uned o dai fforddiadwy yn unol â gofynion polisi. Mae Strategaeth Dai'r Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r Asesiad Cymysgedd Tai a bod angen yn bodoli ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd ar gyfer yr unedau tai fforddiadwy.

Mae sylwadau'r UPCC yn esbonio, hyd yn oed pan nad yw datganiad laith Gymraeg yn ofynnol ar gyfer datblygiad o dan faen prawf (1b), yn unol â Diagram 10 y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, dylid gofyn am gofnod o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r laith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Darparwyd y wybodaeth hon yn y Datganiad Cynllunio Cefnogol ac mae'n rhoi ystyriaeth i raddfa cymharol fach y gwaith adeiladu a'r datblygiad gorffenedig, addasrwydd yr anheddau ar gyfer teuluoedd cyfrwng Cymraeg a bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu a bod yr ymgeisydd yn fodlon rhoi enw Cymraeg ar y datblygiad.

Mae'r Datganiad Cynllunio Cefnogol yn datgan y bydd y cynnig yn cyflawni dwysedd o ychydig llai na 30 annedd fesul hectar, sydd yn cydymffurfio â gofynion polisiâu PCYFF2 a TAI 9. Er bod dwysedd y datblygiad yn cyd-fynd â'r gofynion polisi hyn, mae'n rhaid ystyried y polisiâu mwy cyffredinol isod hefyd er mwyn penderfynu a yw'n dderbyniol.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Gellir ystyried bod safle'r cais mewn lleoliad cymharol gynaliadwy yng nghyd-destun gwledig Ynys Môn. Mae yna siop yn y pentref yn ogystal ag ysgol gynradd newydd sy'n gwasanaethu dalgyloch gwledig eang. Mae cyfleusterau cludiant cyhoeddus ar gael ac mae gwasanaethau bws rheolaidd ar gael i aneddeuoedd lefel uwch megis Caergybi ac Amlwch.

O safbwynt gosodiad, ni chodir unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad nac o safbwynt defnyddio'r fynedfa drwy stad Y Bryn.

Datblygiad o Ansawdd Uchel

Mae'n berthnasol ystyried perthynas y datblygiad a'r hyn sydd o'i amgylch gan ystyried polisiâu perthnasol y CDLIC. Mae Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu a PCYFF3: Dylunio a Siapiau Lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau yn ystyriaethau sylfaenol wrth asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn. Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 yn berthnasol hefyd.

Mae Llanfaethlu yn bentref gwledig ac mae rhan ohono gerllaw safle'r cais o fewn yr AHNE. Dylai maint, dyluniad a dwysedd y datblygiad fod yn briodol i'w gyd-destun. Mae datblygiadau eraill o stadau tai mwy yn y pentref ac ni fyddai graddfa a dwysedd y cynnig yn ormodol yn y cyd-destun hwn. Mae'r cynnig ar gyfer tai fyddai â thoeau llechi ac unwaith eto byddai'n cyd-fynd â'i gyd-destun gan fod stadau o dai deulawr yn y pentref yn barod.

Mae CCA Canllawiau Dylunio'r cyngor yn darparu canllawiau ynglŷn â phellteroedd derbyniol o'r gwahanol ddrychiadau at ffiniau eiddo gerllaw. Bwriedir i'r pellteroedd a ddarperir yn y canllaw hwn atal gormod o or-edrych rhwng anheddau ac i mewn i erddi preifat, a darparu golygfa ddigonol o ffenestri. Mae'r pellter o ddrychiadau cefn rhai o'r anheddau i'r gorllewin a'r gogledd o'r datblygiad tua 2 fetr yn llai na'r hyn a bennir yn y CCA Canllawiau Dylunio. Ond, o ystyried bod y drychiadau hyn a'r ffiniau cefn yn taro ar gaeau amaethyddol a mynwent, ni fyddai hyn yn niweidio amwynder preswyl na golygfeydd trigolion y datblygiad i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cadarnheir bod pellter yr anheddau arfaethedig oddi wrth y tai agosaf yn Y Bryn yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y CCA Canllawiau Dylunio.

Mae ymgynghorydd tirwedd y cyngor wedi datgan bod y cynllun tirlunio yn dderbyniol yn gyffredinol a'i fod yn bodloni gofynion PCYFF 4.

Treftadaeth Adeiledig ac Archaeoleg

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'i osodiad ac yn ychwanegol, mewn perthynas â chynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i osodiad. Mae paragraff 1.26 NCT 24 yn datgan mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu digon o wybodaeth i'r awdurdod cynllunio lleol fedru asesu effaith ei gynigion ar adeiladau rhestredig a'u gosodiad, a disgrifir y math o wybodaeth y mae'n rhaid ei ddarparu ar gyfer ei asesu.

Mae Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn esbonio bod y safle datblygu arfaethedig gerllaw tri adeilad rhestredig, sydd wedi eu lleoli yn union i'r gogledd orllewin yng Nghapel Ebeneser, a'i fod yn cytuno â chanfyddiadau'r wybodaeth gefnogol na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau rhestredig hyn, ac ar sail hynny ystyrir bod y polisi y cyfeiriwyd ato'n flaenorol a'r darpariaethau statudol yn cael eu bodloni.

Nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond oherwydd y posibilrwydd fod olion archeolegol yn bresennol maent yn argymhell amod cynllunio i'w gwneud yn ofynnol i ddarparu mesurau lliniaru archeolegol.

AHNE

Mae'r AHNE wedi'i leoli yn agos i'r safle i'r gogledd lle mae'n cwmpasu rhan o'r anheddle. Mae Polisi AMG 1 yn datgan y bydd angen, ble'n briodol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol. Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn ei gwneud yn ofynnol i asesu cynigion o fewn 2km i'r AHNE. Mae'r AHNE yn cwmpasu rhan o'r pentref yn agos at y datblygiad arfaethedig. Ni chodwyd unrhyw faterion gan ymgynghoreion, yn cynnwys CNC, o ran effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae Ymgynghorydd Tirlunio'r cyngor yn fodlon â'r cynllun tirlunio yn gyffredinol. Mae'r cynllun hwn yn cynnwys darparu gwrychoedd ar hyd perimedr y datblygiad sydd agosaf at yr AHNE. Ar ôl cymryd yr holl ystyriaethau hyn i ystyriaeth, ystyrir bod gofynion polisi a gofynion statudol mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar osodiad yr AHNE yn cael eu bodloni.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad, gyda'r amodau a argymhellir mewn perthynas â rheoli rhywogaethau ymledol ac ar sail hynny, ystyrir bod polisiau a darpariaethau statudol perthnasol yn Neddf yr Amgylchedd Cymru yn cael eu bodloni.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Fel rhan o'r cynnig bydd draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y briffordd gyhoeddus ger Y Bryn. Mae'r cais cynllunio yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio gan fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno tystysgrif C ddiwygiedig yn rhoi rhybudd i'r awdurdod priffyrdd fel tirfeddiannwr o'r cysylltiadau dŵr budr a dŵr wyneb uchod ar y briffordd gyhoeddus. Mae cyflwyno'r dystysgrif ddiwygiedig C yn cwrdd â gofynion y ddeddf gynllunio bod yr ymgeisydd yn hysbysu perchnogion o geisiadau cynllunio a gyflwynir ar eu tir.

Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i gael gwared â dŵr budr yn y modd hwn.

Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau ynglŷn â digonolrwydd y trefniadau a'r modd o ddraenio dŵr wyneb fel rhan o'r cynigion, a derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o ganlyniad i wrthwynebiadau a

dderbyniwyd ar y sail honno. Mae'r ymgeisydd yn dadlau bod dŵr wyneb yn ffoi o'r safle presennol a bydd dŵr o'r datblygiad arfaethedig yn mynd i mewn i'r un dalgylch, sef y draen tir y mae dŵr o stad Y Bryn yn cael ei ollwng iddi. Ymhellach, mae'n dadlau y bydd dŵr a ollyngir o'r datblygiad arfaethedig yn dynwared dŵr ffo o dir glas yn unol â gofynion y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB). Bydd angen cymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy gan y SAB ar wahân ac, yn hynny o beth, mae penderfyniadau ar apeliadau cynllunio diweddar wedi nodi y gellir ystyried digonolrwydd y trefniadau hyn ar wahân i'r broses gynllunio oherwydd y gofyn am gymeradwyaeth ar wahân. Mae'r SAB yn flaenorol wedi cadarnhau, ar ôl adolygu'r strategaeth ddraenio, ei fod yn disgwyl y bydd y profion perthnasol fel rhan o'r broses hon yn cael eu bodloni o fewn y cais SAB ac mae wedi rhoi sicrwydd hefyd na ddisgwylir unrhyw effeithiau niweidiol ar dir cyfagos. Ar adeg ysgrifennu, mae swyddogion perthnasol yn asesu'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn y cyfnod hysbysu diweddaraf ynglyn a materion dŵr wyneb.

Materion Eraill

Mae'r llwybr yn ardal ddwyreiniol safle'r cais yn Hawl Dramwy Cyhoeddus. Disgwylir sylwadau gan Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae rhan o'r llwybr mynediad hwn wedi'i gynnwys o fewn ardal goch safle'r cais i'r graddau y mae'n cynnwys y briffordd a'r palmentydd yn y datblygiad. Cwblhawyd tystysgrif perchnogaeth C sy'n dangos bod yr ymgeiswyr wedi cyflwyno rhybudd i'r holl berchnogion sy'n hysbys. Mae hyn yn bodloni gofynion y ddeddf gynllunio o ran hysbysu perchnogion am geisiadau cynllunio a gyflwynwyd. Mae unrhyw ganiatâd gan unrhyw berchnogion tir a fyddai ei angen wedi hynny i wneud unrhyw waith yn fater sifil ar wahân.

Gan yr ymddengys fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar gyfer 6 uned ar safle'r cais ac o ystyried sylwadau Adran Amaeth Llywodraeth Cymru, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar y sail y byddai'r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol graddedig.

Serch bod y datblygiad yn ddatblygiad bychan mewn termau cynllunio, gan fod y fynedfa i'r safle drwy Y Bryn, mae yna eiddo preswyl gerllaw ac, ar ôl cymryd sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor i ystyriaeth, argymhellir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gael Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol. Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i warchod amwynder preswyl trigolion eiddo cyfagos yn ystod y gwaith adeiladau a gwaith arall.

Casgliad

Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu ers 2007 ac ymddengys bod caniatâd Cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais. Ar ôl ystyried cynlluniau'r datblygiad a holl ystyriaethau perthnasol y cynnig ar gyfer 9 annedd, ystyrir ei fod yn dderbyniol gyda'r amodau a argymhellir isod. Fel yr esboniwyd yn yr adroddiad pwyllgor, bydd angen gwneud cais ar wahân i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) mewn perthynas â chynigion ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Argymhelliad

RHODDI caniatâd Cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned dai fforddiadwy.

Wedi hynny, bod caniatâd Cynllunio yn cael ei roddi yn gyda'r amodau Cynllunio a ganlyn:

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

Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02

Arolwg Topograffig o'r Safle A-00-01

Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05
Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03-08

Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1

XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2

Aseiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology

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

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

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

(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau tirlunio a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff niferoedd dwysedd planhigion eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a'r cynlluniau tirlunio, "Cynllun Tirlunio", a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd a mwynderau lleol.

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

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

(06) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau hyd nes y bydd manylion llawn y mesurau a weithredwyd i ddileu "ceirch cochion", a fydd yn cyd-fynd â'r opsiynau yn adran 9 yr Asesiad Ecolegol a'r Arolygon Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology, ac yn cynnwys adroddiad ar fonitro ac effeithiolrwydd y mesurau a roddwyd ar waith i ddileu "ceirch cochion" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm Sicrhau bod rhywogaethau estron goresgynnol yn cael eu dileu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(15) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo wedi'u meddiannu drwy gydol oes y datblygiad.

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

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(11) Bydd gorffeniad haen glynu (neu haen cynnal pwysau) gorffenedig yn cael ei roi ar ffordd y stâd a bydd yr arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr, cyn i neb symud i fyw yn unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael eu meddiannu.

(10)

a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor pyllau prawf, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu cymeradwyo'n ysgrifenedig.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

(12) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer goleuo ffordd y stad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a hyd nes bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau yn ysgrifenedig ei fod yn fodlon â'r cynllun.

Rheswm: Er budd diogelwch er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael ei feddiannu.

(13) Bydd y lleoedd parcio ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y darluniau a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd a pharcio yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw, er budd diogelwch.

(14) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'r gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.

(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;

(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;

(vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

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/2020/253

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il o Fehefin, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 16eg o Fehefin, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad

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 fynedfa 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

Polisiau

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 Lleineiog 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 Lleineiog, 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 Lleineiog, 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.

Pwyllgor Cynllunio: 07/07/2021

7.7

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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il o Fehefin, 2021 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle yn rhithiol ar 16eg o Fehefin, 2021 a bydd yr Aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i lleoliad

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 cwrtil 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 Cyhoedduswydd

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

Priffyrdd 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 Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor:

Sylwadau/cyngor.

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

Rhodddwyd cyhoedduswydd 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 Lleinog, 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 Lleinog, Llangoed - Caniatau/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 Lleinog, Llangoed - Caniatau/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ace ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleinog, Llangoed - Caniatau/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 Lleinog, Llangoed - Caniatau/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 Lleinog, Penmon - Caniatau/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 Lleinog, 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 l 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 aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y manau 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 cymhwyso 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 gorbwysu 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 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;

(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 fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod 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 Llwr 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 Gwarchoddedig, 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.