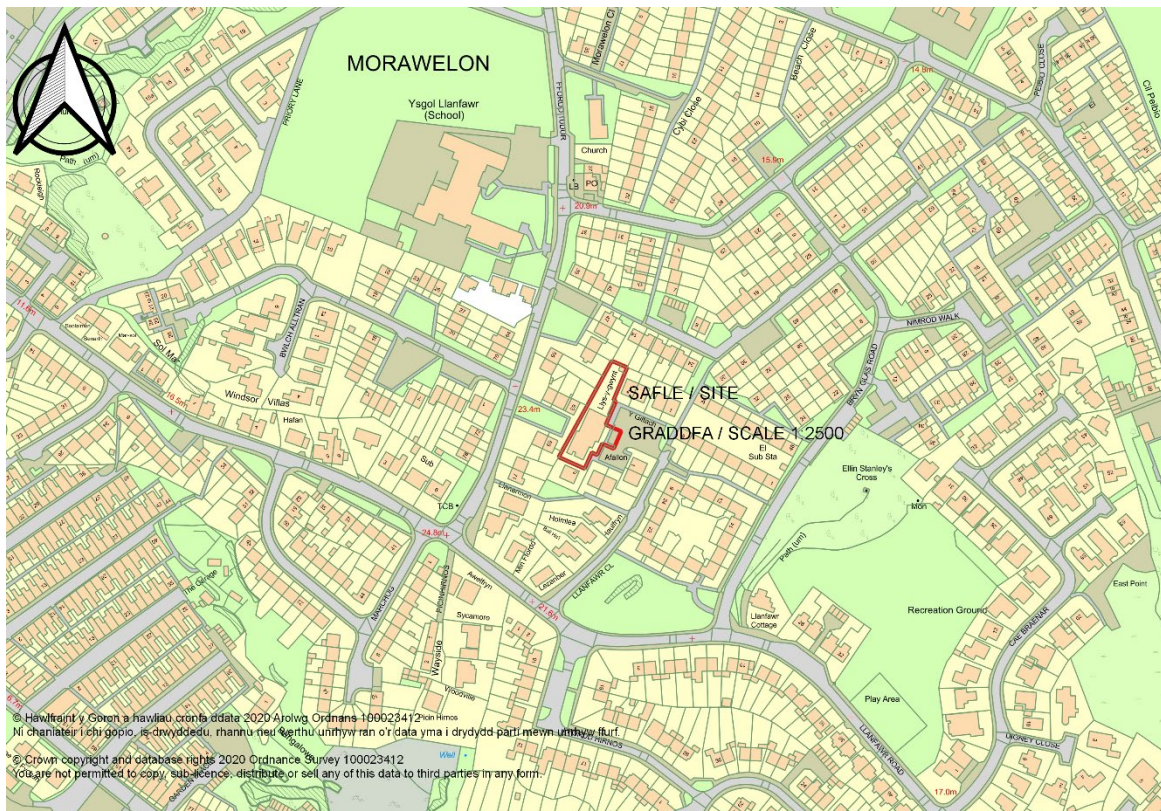


Rhif y Cais: FPL/2021/144

Ymgeisydd: Mr Gwyndaf Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwneud gwaith dymchwel rhannol ynghyd â gwneud addasiadau ac estyniadau er mwyn creu unedau ychwanegol yn

Lleoliad: Llys Y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi



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 yr aelod lleol.

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

Defnyddir yr adeilad y mae a wnelo'r cais cynllunio hwn ag o fel hostel a weithredir gan gymdeithas dai ac mae'n darparu llety a chymorth i bobl ifanc. Mae'n cynnwys 9 ystafell wely ac mae'r preswylwyr yn rhannu cegin ac ardaloedd cymunol.

Mae'r cynnig y mae a wnelo'r cais hwn ag o yn cynnwys ail-gyflunio'r adeilad presennol a darparu estyniad dau lawr gyda tho fflat o fewn ardal amwynder sy'n gysylltiedig â'r hostel. Fel rhan o'r cynig hwn, byddai'r unedau sydd yn yr adeilad ar hyn o bryd yn cael eu haddasu fel bod ganddynt eu cyfleusterau coginio eu hunain yn ogystal â chyfleusterau amrywiol eraill ar gyfer staff, a fyddai'n arwain at golli 3 uned. Byddai'r estyniad dau lawr gyda tho fflat arfaethedig yn cynnwys 6 uned newydd.

Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y Datblygiad
Ymddangosiad Allanol
Agosatrwydd y Cynnig i Eiddo sy'n bodoli'n barod

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
PS 4: Cludiant, Datblygu 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 Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
TAI 11 Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol i'r Henoed
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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

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)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA"
Cynllunio ac Iaith Gymraeg (2007)
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Mr Gwyndaf Williams	
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Glyn Haynes	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd bod preswylwyr gerllaw safle'r cais wedi codi pryderon, yn ogystal â'r Cynghorydd Tref ar gyfer y ward honno. Mae'r pryderon a godwyd yn ymwneud ag agosatrwydd yr estyniad arfaethedig i gartrefi gerllaw, a gynhelir ymgynghoriad â phreswylwyr lleol ynghylch y datblygiad arfaethedig, gan yr edrychwyd ar hyn fel arfer dda yn y gorffennol, hefyd y cynnydd posib mewn traffig oherwydd y cynnydd yn nifer y preswylwyr a'r effaith y gallai hynny ei gael ar yr ardal leol.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Argymhellir amod cynllunio i atal gollwng dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	- Nodir Caergybi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan bolisi TAI 1 (Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol) yn y CDLIC. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad. - Mae'r safle hwn wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi fel y nodir yn y CDLIC. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol yn y Cynllun. - Ar hyn o bryd, mae capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Caergybi. Yng ngoleuni'r ffigyrau y cyfeiriwyd atynt uchod o dan faen prawf (1b) Polisi PS 1, nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ar hyn o bryd. - Yn unol â Pholisi TAI 8, bydd angen ystyried a yw'r datblygiad arfaethedig yn rhoi sylw i dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodwyd mewn Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth lleol perthnasol eraill. Yng ngoleuni cynnwys y datganiad Dylunio a Mynediad, dylid ystyried hefyd safbwyntiau'r uned Dai Strategol mewn perthynas â'r angen am y cynnig. - Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi. Nid yw'n glir a fyddai'r 3 uned ychwanegol arfaethedig yn anheddau fforddiadwy ac mae angen ystyried hyn mewn perthynas â'r gofyn ym Mholisi TAI 15.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Disgrifir gofynion am ganiatâd ar wahân mewn perthynas â threfniadau draenio dŵr wyneb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r cais yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen cyfraniad ariannol mewn perthynas â'r datblygiad.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae'r Gwasanaethau Tai yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio hwn, gan fod galw mawr am y math hwn o unedau yng Nghaergybi.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae pedair coeden ar y safle, nid ydynt yn destun gwarchodaeth statudol. Maent wedi cael eu hasesu yn unol â BS: 5837. Mae T1 sycamorwydden a T2 onnen yn goed categori 'C' isel. Mae T3 a T4 (dwyr sycamorwydden) wedi cael eu hasesu fel categori 'B'. Mae A3 - cynllun safle arfaethedig, yn dangos y byddent oll yn cael eu cadw. Mae angen monitro / cynnal ail arolwg ar bob un ohonynt yn y dyfodol o ran arfer dda ac oherwydd clefydau planhigion (clefyd y coed ynn); fodd bynnag, ni argymhellir unrhyw waith penodol ar hyn o bryd. Mae'r cynllun yn nodi ffensys amddiffynnol ac argymhellir gosod amod cynllunio.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae rhywfaint o ddiddordeb hanesyddol lleol i'r adeilad presennol. Fodd bynnag, mae o wedi newid llawer dros amser ac o ganlyniad ni fferir ei fod yn teilyngu'r warchodaeth statudol y byddai rhestru yn ei roi. O'r herwydd, o safbwynt treftadaeth adeiledig, nid oes gennyf unrhyw sylwadau ar y cynigion.
Ymgynghorydd Ecololeg ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylid cynnwys y pwyntiau methodoleg yn adrannau 6.1 a 6.2 ar gyfer ystlunod ac adar mewn amod i'w ddilyn yn ystod unrhyw waith. Dylid cynnwys amod yn ymwneud ag unrhyw gynllunio goleo allanol. Oherwydd dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, a chyfarwyddiadau gan y Prif Gynlluniwr i Benaethiaid Cynllunio (Hydref 2019) ynghylch gweithredu'r ddyletswydd hon mewn achosion cynllunio, rwyf yn cynghori y dylid dilyn y gwelliannau yn Adran 7 ac y dylid gwneud y newidiadau a ganlyn: - bydd angen cynnwys y glwydfan yn yr atig y manylir arni yma mewn diagram o ardal y to a fydd yn rhan o ddogfennau'r achos.

	- dylai cynlluniau arfaethedig y safle ddangos yr holl focsys adar. - dylid dangos rhywogaethau coed ar y cynllun safle arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno ar gynlluniau diwygiedig sy'n mynd i'r afael â'r materion hyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau

Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cais cynllunio i ben ar 21.07.21. Derbyniwyd un sylw ar y sail a ganlyn:

- Os gwelwch yn dda, gwnewch yn siŵr nad oes unrhyw goed yn cael eu torri gan fod cyn lleied yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1085 - Newid defnydd canolfan ddydd yn lloches nos dros dro am gyfnod o 6 mis. Cymeradwywyd 04.11.2011.

19C1085A – Cais Cynllunio Llawn – Cais llawn ar gyfer dymchwel y ganolfan bresennol ynghyd â chodi 4 byngalo pâr ac 1 byngalo ar ei ben ei hun. Cymeradwywyd gydag amodau 06.02.2015.

19C1085B/MIN – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19C1085A er mwyn newid defnyddiau allanol yr anheddau.

19C707 Codi 4 annedd, dymchwel yn rhannol, addasu ac ehangu adeilad sy'n bodoli'n barod. Caniatawyd 11.12.1998.

19C707A – Addasiadau ac estyniadau yn Llys y Gwynt, Caergybi. Tynnwyd yn ôl 28.11.2006.

19C707B – Addasiadau ac estyniadau yn Llys y Gwynt, Caergybi. Cymeradwywyd gydag amodau 08.02.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Oherwydd bod y cynnig yn ymwneud â llety preswyl awdurdod lleol lle darperir gofal ar gyfer preswylwyr, byddai'r cynnig yn dod o dan y diffiniad o gyfleuster cymunedol o dan ddarpariaethau ISA 2 y CDLIC. Gan roi ystyriaeth i ISA 2, cadarnheir bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi mewn lleoliad y gellir ei ystyried fel un cynaliadwy. Mae Polisi TAI 11 yn ymwneud â chartrefi gofal ac mae'n ceisio annog cyfleusterau yn unol â strategaeth gofodol y cynllun ac atal gor-ddarpariaeth o gymharu ag anghenion yr ardal. Mae'r Gwasanaethau Tai yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio hwn, gan fod galw mawr am y math hwn o unedau yng Nghaergybi. Mae maen prawf iv yn nodi bod rhaid i'r cynnig fod yn briodol o ran graddfa a math mewn cymhariaeth â chymeriad a swyddogaeth yr anheddiad. Mae'r cynnig yn ymwneud â chyfleuster sy'n bodoli'n barod yng Nghaergybi, sef yr anheddiad mwyaf ar Ynys Môn, ac ar y sail honno ystyrir bod graddfa a math y cyfleuster a gynigir yn briodol.

Ymddangosiad Allanol Mae'r cynnig yn ddyluniad estyniad dau lawr gyda tho fflat ac o ystyried yr amrywiaeth o wahanol fathau o adeiladau ac ati a geir yn yr ardal, nid ystyrir bod hyn yn amhriodol ac mae'n cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF2 a PCYFF3 sydd yn gofyn am ddyluniad o safon uchel.

Derbyniwyd sylwadau yn gofyn am beidio â thorri unrhyw goed fel rhan o'r datblygiad. Fel yr esboniwyd yn sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor, mae pedair coeden ar safle'r cais a byddant yn cael eu cadw fel rhan o'r datblygiad, a'u hamddiffyn yn ystod y gwaith adeiladu ar y datblygiad.

Perthynas ag Eiddo Gerllai sy'n Bodoli'n Barod Mae yna fyngalos sydd â'u talcenni'n agos at yr estyniad arfaethedig i'r dwyrain yn Y Gilfach ac i'r gogledd-orllewin ger Ffordd Tudur. Mae drychiad blaen yr estyniad arfaethedig yn wynebu ardal barcio a throi Y Gilfach, a gardd flaen fechan y byngalo yn Y Gilfach. Nid ystyrir bod y berthynas hon yn annerbyniol ar sail amwynder preswyl. Mae cefn yr estyniad arfaethedig yn wynebu gardd gefn yr eiddo ger Ffordd Tudur; ffenestri tyllau grisiau yw'r ffenestri ar y llawr cyntaf a bydd gwydr aneglur arnynt, felly ni fydd unrhyw or-edrych. Yn y pwynt agosaf, mae'r estyniad arfaethedig tua 2.7 metr oddi wrth ffin yr eiddo hwn, ag o gymryd i ystyriaeth bod y cynnig yn wynebu ochr y byngalo, ystyrir bod y berthynas hon yn dderbyniol.

Casgliad

Mae egwyddor datblygu a phob mater arall yn dderbyniol ac argymhellir cymeradwyo'r cais.

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy llewyrchus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(01) Dechreuir y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn unol yn llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau cymeradwy, a'i gynnwys ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw fel y'u rhestrir isod, oni nodir yn wahanol mewn unrhyw amodau o hyn caniatâd cynllunio:

Cynllunio – Cynllun Lleoliad C1041 010 B
Cynllun Terfynau C1041 019 B
Drychiadau Presennol C1041 018
Cynllunio – Cynllun yr Adeilad Presennol C1041 012 B
Drychiadau Arfaethedig C1041 016 G
Cynllun Dymchwel Llawr Cyntaf C1041 021 A
Cynllun Arfaethedig y Llawr Cyntaf C1041 015 G
Cynllun Dymchwel Llawr Daear C1041 020 A
Cynllun Arfaethedig y Llawr Daear C1041 014 E
A3 – Cynllun Safle Arfaethedig C1041 SK13
Cynllun Safle Arfaethedig C1041 013 B
Lloft Ystlumod C1041 022 A
Gwybodaeth Datganiad Dylunio a Mynediad Lllys y Gwynt
Adroddiad Strategaeth Ddraenio (Chwefror 2021) Grŵp Cynefin

Asesiad Cychwynnol o Glwydi Ystlumod ac Arolwg o Adar Nythu (04/06/2021) Enfys Ecology

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yr ardal to yr adeilad / neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(04) Bydd Coed T1, T2, T3 a T4 a ddangosir ar luniad A3 – Cynllun Safle Arfaethedig C1041 SK13 yn cael eu hamddiffyn gan ffensys yn unol ag Atodiad 5.2 yr Asesiad o'r Effaith ar Goed 26.02.21 yn ystod gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd y ffensys yn cael eu codi cyn y deuir ag unrhyw gyfarpar, peiriannau neu ddeunyddiau ar safle'r cais at ddibenion y datblygiad, a byddant yn cael eu cadw hyd nes y bydd yr holl gyfarpar, peiriannau a deunyddiau dros ben wedi cael eu symud o safle'r cais. Ni fydd unrhyw beth yn cael ei gadw neu ei roi tu mewn i unrhyw ardal sydd wedi cael ei ffensio, ac ni fydd y lefelau daear oddi fewn i'r ardaloedd hynny'n cael eu haddasu, ac ni wneir unrhyw waith cloddio yno chwaith.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal.

(05) Ni chaiff y ffenestri ar lefel y llawr cyntaf yn nrychiad gorllewinol y datblygiad a ganiateir drwy hyn eu gwydro neu eu hail-wybro heblaw gyda gwydr aneglur neu barugog.

Rheswm: Er budd mwynderau preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos.

(06) 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 amlder 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: FPL/2019/338

Ymgeisydd: Mr. Alan Hodari

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid 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

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir, felly mae Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

Yn ei gyfarfod ar y 1af o Fedi, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Cofnodwyd y rhesymau canlynol:

- Pryderon ynghylch effaith negyddol ac andwyol y datblygiad ar yr amgylchedd a'r dynodiadau sensitif gerllaw.

- Pryderon ynglŷn â pha un ai a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael sgil effaith andwyol ar yr arfordir

Dan y fath amgylchiadau mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn mynnu'r canlynol: "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."

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

Mae'r adroddiad hwn felly'n ystyried yr holl bwyntiau a godwyd.

Yr effaith ar yr amgylchedd a'r ardaloedd dynodedig gerllaw:

Lleolir safle'r cais ar hyd yr arfordir yn Nhraeth Lleiniog a ystyrir yn ardal hynod sensitif. Rhoddir ystyriaeth ofalus felly i'r effaith ar y dynodiadau gerllaw i sicrhau nad ydi'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol a'r derbynyddion sensitif.

Mae safle'r cais yn rhan o Ardal Gadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glannau Penmon – Biwmares sydd yn cynnwys nodweddion daearegol. Mae safle'r cais hefyd gerllaw ffin Heneb Gofrestredig AN142 Cored Bysgod Aberlleiniog I.

Cyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais:

Datganiad Dull – Mae'r ddogfen yn darparu manylion mewn perthynas â pha waith a gyflawnir ynghyd â'r mesurau rhagofalus a lliniarol arfaethedig.

Datganiad Hysbysu Priodol o Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd – mae'r adroddiad yn darparu manylion ynghylch maint y gwaith arfaethedig a'i effaith ar y safleoedd dynodedig gerllaw. Defnyddiwyd yr adroddiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrth gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu – Mae'r adroddiad yn nodi'r mesurau i liniaru effaith y gwaith ar yr amgylchedd a'r safleoedd dynodedig.

Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – Mae'r adroddiad yn nodi'r manylion mewn perthynas â rheoli'r maes parcio cyhoeddus yn ystod y gwaith, y mesurau i reoli iechyd a diogelwch y cyhoedd a'r mesurau i amddiffyn yr amgylchedd rhag yr offer a pheiriannau cysylltiedig.

Asesiad o Wasgfa Arfordirol – Mae'r adroddiad yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar gynefinoedd sydd eisoes yn bodoli.

Ers y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi, mae'r adroddiadau hyn wedi cael eu diweddarau i gynnwys rhagor o fanylion a mesurau lliniarol mewn ymgais i amddiffyn yr amgylchedd lleol a'r safleoedd dynodedig. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli'r aflonyddwch i fywyd gwyllt a'r ecoleg drwy reoli'r deunyddiau a pheiriannau a gaiff eu storio, dŵr wyneb, bioddiogelwch, llwch, sŵn, dirgryniadau a gollyngiadau. Caiff gwastraff ei arolygu a'i reoli'n briodol yn cynnwys cynllun wrth gefn ar gyfer llygredd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys proses monitro ac adrodd. Bydd hyn yn digwydd yn ystod y cyfnod cyn-adeiladu, yn ystod ac ar ôl cwblhau'r gwaith. Bydd y gwaith monitro'n cynnwys cael ecolegydd ar y safle, cofnodion ffotograffig ac arolygon topograffeg.

Mewn perthynas â symud cerbydau ar hyd y traeth, bydd gan y peiriannau cloddio a dadlwytho draciau daear pwysedd isel neu deiar aergrwn i ymyrryd cyn lleied â phosibl â'r traeth a'r graean bras. Bydd symudiadau gan gerbydau wedi'u cyfyngu i un llain ddifffraith o'r tir graean bras a thywod ar ran uchaf y traeth a bydd wedi'i farcio'n glir. Bydd y cerbydau'n osgoi troi lle bynnag y bo modd. Ar ôl cwblhau'r gwaith bydd yr ardal lle cwblhawyd y gwaith yn cael ei adraddio i'w ffurf wreiddiol a bydd y llwybr yn cael ei adfer cyn agosed â phosibl i'w gyflwr gwreiddiol yn seiliedig ar y gwaith monitro ac adrodd yn ystod gwahanol gamau'r gwaith.

Mae ymgynghoreion arbenigol yn cynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru, Ecolegydd yr Awdurdod, CADW ynghyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi asesu'r cais a'i effaith ar y derbynyddion sensitif yn ofalus.

Mae'r holl ymgynghoreion o'r farn oherwydd natur dros dro'r gwaith adeiladu a'r mesurau lliniarol arfaethedig, na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr ardal sensitif yn amodol ar yr amodau.

Hefyd, mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd wedi'i gwblhau gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi dod i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ardaloedd dynodedig hyn. Ar y 12^{fed} o Chwefror, 2021 caniatwyd Trwydded Forol (cyfeirnod CML2017) ar gyfer y gwaith arfaethedig sydd yn ystyried yr angen i amddiffyn yr amgylchedd.

Sgil effaith y datblygiad arfaethedig ar yr arfordir gerllaw

Shoreline Management Plan:

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 Ymyrraeth 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 ydi'r cynnig 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.

Erydiad Arfordirol:

Mae'r cynnig ar gyfer tynnu'r morglawdd presennol a gosod morglawdd newydd yn ei le yn y rhan uchaf o'r traeth. Oherwydd y llanw newidiol, ni fydd y strwythur mewn cyswllt cyson â'r môr.

Mae rhywfaint o arfwisg garreg eisoes o flaen morglawdd Cerrig, ond mae llawer o'r arfwisg garreg wedi'i wasgaru ar hyd y traeth gan stormydd hanesyddol. O'r herwydd mae sylfaen y morglawdd wedi'i ddifrodi ac mae angen cwblhau gwaith adfer ac adnewyddu i'w ddiogelu. Bwriad y cynllun arfaethedig yw disodli'r arfwisg garreg sydd wedi cael ei wasgaru a gosod cerrig ychwanegol dros y plinlith adnewyddedig i wella'r amddiffynfeydd morol lleol.

Mae'r ymgeisydd yn honni bod y cynllun wedi'i ddylunio i leihau effaith y tonnau ar yr amddiffynfeydd morol lleol yn ystod stormydd drwy wasgaru egni'r tonnau. Trwy leihau egni'r tonnau sy'n effeithio ar yr amddiffynfeydd morol lleol yn gyffredinol bydd y dyluniad yn lleihau'r tonnau adlewyrchol a fydd yn taro yn erbyn yr amddiffynfeydd lleol. Bydd hyn y lleihau erydiad morol yn ac o amgylch y systemau arfordirol lleol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt o'r farn y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol yn nhermau erydiad ar yr arfordir gerllaw. Ystyrir hefyd na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig na'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o ganlyniad i erydiad neu newidiadau i brosesau geomorffolegol arfordirol.

Hefyd, mae'r Dystysgrif Forol a ganiatawyd ar gyfer cynnal y gwaith wedi ystyried yr effaith ar brosesau morol a phennu na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Daethpwyd hefyd i'r casgliad y byddai erydiad arfordirol yn parhau i ddigwydd bob ochr i'r morglawdd.

Gwasgfa Arfordirol:

Fel y nodwyd yn flaenorol, gan y bydd dyluniad y morglawdd arfaethedig yn gwasgaru egni'r tonnau, bydd llai o aflonyddwch i wely'r môr yn lleol yn ystod stormydd a bydd yn helpu i gynnal ecosystemau lleol.

Mae'r asesiad Gwasgfa Arfordirol yn asesu'r effaith y mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o'i gael ar gynefinoedd sydd eisoes yn bodoli. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r ddogfen a chynnal gwaith dadansoddi ar dopograffi'r safle. Mae'r ymgynghorai arbenigol o'r farn nad yw'r gweithgarwch arfaethedig yn debygol o waethygu'r wasgfa arfordirol na chael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig yn ei chyfanrwydd.

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 eiddo preswyl wedi'u lleoli yn eithaf agos i safle'r cais. Mae'n angenrheidiol felly ystyried effaith y datblygiad ar lifogydd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Fodd bynnag mae Cyfoeth Naturiol Cymru 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.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnwys amrywiaeth o ddogfennau sy'n nodi'r mesurau rheoli i liniaru effaith y gwaith ynghyd â mesurau lliniarol i amddiffyn yr amgylchedd a'r safleoedd dynodedig. Mae'r ymgynghoreion arbenigol wedi asesu'r cais a'i effaith ar y derbynyddion sensitif yn ofalus ac maent o'r farn, oherwydd natur dros dro'r cais a'r mesurau rheoli a lliniarol bod y gwaith yn dderbyniol gydag amodau.

Ystyrir nad ydi'r datblygiad yn gwrthdaro â'r Cynllun Rheoli Traethlinau. Hefyd, ystyrir na fydd y gwaith yn cael unrhyw effaith negyddol nac andwyol ar yr arfordir gerllaw.

Mae ymgynghoreion arbenigol a statudol yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol o ran erydiad a newidiadau i brosesau geomorffolegol arfordirol nac yn niweidio cynefinoedd sydd eisoes yn bodoli nac unrhyw safleoedd dynodedig. Ni fydd y datblygiad arfaethedig ychwaith yn arwain at unrhyw berygl o lifogydd.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(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 Safle Arfaethedig yn dangos Lleoliad Trychiadau – CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-002
- Trychiadau Safle – Presennol ac Arfaethedig – CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-0003
- Cynllun Manwl yn dangos Ôl-troed Gwaith Parhaol mewn Perthynas â Ffin yr Ardal Gadwraeth Arbennig – EWP.7294.D12.001
- Datganiad Dull Amlinellol - CSD-EWP-XX-ZZ-MS-Y-001
- Asesiad o'r Gyfarwydddeb Fframwaith Dŵr
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu - EEL.7612.R04.003
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – EWP
- Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd - EEL.7612.R03.001
- Asesiad o Wasgfa Arfordirol - EEL.7612.R03.003

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 06:00 a 21:00 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 cychwyn hyd nes bydd compownd, fel y manylir arno yn y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, yn cael ei ddarparu ar gyfer ei ddefnyddio.

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

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd cynllun adfer (yn cynnwys amserlenni ar gyfer ei weithredu ar ôl cwblhau'r datblygiad) mewn perthynas â'r maes parcio a ddefnyddir fel compownd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl cwblhau'r datblygiad, bydd y maes parcio'n cael ei adfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd ac yn unol â'r amserlen a gynhwysir yn y cynllun hwnnw.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(06) Serch y lluniadau a gyflwynwyd (rhifau cyfeirnod CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-002 a CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-0003) ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd manylion llawn, gan gynnwys sampl o ddeunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r amddiffynfa fôr, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ymgwymerir â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod ymddangosiad y datblygiad yn foddhaol.

Y cynllun datblygu sy'n cwmpasu Ynys Môn yw Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i ystyried y cais hwn: PCYFF 3

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

Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021

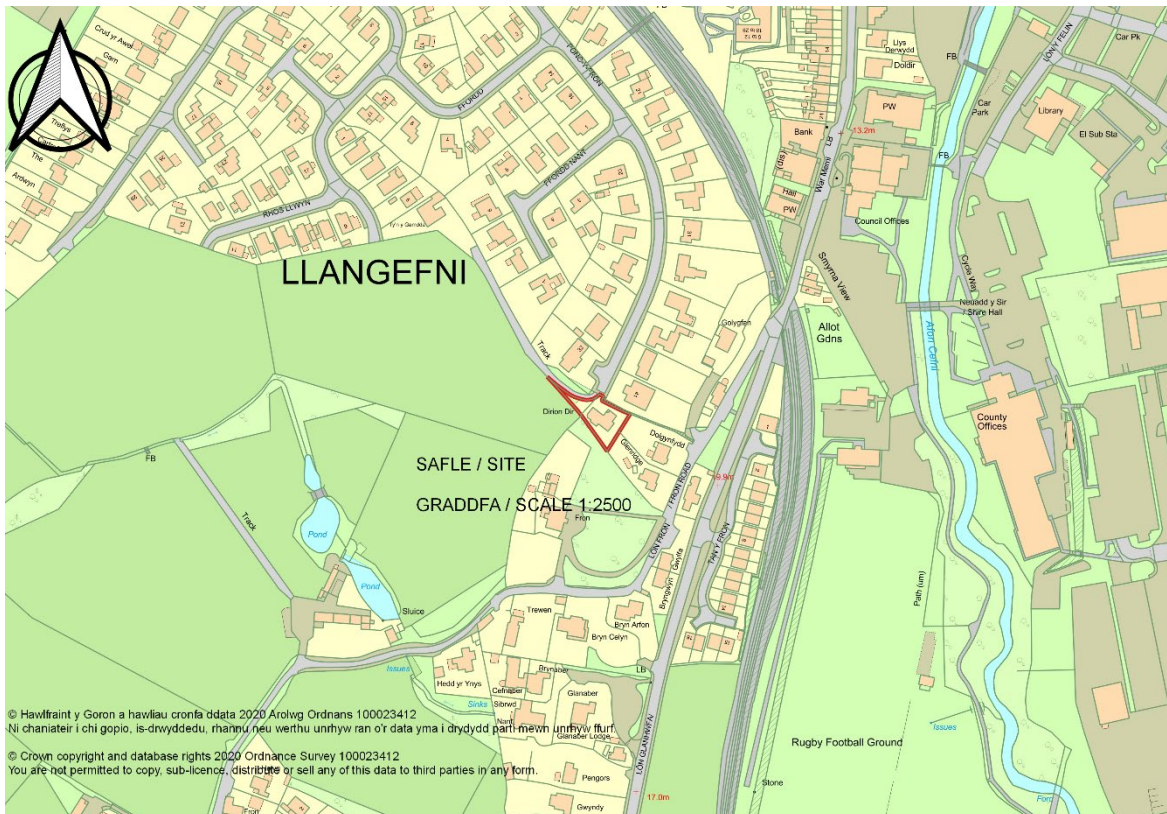
7.3

Rhif y Cais: HHP/2021/183

Ymgeisydd: Gethin a Non Gibson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a codi ystafell gardd yn

Lleoliad: Dirion Dir, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Aelod Lleol Galw i Mewn

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 1af Medif, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly bydd Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cais ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys codi ystafell ardd/storfa newydd ac ardal decin ar y llawr 1af â balwstrau gwydr yn Dirion Dir, Llangefni. Mae'r eiddo'n dŷ modern ar wahân sydd wedi'i leoli ar ddiwedd ffordd bengaead (*cul de sac*) ar ystâd breswyl yn Llangefni. Mae'r eiddo ar dir llethrog. Nid oes

cymdogion y tu ôl i'r eiddo ond mae cymdogion o flaen a phob ochr i Dirion Dir. Mae'r eiddo agosaf tua 11.34m oddi wrth yr eiddo presennol.

Mater(ion) Allweddol

- Y tai cyfagos yn colli preifatrwydd
- Maint y cais newydd ar y safle
- Gorddatblygu'r safle

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 - Dylunio a Llunio Lleoedd

Cyfarwyddodd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Arfarniad Cymeriad Ardal Gadwraeth Llangefni.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Cyfeirio i Bwyllgor
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Rhoddwyd cyngor
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Sylwadau

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/07/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 2 lythyr gan y cyhoedd.

Gellir crynhoi'r prif bwyntiau o wrthwynebiad fel â ganlyn:

- Bydd y cais yn arwain at or-ddatblygiad o'r safle
- Bydd y cynnydd o ran graddfa a dwyster yn achosi cynnydd sylweddol yn yr effaith gweledol wrth edrych o eiddo cyfagos
- Bydd y cais yn creu materion gor-edrych sylweddol
- Bydd gostyngiad ym maint yr ardd bresennol yn golygu y bydd yr 'ardal amwynder' yn annigonol
- Bydd y dec arfaethedig uwchben y porth ceir hefyd yn effeithio ar y trigolion yn ardal y tŷ.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn buaswn yn nodi fel â ganlyn:

- Ni ystyrir y bydd y cais yn arwain at or-ddatblygiad o'r safle. Mae'r estyniadau arfaethedig a'r ystafell ardd wedi eu dylunio mewn modd ystyrion er mwyn cadw cymeriad yr annedd presennol ac maent wedi eu hymgorffori yn y safle heb iddynt edrych yn gyfyng na gor-ddatblygu'r safle.
- Mae estyniad arfaethedig yr ystafell haul yn gymharol ddiymhongar o ran maint, graddfa a chrynsyth mewn perthynas â'r annedd mae'n ei wasanaethu. Mae ei leoliad yng nghefn yr annedd hefyd yn cyfyngu unrhyw effaith gweledol wrth edrych arno o eiddo cyfagos.
- Mae'r materion o edrych drosodd yn cael eu hymhelaethu arnynt o fewn adran y 'prif ystyriaethau cynllunio' o'r adroddiad. Fodd bynnag, fel crynodeb, mae'r cais yn cydymffurfio â'r canllawiau a ddarparwyd o ran agosrwydd a phellteroedd o fewn Nodyn Arweiniad Cynllunio Atodol yr Awdurdod - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.
- Mae'r gostyngiad ym maint yr ardd yn fach ac wedi'i osod yn erbyn cynnydd ym maint ardal y decin sy'n ffurfio rhan o'r cais. Er yr uchod, ni ystyrir bod 'ardal yr ardd' sy'n weddill yn ei hun yn rheswm digonol dros allu cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Does dim pwyntiau gwrthwynebu pellach wedi eu derbyn gan drigolion yr honnir eu bod yn cael eu heffeithio gan y cais ar ddiwedd Ffordd Ponc Y Fron. Er yr uchod, ni ystyrir y byddai ardal y decin sydd wedi'i godi, o ystyried ei agosrwydd i eiddo yn yr ardal, yn cael effaith mor andwyol ar eu hamwynderau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C179H - Cynlluniau diwygiedig manwl ar gyfer codi un annedd wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan ganiatad cynllunio 34C179F\DA ar dir ger - Tyn y Gamfa,Ponc y Fron,Llangefni. Caniatau 03/07/2009

34C179F/DA - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir - Tyn y Gamfa,Ponc y Fron,Llangefni. Caniatau/Permitted 10/05/2007

34C179G -Cynlluniau diwygiedig manwl ar gyfer codi un annedd wedi ei ganiatau gynt o dan ganiatad cynllunio 34C179F\DA ar dir ger - Tyn y Gamfa,Ponc y Fron,Llangefni. Gwrthod 06/11/2008

34C179J/CA - Torri un coeden Onnen o fewn Ardal Cadwraeth yn - Fron,Lon Fron,Llangefni. Caniatau 29/10/2009

34C179E - Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 34C179D ar gyfer codi annedd yn tir cyferbyn - Tyn y Gamdda, Llangefni. Caniatau 05/07/2004

34C178E - Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 34C179D ar gyfer codi annedd yn - Tir Cyferbyn Tyn Y Gamdda, Llangefni. Caniatau 05/07/2004

34C/179/A - Adnewyddu caniatad 34C179 i godi annedd ar dir ger - Tyn Y Gamdda, Llangefni. Caniatau 14/02/1992

34C/179/D - Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 34/C/179C ar - Tir Cyferbyn Ty'n Gamdda, Llangefni. Caniatau 05/07/2004

34C/179 - Adeiladu ty annedd ar dir ger - Ty'n Gamdda, Llangefni. Caniatau 06/01/1989

34C/179/B - Adnewyddu caniatad 34/C/179A i godi annedd ar dir ger - Ty'n Y Gamdda, Llangefni. Caniatau 13/01/1995

34C/179/C - Adnewyddu caniatad cynllunio 34/C/179B er mwyn codi annedd ar dir ger - Ty'n Gamdda, Llangefni. Caniatau 09/01/1998

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaeth Cynllunio yw'r effaith ar fwynderau lleol yr eiddo cyfagos/yr ardal gyfan mewn perthynas â'r addasiadau arfaethedig i'r eiddo.

Mynegwyd pryder am y dyluniad a pha un ai a ydi'r addasiadau'n arwain at or-ddatblygu'r safle.

Mae'r cais yn cynnwys gosod ychwaneg o baneli gwydr fel rhan o'r addasiadau yn cynnwys dau set o ddrysau patio ar naill lawr yr ystafell ardd newydd. Bwriedir gosod drysau patio ar y llawr daear ar hyd Ystlys Ochr 1 a chodi balconi 'Juliet' ar ystlys yr adeilad ar y llawr cyntaf.

Mae'r gwydr yn yr ystafell ardd newydd yn dderbyniol gan ei fod yn wynebu'r prif annedd heb edrych yn uniongyrchol dros eiddo cyfagos.

Mae'r balconi 'Juliet' newydd tua 30m oddi wrth yr eiddo agosaf. Mae'r pellter yn fwy na'r pellter a nodir yn Nodyn Canllaw 8 yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Pa Mor Agos At Ei Gilydd yw Datblygiadau— Pellteroedd gofynnol dangosol rhwng datblygiadau newydd ac eiddo cyfagos, Prif Wynebuedd Llawr Daear yr Anedd at Wynebuedd Eilaidd yr eiddo cyfagos = pellter dangosol o 18m. Ystyrir bod y ffenestri newydd yn dderbyniol ar yr ochr yma yn ôl y canllawiau uchod ynghyd â'r gwrych/coed aeddfed sydd wedi eu lleoli ar hyd ffin yr eiddo i sgrinio'r safle ymhellach. Mae'r decin arfaethedig tua 25m oddi wrth yr eiddo cyfagos, sydd hefyd o fewn y pellteroedd gofynnol dangosol.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn ategu ac yn gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â Pholisi PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant y bydd gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio fel deunydd ar gyfer y Balconi Juliet ar y llawr cyntaf. Mae'r estyniad dau lawr arfaethedig i'r prif annedd oddeutu 30m oddi wrth linell adeiladu'r eiddo agosaf (Ystafell haul eiddo Dolgynydd gerllaw). Mae'r isafswm pellter dangosol a nodir yn y Llawlyfr Canllawiau Cynllunio Atodol, Nodyn 8, ar gyfer prif olygfa eiddo at brif olygfa eiddo arall wedi'i gofnodi fel 21 metr. Dylid ychwanegu 3 metr i'r isafswm pellter dangosol a nodir oherwydd y wedd ar oledf cyffredinol ar ochr bryn rhwng y ddau eiddo cyfagos. Felly, yr isafswm pellter dangosol ar gyfer yr eiddo yw 24m ac mae hynny'n llai na'r pellter o thua 30m a gofnodwyd rhwng y ddau eiddo. Mae'r Cynllun Safle Arfaethedig (Lluniad Rhif: 2878:21:3) yn dangos bod pellter yr estyniad dau lawr arfaethedig sy'n cynnwys ystafell haul ac ystafell wely oddeutu 8.84m oddi wrth y Ffens Derfyn Fwrdd Gaeedig ar derfyn Glenridge. Mae Nodyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi isafswm pellter dangosol ar gyfer defnydd eilradd (e.e. ystafell wely) eiddo i derfyn yr un eiddo fel 7.5m, sef llai o bellter na'r hyn sydd ar y safle. Gan ddilyn y canllawiau yn y Llyfryn Canllawiau Cynllunio Atodol, ystyrir bod agosatrwydd y datblygiad at eiddo cyfagos yn dderbyniol.

Cynhaliodd Uwch Swyddog Tirlunio Cyngor Ynys Môn ymweliad safle ac nid oedd gwrthwynebiad i'r cynnig cyhyd ag y bod Amod (03) yn cael ei weithredu mewn perthynas ag unrhyw waith i'r coed yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae ffurf a chyfran y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd a'r dirwedd adeiledig o'i hamgylch yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.
- Arfarniad Cymeriad Ardal Gadwraeth Llangejni.

Casgliad

Ar y cyfan, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran cynllunio defnydd tir. Er bod ystyriaeth fanwl wedi'i rhoi i'r gwrthwynebiadau a godwyd i'r cynnig, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidiol i gymeriad yr ardal ac i eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(01) Rhaid i'r datblygiad ddechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei wneud yn unol yn llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- 2878: 21: 6 - Drychiadau Arfaethedig
- 2878: 21: 6 - Cynlluniau Llawr Arfaethedig
- 2878: 21: 3 - Cynllun Safle Arfaethedig

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy

(03) Cyn dechrau'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn, bydd y gwaith tocio coed arfaethedig a ddangosir wrth lunio'r teitl Cynllun Cyffredinol gyda Choed yn cael ei wneud yn unol â BS3998: 2010.

Rheswm: Er budd amwynder

Y cynllun datblygu sy'n cwmpasu Ynys Môn yw Cydgyllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i ystyried y cais hwn: PCYFF 3

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

Rhif y Cais: FPL/2021/145

Ymgeisydd: Mrs Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod 2 cwt bugail yn

Lleoliad: Rhosydd, Brynteg



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais y Cyngorydd Margaret Roberts.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 01/09/2021 penderfynodd yr Aelod argymhell ymweliad safle ar gyfer y cais. Yn y cyfamser, mae ymweliad safle wedi ei gynnal ac mae'r aelodau lleol bellach yn ymwybodol o'r safle a'r cyffiniau.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle ar ymylon anheddle gwledig Brynteg ac mae modd cael mynediad i'r safle drwy lwybr preifat. Mae'r ardal wedi'i diffinio gan anheddau sydd wedi'u lleoli yma acw ynghyd â datblygiadau llety gwyliau megis safleoedd carafanau i'r gorllewin a'r gogledd ddwyrain. Mae safle'r cais yn rhan o gwrtil

preswyl annedd o'r enw 'Rhosydd'. Mae'n dir lawnt sydd wedi'i gynnal a'i gadw ac mae'n cynnwys gwrych aeddfed ar hyd y ffin orllewinol.

Mae'r cais ar gyfer gosod 2 gwt bugail parhaol i'w defnyddio fel llety gwyliau.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw pa un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a fabwysiadwy ynghyd ag ystyriaethau materol eraill megis diogelwch ar y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 (Ffiniau Datblygu)
PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu)
PCYFF3 (Dylunio a Siapio Lle)
PCYFF4 (Dylunio a Thirwedd)
TWR5 (Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla A Llety Gwersylla Amgen Dros Dro)
PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
PS5 (Datblygu Cynaliadwy)
PS14 (Yr Economi Ymwelwyr)
TRA2 (Safonau Parcio)
TRA4 (Rheoli Ardrawiadau Cludiant)
PS19 (Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol)
AMG3 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol)
AMG5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11

Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (Medi 2007) “CCA Llety Gwyliau”

Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Hydref 2018).

TAN18 – Trafnidiaeth
TAN 12 – Dylunio
TAN5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
TAN6 – Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
TAN13 – Twristiaeth
TAN 23 - Economaidd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	No Response
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Sylwadau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio y Cais i Bwyllgor
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim Ymateb
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/259 - Cais llawn ar gyfer dau cwt Bugail yn / Full application for siting of two shepherds huts - Rhosydd, Brynteg - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynllun ar gyfer gosod 2 gwt bugail parhaol mewn ardal cefn gwlad agored ac felly mae polisi TWR 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol. Un o brif nodau'r polisi yw sicrhau bod y llety gwyliau a ddarperir yn dderbyniol o ran mwynder gweledol a hefyd sicrhau bod angen ar gyfer y fath ddatblygiad. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu llety gwyliau parhaol newydd cyn belled ei fod yn bodloni'r meini prawf canlynol:

1. Gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd3 (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé4 gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanausefydlog, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond:

- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol; a*
- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a*
- Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.*

Ymgynghorwyd â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â'r datblygiad a wnaeth ddatgan bod gan Gymeriad Tirwedd Ardal Traeth Coch (09) gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach neu fach iawn. Byddai 2 uned yn cael ei ystyried fel datblygiad ar raddfa fach iawn. Rhagwelir y gellid cynnwys y cynllun fel rhan o'r dirwedd yng nghyd-destun y datblygiadau llety gwyliau eraill ac nad oes angen gwneud unrhyw ddarpariaethau eraill o ran hygyrchedd.

Mae'r disgwyliad am ddatblygiad o ansawdd uchel hefyd yn cael ei gefnogi gan PCYFF 3 a CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Nid yw'r cynnig i godi 2 uned yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o ansawdd uchel a chefnogir hyn ym mharagraff 5.2.1 yn y CCA sydd yn datgan nad ydi datblygiadau ar wahân o fewn cwrtill anheddau preswyl yn cael eu hystyried yn ddatblygiadau o ansawdd uchel. Pwyslais cyffredinol paragraff 5.2.1 yw sicrhau bod datblygiadau llety gwyliau yn gwella math ac ansawdd y cynnig

twristiaeth yn ardal y cynllun ac felly er y cyfeirir at unedau sengl yn unig, nid yw datblygu 2 uned yn cydfynd â nodau'r CCA.

Er y cydnabyddir mai canllaw yn unig yw'r CCA ar Gyfleusterau a Llety i Dwristiaid, mae gan y ddogfen rym sylweddol yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a'i mabwysiadu. Ymhellach i hyn, mae'r ddogfen yn darparu canllaw lleol ar ddehongli datblygiadau o ansawdd uchel. Yng ngoleuni methiant y cynnig i gydfynd â'r dehongliad o ddatblygiad o ansawdd uchel, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3 a TWR 3 yn y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd.

Mae polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygu sydd yn gyson â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a, lle bo hynny'n briodol, dylai:

“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 PS 4;” (Pwynt Bwled 12, Polisi PS 5)

Pwysleisir yr egwyddor hon ymhellach ym mhwynt bwled 4 yn PS14 (Yr Economi Ymwelwyr) sydd yn 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;”

Ystyrir bod y polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y CDLIC yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol o ran ei ymagwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 ym Mholisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11, Rhagfyr 2018) yn datgan,

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd 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.”

Cefnogir hyn ym mharagraff 3.11 yn TAN 18: Trafnidiaeth, sydd y datgan:

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'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.”

Ailadroddir yr egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy ym mholisi Adeiladu Lleoedd Gwell Llywodraeth Cymru: Creu lle 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 dda.”

Mae paragraff 3.15 yn TAN 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car. Mewn ardaloedd gwledig mae angen cydbwyso diffyg mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli mewn lleoliad is-safonol yn nhermau hygrychedd trwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car preifat. Mae anheddle Brynteg 1.56Km oddi wrth safle'r cais ar hyd priffordd brysur sydd yn bennaf yn llwybr sengl heb lwybr troed i gerddwyr na goleuadau stryd ar hyd y rhan fwyaf ohoni. Cydnabyddir bod llwybr troed drwy'r safle a'i fod yn cynnig llwybr arall 0.96k i Frynteg, fodd bynnag ychydig iawn o ddarpariaeth sydd yn y pentref o ran gwasanaethau a thrafnidiaeth gyhoeddus sy'n cysylltu â chanolfannau gwasanaeth lleol megis Llangefni a Brynteg.

Oherwydd yr uchod ystyrir y byddai'r datblygiad yn dibynnu'n drwm ar dtrafnidiaeth breifat ac mae hyn yn groes i amcanion y polisïau cynaliadwyedd a enwir uchod.

Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r diffiniad ar gyfer datblygiad o ansawdd uchel ac o'r herwydd nid yw'n cyd-fynd â'r darpariaethau'r cynllun datblygu mabwysiedig na'r ystyriaethau materol eraill. Oherwydd lleoliad cymharol wledig y safle ar ôl cyrraedd bydd gwesteion yn dibynnu ar dtrafnidiaeth breifat yn bennaf wrth adael a dychwelyd i'r safle.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol

(01) Oherwydd y nifer gyfyngedig o unedau ni ystyrir bod y cynnig yn ddyluniad o ansawdd uchel ac o'r herwydd mae'n groes i bolisïau PCYFF 3 a TWR 3 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(02) Oherwydd bod y cynnig wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored a'i fod yn ddibynnol ar dtrafnidiaeth breifat nid yw'n cyd-fynd â pholisïau TWR 3, PS,4 a PS5 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11), Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

Pwyllgor Cynllunio: 06/10/2021

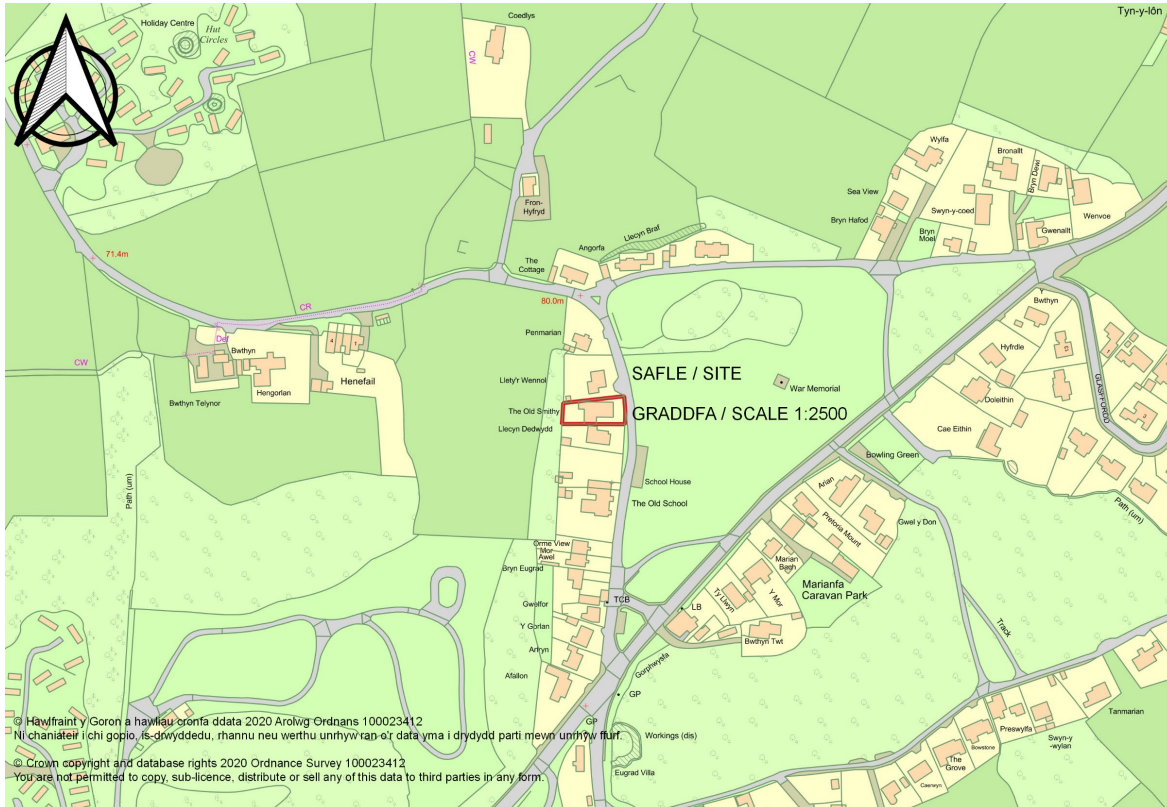
7.5

Rhif y Cais: HHP/2021/157

Ymgeisydd: Mr + Mrs Booth

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: The Old Smithy, Marianglas



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Aelod lleol yn galw'r cais i mewn ar ran y cyngor cymuned lleol

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 1 Medi, 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

Mae'r cais yn un ar gyfer addasu ac ehangu gan gynnwys estyniad sy'n golygu codi to'r eiddo un llawr sydd ar wahân sef yr Hen Efail (The Old Smithy), Marianglas. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl yng nghanol Marianglas gyda Chofeb y Rhyfel a'r Comin tuag at flaen yr eiddo ac eiddo un llawr unigol

cyfagos ar y drychiadau gogleddol a deheuol. Nid oes cymdogion uniongyrchol tuag at ddrychiad cefn yr eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol a godwyd yw:

- addasrwydd cymeriad / dyluniad y datblygiad newydd
- gor-ddatblygiad o'r safle.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio y cais i Bwyllgor
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor wedi ei roi
Llaneugrad Cyngor Cymuned	Gwrthwynebu - Mae'r Cynghorwyr yn bryderus am uchder a maint yr estyniad sydd yn eu tub ddim yn gweddu gyda'r ddau annedd bob ochr i'r cais. Fyddai uchder o'r maint yn edrych yn wael iawn gan wybod bod cribau y tai eraill yn yr un ardal yn debyg i'w gilydd mewn uchder. Teimlad hefyd fod hyn yn gor ddatblygu y safle.

Mae'r cais wedi ei hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau hysbysu personol yn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 27/02/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd er bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Dyma'r prif bwyntiau o wrthwynebiadau a godwyd gan y Cyngor Cymuned:

- Pryder a fynegwyd gan y Cynghorwyr ynglŷn â maint yr estyniad nad yw'n cyd-fynd â'r anheddau ar y naill ochr a'r llall
- Bydd uchder y gefn a godir yn anghytgord o'i gweld yn erbyn eiddo eraill yn yr ardal leol sy'n debyg o ran uchder
- Teimlir ei fod yn orddatblygiad o'r safle

Mewn ymateb i'r uchod, byddwn yn gwneud sylwadau fel a ganlyn:

- Nodweddir yr ardal gan gymysgedd o fathau o eiddo. Ni ystyrir y byddai'r cynnig allan o gymeriad gyda'r cymysgedd cyffredinol o fathau o eiddo yn yr ardal.
- Fel yr uchod, mae'r ardal yn cynnwys cymysgedd o fathau o eiddo, adeiladau un llawr a deulawr
- Gall y safle ddarparu ar gyfer y cynnig heb ymddangos yn gyfyng ac achosi niwed i gymeriad yr ardal

Derbyniwyd llythyr hefyd gan yr Ymgeisydd yn cyfiawnhau'r angen am yr estyniadau arfaethedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

26C57 - Codi byngalo ar dir ger / Erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas. Caniatau/Permitted 06/10/1997

26C57A/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger/ Detailed plans for the erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas.

26C57B - Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer codi byngalo ar dir ger / Amended detailed plans for the erection of a bungalow on land adjacent to - Llety'r Wennol, Marianglas. Caniatau/Permitted 04/12/1997

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio i'w hystyried yw'r effaith ar amwynderau lleol yr eiddo/ardal gyfagos yn ei chyfanrwydd o ran yr addasiadau arfaethedig i'r eiddo. Mae pryderon wedi eu mynegi am ddyluniad y cais a holwyd a yw'r addasiadau'n cael eu hystyried yn or-ddatblygiad o'r safle. Mae'r cais yn cynnwys estyniad ystafell haul un llawr yn lle'r ystafell wydr bresennol a fydd yn cael ei dymchwel, estyniad un llawr ar yr ochr ogleddol ac estyniad arfaethedig i do'r garej a fydd yn cynnwys ffenestr dormer ar y drychiad blaen. Mae'r cynllun gwreiddiol arfaethedig o ffenestr dormer cefn yn yr ardal fyw newydd ar y llawr cyntaf wedi ei diwygio ac mae goleuadau nenfwd bellach wedi eu cynnwys yn y to sydd ar ongl yn lle'r ffenestr dormer a gynigiwyd yn wreiddiol. Gan mai ardal fyw / eistedd fydd yr estyniad llawr cyntaf arfaethedig roedd yr addasiad yn cael ei ystyried yn briodol er mwyn amddiffyn preifatrwydd yr eiddo cyfagos. Cydnabyddir y bydd yr estyniad to arfaethedig yn cynyddu uchder cefnen yr eiddo, ond ystyrir bod y cynnydd yn uchder y gefnen yn dderbyniol o ystyried y gwahanol arddulliau o eiddo unllawr a deulawr ar y stryd.

Yn ddiweddar derbyniwyd sylwadau gan yr ymgeisydd sy'n cyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig.

"Y rheswm dros y cais yw er mwyn darparu lle byw ychwanegol i'n mab, a chanddo anhawster dysgu ysgafn ac sy'n byw ar ei ben ei hun ar hyn o bryd, fel y gall ddod i fyw atom ni maes o law. Er ei fod yn byw'n annibynnol ar hyn o bryd, mae arno angen help a chymorth ymarferol ychwanegol gennym ni ac felly byddai'n fuddiol pe gallem fyw gyda'n gilydd fel teulu. Bydd yr addasiadau arfaethedig i'n heiddo yn ein galluogi i addasu'r adeilad i fodloni anghenion y teulu yn y tymor hir, ac ailddefnyddio'r adeilad, yn hytrach na gorfod symud o'r ardal a dod o hyd i gartref newydd."

Nodwyd hefyd gan yr ymgeisydd bod sawl eiddo amrywiol o bob math ac oed yn yr ardal leol. Mae'r tŷ wedi'i leoli y tu ôl i'r Marian ac ni fydd y cynigion yn ddim nes at yr ardal glaswellt agored na'r annedd presennol.

Casgliad

Ar y cyfan, ni ystyrir fod y cais yn andwyol i gymeriad yr ardal na'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo, gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(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.

- **A.01.02 A – Cynlluniau + Edrychiadau Arfaethedig Proposed Plans + Elevations**
- **A.02.02 A – Trawsdoriad + Dyluniadau**
- **A.02.03 – Bwch Stryd**
- **A.BLOCK – Cynllun Safle Bloc**

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: PCYFF 3

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