

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 le 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

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

### 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 haillosod 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.

### **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 ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol  
 Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
 Polisi Strategol PS 3: Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu  
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
 Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir  
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatáu gydag Amodau
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
Cynghorydd Carwyn Jones	Cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Pryderon ynghylch yr amgylchedd a defnyddio'r maes parcio fel compownd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	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, swm, 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 chfnod (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 gynnal 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 hansh/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 anghytûn 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 hansh/ffedog concriid 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 concriid). Byddai'r ffedog wedi'i hadfer yn ymddangos yn fwy na'r un bresennol sydd yn cael ei chuddio yn rhannol gan yr arfwisg neu gymysgedd o rannau ar oleddf a gwastad ac mae'n annhebygol y bydd yr arfwisg 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 concriid ac y byddant yn colli eu liw yn y tymor byr i'r tymor canolig. Nid ymddengys y byddai lleihad amlwg yn yr effaith drwy liwio'r concriid 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. 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 Lifogydd:**

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 Lifogydd. 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 argymhell, 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 felly'n negyddu'r angen am wyriad.

### **Casgliad**

Mae'r cais wedi'i asesu'n drylwyr gan roi ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgynghoreion proffesiynol. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar y dynodiadau sensitif.

### **Argymhelliad**

Caniatáu gydag amodau

#### **(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 Wai Fôr - 9317-003 Rev P2
- Datganiad Dull Amlinelloi - CSD-EWP-XX-ZZ-MS-Y-001
- Asesiad Cyfarwydddeb 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
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu -EWP - Mehefin 2021

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.

Rhif y Cais: FPL/2020/165

Ymgeisydd: Amos Leisure

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau ynghyd a torri 3 goedan sydd wedi ei gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed ac plannu yn ei le yn

**Lleoliad:** Outbuilding 1, Lleiniog, Penmon



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Ar dymuniad yr aelod lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

### **Y Cynnig a'r Safle**

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

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



Cafodd y cais ei ohirio yn y pwyllgor cynllunio dyddiedig 07/07/2021 tra roedd yr adran gynllunio yn disgwyl am gynlluniau diwygiedig i ddangos y gwaith plannu cydadferol fyddai angen o ganlyniad i'r cynnig bod 3 coeden yn cael eu tynnu sydd ar hyn o bryd yn cael eu gwarchod gan orchymyn amddiffyn coed. Derbyniwyd y cynlluniau diwygiedig ar 07/07/2021 ac yn dilyn hynny rhoddwyd ymgynghoriadau a hysbysiadau cymdogion diwygiedig, y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb iddynt yw 29/07/2021.

## **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**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth  
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau  
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)  
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)  
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)  
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)  
Canllawiau Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)  
Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol: Anheddau a Throsiadau Newydd yng Nghefn Gwlad  
Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

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

**Cynghorydd Carwyn Jones:** Dim ymateb

**Cynghorydd Lewis Davies:** Dim ymateb

**Cynghorydd Alun Roberts:** Galw i fewn

**Cyngor Cymuned Llangoed Community Council:** Dim ymateb

**Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation:** Dim ymateb

**Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:** Sylwadau ac amodau

**Ymgynghoriadau Cynllunio YGC:** Dim ymateb

**Dwr Cymru Welsh Water:** Dim gwrthwynebiad

**Ymgynghorydd 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 llythyrau hysbysiad personol i feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/01/2021.

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

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

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

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - 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 Lleiniog, 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 Lleiniog, 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 Lleiniog, 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 Lleiniog, 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 Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

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

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

Ystyrir ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf uchod - mae'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; mae'n addas o ran graddfa ac ni fydd yn peri niwed sylweddol 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 cymhwysio egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae 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 dulliau 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 ystyried 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.

Yn agos at gefn yr adeilad, yn agos iawn at ôl troed yr estyniad arfaethedig mae 3 coedon wedi eu lleoli sydd ar hyn o bryd yn cael eu gwarchod gan orchymyn diogelu coed. Oherwydd eu bod mor agos byddai tebygolrwydd uchel y byddai iechyd y coed yn cael ei effeithio arno mewn modd andwyol o ganlyniad i'r cais ac felly fe gytunwyd ag ymgynghorydd Tirlunio'r Awdurdod lleol mai'r datrysiad mwyaf priodol fyddai i dorri'r coed a phlannu 3 coeden arall yn eu lle i wneud yn iawn am hynny. Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn sy'n adlewyrchu'r newidiadau arfaethedig hyn.

## 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

Caniatáu gydag amodau

**(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 draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

**(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar weddill yn datblygiad tan y bydd y fynedfa wedi ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd o dan FPL/2020/164 (Lluniad Rhif. 120-20-2) ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystriad parhaol ac yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.**

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

**(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 Llawr 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.

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

- **Plot I - Cynlluniau Safle / 2019-22-57 Rev C**
- **Plot I - Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Bwriedig / 2019-22-56 Rev I**

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: 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.

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 anedd 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.

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Gorffennaf 2021 gan fod cynllun diwygiedig wedi dod i law ac nad oedd cyfnod hysbysu'r cymydogion wedi dod i ben. Er mwyn rhoi digon o amser i gymydogion wneud sylwadau, cytunwyd i gyflwyno'r cais cynllunio i bwyllgor cynllunio 28 Gorffennaf i'w ystyried.

## 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 er bydd diogelwch priffyrdd.

## Polisiâu

### 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 Cyhoedduswydd

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 22 Gorffennaf, 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 8 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 anwyliaid 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 Prifffyrdd gadarnhau bod angen bwrdd troi er mwyn sicrhau y gallai ceir adael y safle drwy fod mewn gêr ymlaen, heb orfod bagio allan i'r briffordd.

### **Newidiadau**

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

Mae'r Cynllun Mynediad arfaethedig a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos y gellir troi car ar y safle ac mae'n cadarnhau bod car yn gallu gadael y safle mewn gêr ymlaen. Bydd angen tynnu ac ail-adeiladu rhan o'r wal fynediad ar y Gorllewin i sicrhau bod digon o le i droi o fewn y safle. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd.

### **Casgliad**

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



## Argymhelliad

Caniatáu gydag amodau

**(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 Llwrwr a Drychiadau - fccrioa/001 Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cynllun Mynediad a dderbyniwyd gyda cais VAR/2021/27
- Cynllun Draenio Arfaethedig - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

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

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

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

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus â ddŵr, 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.