

Rhif y Cais: FPL/2021/56

Ymgeisydd: Mr. Gwilym Rowlands

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad i'r annedd, creu anecs, estyniad i'r cwrtil a dargyfeirio llwybr cyhoeddus yn

Lleoliad: Cae Llechwen, Llangristiolus, Bodorgan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol gan fod y cynnig yn cyd-fynd â'r ardal ac ni fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ymestyn yr annedd, creu anecs, ymestyn y cwrtil a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yn Cae Llechwen, Llangristiolus.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mae'r Swyddog Llwybrau Troed yn fodlon gyda'r bwriad i ddargyfeirio'r hawl tramwy cyhoeddus. Bydd angen i'r ymgeisydd gwblhau Cais adran 257 'Gwyo Llwybrau Cyhoeddus a Llwybrau Ceffylau' ar gyfer yr Awdurdod Priffyrdd.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Wedi gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu ar y cais gan fod y datblygiad yn cydfynd â'r ardal ac ni fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau Safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb

Hysbysebwyd y bwriad drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1/7/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/268 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn yr annedd presennol, creu anecs ynghyd ag ymestyn y cwrtil yn Cae Llechwe, Llangristiolus – Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ymestyn yr annedd, creu anecs, ymestyn y cwrtil a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yn Gae Llechwen, Llangristiolus.

Mae'r eiddo presennol yn fwthyn un llawr gyda tho ar oledf. Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu estyniad deulawr mawr ar y prif annedd sy'n cynnwys cegin/ystafell fwyta fawr, ystafell haul, pantri, ystafell deuluol, ystafell wely gydag en-suite, ystafell gotiau, ystafell amlwrpas a stydi ar y llawr gwaelod a dwy ystafell wely arall ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf.

Mae'r disgrifiad ar gyfer y cais yn datgan fod y cais ar gyfer estyniad i'r annedd presennol a chreu anecs; fodd bynnag, mae'n amlwg bod maint yr annedd ar raddfa annedd newydd a bwriad yr ymgeisydd yw symud o Rhostrehwfa i Gae Llechwen i barhau gyda'r gwaith o redeg y fferm.

Mae paragraff 4.1 y datganiad Dylunio a Mynediad yn datgan, 'Rydym yn bwriadu creu un annedd newydd ac Anecs'. Mae'r datganiad dylunio a mynediad yn mynd ymlaen i ddatgan bod mam Mr Rowlands yn byw yn y bwthyn a hi oedd yn rhedeg y fferm nes iddi roi'r gorau i hynny ychydig o flynyddoedd yn ôl. Mae'r ymgeiswyr yn byw yn Rhostrehwfa ond mae angen iddynt edrych ar ôl yr anifeiliaid ar y fferm.

Tybir y byddai mam yr ymgeisydd yn parhau i fyw yn y bwthyn ac y byddai'r ymgeisydd yn byw yn yr estyniad hunangynhwysol newydd arfaethedig ar ochr y bwthyn presennol.

Lleolir safle'r cais mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored lle mae datblygiad newydd yn cael ei reoli'n llym. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan yn glir:- 'Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod yr cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol'.

Mae paragraff 6.2.3 yn datgan 'Mae datblygiad yng ngweddill ardal y Cynllun sydd du allan i'r Ffiniau Datblygu yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiad sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio neu gynaliadwyedd cefn gwlad'.

Mae gan yr annedd presennol arwynebedd llawr o 93.81 metr sgwâr, tra bydd arwynebedd llawr yr estyniad arfaethedig tua 185.24 metr sgwâr. Mae graddfa'r bwriad a lefel y llety tu mewn i'r estyniad yn debycach i godi annedd newydd yn hytrach na rhoi estyniad ar y prif annedd. Nid yw'r cynnig yn israddol i'r prif annedd a byddai'r estyniad yn cynnwys yr holl gyfleusterau ar gyfer byw'n annibynnol. Y bwriad yw symud cartref yr ymgeisydd o Rostrehwfa i Gae Llechwen. Fel y nodwyd uchod, mae'r lleoliad hwn yng nghefn gwlad agored lle mae datblygiad yn cael ei reoli'n llym. Gwrthodir ceisiadau i godi anheddau newydd yn y lleoliadau hyn oni bai eu bod yn bodloni'r eithriadau ar gyfer anheddau mentrau gwledig.

Os yw'r ymgeisydd yn dymuno cymryd drosodd y gwaith o redeg y fferm bresennol a'i fod yn cwrdd â gofynion polisi, dylid ystyried cyflwyno cais cynllunio ar gyfer annedd i weithwyr Amaethyddol o dan Nodyn Cynllunio Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Ardal Tirwedd Arbennig

Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar nodweddion arbennig neu gymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Ecoleg

Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais cynllunio a ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystumod. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod dau flwch ystumod midi ar y drychiad Deheuol a bwriedir gwneud gwaith tirlunio ychwanegol.

Effaith ar eiddo preswyl

Nid oes unrhyw gymdogion gerllaw'r safle ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw eiddo cyfagos.

Priffyrdd

Ni dderbyniwyd ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd; fodd bynnag, yn ystod y cais cynllunio blaenorol a dynnwyd yn ôl, cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar sail Priffyrdd.

Llwybr Troed

Mae llwybr troed yn croesi safle'r cais. Mae'r Swyddog Llwybrau Troed wedi cadarnhau y byddai'n rhaid dargyfeirio'r llwybr troed. Byddai hynny'n ddibynnol ar dderbyn caniatâd gan y swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Casgliad

Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored lle mae datblygiad amhriodol yn cael ei reoli'n llym. Nid ystyrir bod y cynnig yn israddol i'r prif annedd ac mae'n debycach i godi annedd newydd yn hytrach nac estyniad i'r prif annedd. Felly, mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried, oherwydd maint, graddfa a'r cyfleusterau y byddai'r datblygiad arfaethedig yn eu darparu, y byddai gyfystyr ag adeiladu annedd newydd yng nghefn gwlad nad oes unrhyw angen tymor hir hysbys ar ei gyfer i wasanaethu gweithiwr menter wledig. Felly, mae'r datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal â'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 6.

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

Rhif y Cais: FPL/2019/338

Ymgeisydd: Mr. Alan Hodari

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concriid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei lle ar y ffin yn

Lleoliad: Cerrig, Penmon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – Carwyn Elias Jones ac Alun Roberts

Y Cynnig a'r Safle

Y cynnig yw atgyweirio ac atgyfnerthu'r wal fôr gynhaliol ar y terfyn rhwng yr eiddo a adnabyddir fel 'Cerrig', Penmon a'r Fenai.

Mae'r gwaith arfaethedig yn cynnwys cael gwared â'r plinth concriid presennol sy'n ffurfio rhan o'r wal fôr derfyn a chreu plinth concriid newydd wedi'i atgyfnerthu â dur i gymryd ei lle. Mae'r plinth presennol yn cael ei amddiffyn gan "arfwisg garreg" a leolir ar yr ochr sy'n wynebu'r môr. Bydd yn cael ei thynnu yn

ystod y gwaith adeiladau ac yn cael ei hailosod mewn lleoliad tebyg ar ddiwedd y gwaith. Bydd y gwaith yn cael ei wneud mewn un cyfnod. Bydd y wal fôr oddeutu 2 fetr o led ar hyd oddeutu 50 metr o'r arfordir. Mae'r datblygwr yn bwriadu defnyddio'r maes parcio cyfagos fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn yr Ardal Cadwraeth Arbennig, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn ac oddi mewn i Ffin Heneb Gofrestredig. Yn ogystal, mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal Rheoli Arfordirol Ynys Môn ac oddi fewn i Barth Llifogydd C2. Mae Llwybr Arfordir Cymru yn agos at safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, yr AHNE, ac a fydd yn cael effaith negyddol niweidiol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a'r Heneb Gofrestredig.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatáu gydag Amodau
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Pryderon ynghylch yr amgylchedd a defnyddio'r maes parcio fel compownd.
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatáu gydag amodau
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Gwrthwynebiad
Crown Marine Estate	Dim Gwrthwynebiad
Cadw Scheduled Monuments	Dim Gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon hysbysiadau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 17/03/2021.

Derbyniwyd naw llythyr o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Crynhoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon y byddai'r amddiffynfa fôr arfaethedig yn arwain at fwy o amddiffynfeydd môr ar hyd yr arfordir.
- Byddai'r gwaith yn cael effaith ar ddefnydd y cyhoedd o'r maes parcio.
- Mae'n hanfodol bod y llwybr cyhoeddus yn cael ei gynnal a'i fod yn aros ar agor.
- Pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE, yr Ardal Cadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.
- Yn y gorffennol, mae cerrig mawr wedi cael eu rhoi ar safle'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/196 - Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concriid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Full application for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

SCR/2019/44 - Barn sgrinio ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concriid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Screening opinion for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Arfaethedig:

Wrth ystyried datblygiadau arfordirol o'r fath, dylid cyfeirio'n benodol at ganllawiau a roddir ym Mholisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig, byddai'r cynnig yn bodloni maen prawf cyntaf y polisi. Felly, dylid ystyried ail ran y polisi sy'n nodi na ddylai'r datblygiad gael effaith annerbyniol ar:-

i. ansawdd dŵr

ii. ystyriaethau mynediad cyhoeddus

iii. yr amgylchedd adeiledig, neu gymeriad y dirwedd, neu'r morlun

iv. buddiannau bioamrywiaeth yr ardal (gan gynnwys Ardaloedd Gwarchoddedig Ewropeaidd fel ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchod Morwrol) oherwydd eu lleoliad, graddfa, ffurf, edrychiad, deunyddiau, sŵn, neu allyriadau, neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig."

Yn ogystal, mae maen prawf 5 y polisi'n datgan gofyniad bod y datblygiad yn gyson â pholisïau eraill yn y Cynllun a pholisi ARNA 1 yn benodol.

Mewn perthynas â Pholisi ARNA 1, mae'r safle wedi'i leoli oddi fewn i Ardal Arfordirol F (Y Fenai a Chonwy), Parth Datblygu Polisi 16 Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (Tachwedd 2011). Y polisi cyffredinol ar gyfer y rhan o'r arfordir rhwng Biwmares a Thrwyn Du yn y Parth Datblygu Polisi 16 yw 'Cynnal y Llinell yn Ddetholus', ond y Cynllun Polisi penodol ar gyfer y safle (PU16.25) yw 'Dim Ymyrraeth Weithredol' ar gyfer y tri chynnod (2025, 2055 a 2105).

Oherwydd lleoliad y datblygiad arfaethedig oddi mewn i'r Ardal Rheoli Newid Arfordirol, bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r canllawiau ym Mholisi ARNA 1 (Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi ARNA 1 o dan y pennawd 'Cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu i amnewid rhai blaenorol' yn datgan:-

"Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd".

Gan mai 'Dim Ymyrraeth Weithredol' yw'r ymagwedd polisi ar gyfer yr ardal, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ymagwedd reoli a nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi argymhell bod yr ymgeisydd yn trafod y cynllun gyda'r Awdurdod Lleol o ran ceisio cael noddwr i newid y polisi lefel cynllun ar gyfer y rhan o'r arfordir sydd dan ystyriaeth. Efallai y bydd angen i'r

ymgeisydd wneud cais i newid y polisi drwy hysbysu'r Awdurdod Lleol a thrafod newid y polisi o Ddim Ymyrraeth Weithredol i Ddal y Llinell.

Mae'r paragraff isod wedi'i gynnwys yn y disgrifiad polisi Dim Ymyrraeth Weithredol ar gyfer yr arfordir i'r dwyrain o Benmon yn y Cynllun Rheoli Traethlin (Parth Datblygu Polisi 16, tudalen 44):

O'r fan lle mae'r ffordd yn troi tua'r tir, ar hyd yr arfordir i'r dwyrain i gyfeiriad Penmon, y polisi fyddai Dim Ymyriad Gweithredol, gan gynnwys gwerthoedd naturiol pwysig y morlin. Mae amddiffynfeydd preifat lleol a rhywfaint o amddiffynfeydd yn lleol i'r ffordd. Byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd hyn a gallai fod rheoli lleol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol ac na fyddai effaith sylweddol ar ddatblygiad naturiol y draethlin.

O ystyried hyn, ystyrir nad yw'r cynllun yn gwrthdaro â bwriad y polisi ac nad oes angen i'r datblygwr geisio newid y polisi. Mae'r datblygwr wedi dangos nad oes unrhyw effeithiau amgylcheddol annerbyniol yn gysylltiedig â'r cynllun drwy gydol ei oes, ac felly mae cysylltiad amlwg â'r asesiad amgylcheddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol. Yn ogystal, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei gyllido ag arian preifat ac nid yw'n ffurfio rhan o waith amddiffyn cyhoeddus neu genedlaethol.

Effaith ar y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol:

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r safle ar ymyl yr arfordir ac yn agos at Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r amddiffynfa fôr bresennol yn gymysgedd o wal goncrid a charreg gyda hantsh/ffedog concrid sydd wedi difrodi, ac arfwig garreg sy'n cynnig amddiffyniad ychwanegol. I'r de-orllewin mae clogwyn sydd wedi erydu ac i'r gogledd-ddwyrain mae yna gaergewyll cerrig. Mae golygfeydd cyhoeddus o Lwybr Arfordir Cymru ac mae yna gymysgedd anghytún o stepiau concrid, waliau a ffensys sydd ag ôl tywydd arnynt / sydd wedi colli eu lliw. Mae mynediad i'r blaendraeth pan fo'r llanw allan ond nid yw hyn yn rhan o Lwybr Arfordir Cymru.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r gwaith arfaethedig yn golygu amnewid yr hantsh/ffedog concrid ar ran o'r wal fôr amddiffynnol, tynnu ac adeiladu wal newydd ac ychwanegu cerrig. Dros ddarn 50 metr o'r arfordir ni fyddant yn fwy o ran maint na'r ffedog. Bwriedir ail-bwyntio rhannau o'r wal bresennol (cyfuniad o wal wedi'i phwyntio a rhannau concrid). Byddai'r ffedog wedi'i hadfer yn ymddangos yn fwy na'r un bresennol sydd yn cael ei chuddio yn rhannol gan yr arfwig neu gymysgedd o rannau ar oledf a gwastad ac mae'n annhebygol y bydd yr arfwig garreg yn ei chuddio'n llwyr. Fodd bynnag, byddai llawer o hyn yn anweledig o Lwybr Arfordir Cymru ond byddai'n weledol i gerddwyr ar hyd y blaendraeth ac i ryw raddau gan draffig ar y môr yn unig.

Oherwydd lleoliad agored safle'r cais, ystyrir y bydd ôl tywydd ar y creigiau a'r concrid ac y byddant yn colli eu lliw yn y tymor byr i'r tymor canolig. Nid ymddengys y byddai lleihad amlwg yn yr effaith drwy liwio'r concrid neu'r mortar ar gyfer pwyntio.

Ystyrir y byddai'r gwaith arfaethedig yn cael effaith niwtral ar harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE neu nodweddion arbennig yn gysylltiedig â'r dirwedd. Byddai ymddangosiad (dyluniad a deunyddiau) yr amddiffynfa fôr arfaethedig yn cyd-fynd â'r strwythur presennol a'r ardal o'i hamgylch ac ni fyddai'n sylweddol fwy o ran graddfa.

Bioamrywiaeth ac Ecoleg:

Mae safle'r cais yn rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glannau Penmon – Biwmares.

Cyflwynwyd Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel rhan o'r cais. Mae'r dogfennau hyn yn amlinellu'r effaith y byddai'r datblygiad

arfaethedig yn ei gael ar yr amgylchedd leol, gan gynnwys mesurau lliniaru arfaethedig fel rhan o'r datblygiad.

Cwblhawyd Asesiad o Reoliadau Cynefinoedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a ddaeth i'r casgliad nad yw'n debygol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr ardaloedd dynodedig gerllaw ac mae'r awdurdod Cynllunio yn cytuno a'r casgliadau. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd i warchod yr Ardal Gadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.

Heneb Gofrestredig:

Mae safle'r cais gerllaw ffin heneb gofrestredig AN142 Cored Bysgod Aberlleiniog I. Mae'r heneb yn cynnwys olion cored bysgod o'r cyfnod ôl-ganoloesol sydd mewn cyflwr da. Mae'n unionlin ac wedi ei diffinio gan gloddiau cerrig eang. Mae'r wal fewnol yn rhedeg tuag at y lan ar ongl o 90 gradd ac mae tua 300m o hyd. Mae'n cynnwys clawdd garreg tua 8.0m o led a 0.2m o uchder gyda llinell o gerrig wedi eu diffinio yn dda ar hyd y top sydd yn sefyll ar uchder o hyd at 0.4m. Mae'r wal allanol yn mynd i gyfeiriad y de-orllewin ar ongl sgwâr ac mae tua 220m o hyd.

Ymgynghorwyd â CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd fel rhan o'r cais. Yn wreiddiol, mynegodd CADW bryderon y gallai'r heneb gofrestredig gael ei difrodi'n ddamweiniol yn ystod y gwaith wrth i gerbydau symud ar hyd y traeth yn ogystal â'r posibilrwydd y gallai cerrig arfwisg gael eu pentyrru ar yr heneb gofrestredig.

Er y bydd symudiadau cerbydau adeiladau a cherrig arfwisg yn cael eu pentyrru o fewn ffin yr Heneb Gofrestredig, nid yw'r gwaith yn croesi Strwythur yr Heneb Gofrestredig. Ar ôl derbyn manylion pellach, yn cynnwys Cynllun Amddiffyn Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu sydd yn manylu ar fesurau lliniaru sy'n cael eu hargymell i warchod yr heneb gofrestredig, mae CADW ynghyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ased Hanesyddol.

Amwynder:

Mae'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar amwynder preswyl mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r ardal yn fater allweddol wrth ddod i benderfyniad ar y cynnig presennol.

Heblaw am Cerrig, mae'r eiddo preswyl agosaf wedi eu lleoli i'r gogledd o safle'r cais yn y Pines. Mae eiddo preswyl eraill wedi eu lleoli i'r gorllewin yr ochr arall i'r brif briffordd. O ystyried y raddfa, y lleoliad a phellter y datblygiad oddi wrth yr eiddo hyn, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar amwynder preswyl. Gosodir amod ar unrhyw ganiatâd i liniaru'r effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Perygl o Llifogydd:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2, felly mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig ac nad oes modd osgoi ei leoliad ar yr arfordir, ystyrir bod y datblygiad yn eithriad i ran gyntaf y prawf cyfiawnhad yn adran 6 NCT 15. Fodd bynnag, dylid rhoi ystyriaeth i dderbynioldeb canlyniadau'r prawf fel yr amlinellir yn adran 7.

Yn unol ag adran 7 y NCT, mae a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a oes modd rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw i lefel dderbyniol ar gyfer natur/math y datblygiad sy'n cael ei argymell, gan gynnwys ei effaith ar ddatblygiad sy'n bodoli'n barod.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad. Fodd bynnag maent wedi cynghori y dylai'r contractwr sicrhau bod cynllun gweithredu llifogydd / amgylcheddol priodol yn cael ei baratoi. Dylid paratoi mesurau osgoi rhesymol yn manylu ar sut y bydd y gwaith adeiladu'n cael ei reoli i warchod contractwyr a pheiriannau ynghyd â'r risgiau amgylcheddol petai llanw uchel y gwanwyn yn cyd-daro â stormydd ac yn creu llifogydd yn yr ardal waith.

Priffyrdd a Chompownd y Safle:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â diogelwch priffyrdd.

Ceir mynediad i'r gwaith arfaethedig o Safle Picnic Traeth Lleiniog, a leolir tua 200m i'r de-orllewin o safle'r cais. Defnyddir y maes parcio sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Lleol fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu. Fel rhan o'r caniatâd, gosodir amod Grampian i sicrhau bod y compownd yn weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar y datblygiad arfaethedig. Mae Llwybr Arfordir Cymru wedi'i leoli i'r gogledd o safle'r cais. Mae'r llwybr yn troi i mewn i'r tir yn union cyn safle'r cais ac felly ni fydd yn croesi'r safle ac ni fydd angen ei ddargyfeirio.

Casgliad

Rhodddwyd ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgynghoreion proffesiynol. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar ddynodiadau sensitif.

Argymhelliad

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

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

- Cynllun Lleoliad - 9317-SK-04A
- Cynllun manwl yn dangos Ôl-troed gwaith parhaol mewn perthynas â ffin yr Ardal Gadwraeth Arbennig - EEL.7612.D03.001
- Cynllun Amddiffyn Wal Fôr - 9317-003 Rev P2
- Datganiad Dull Amlinellol - CSD-EWP-XX-ZZ-MS-Y-001
- Asesiad Cyfarwyddeb Fframwaith Dŵr
- Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu - EEL.76.R03.003
- Datganiad i Hysbysu Priodol o Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd - EEL.7612.R03.001
- Asesiad o Wasgfa Arfordirol - EEL.76.R03.002

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

(03) Bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bydd y compownd y manylir arno yn y Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu ar gael i'w ddefnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd ac i warchod yr amgylchedd

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.