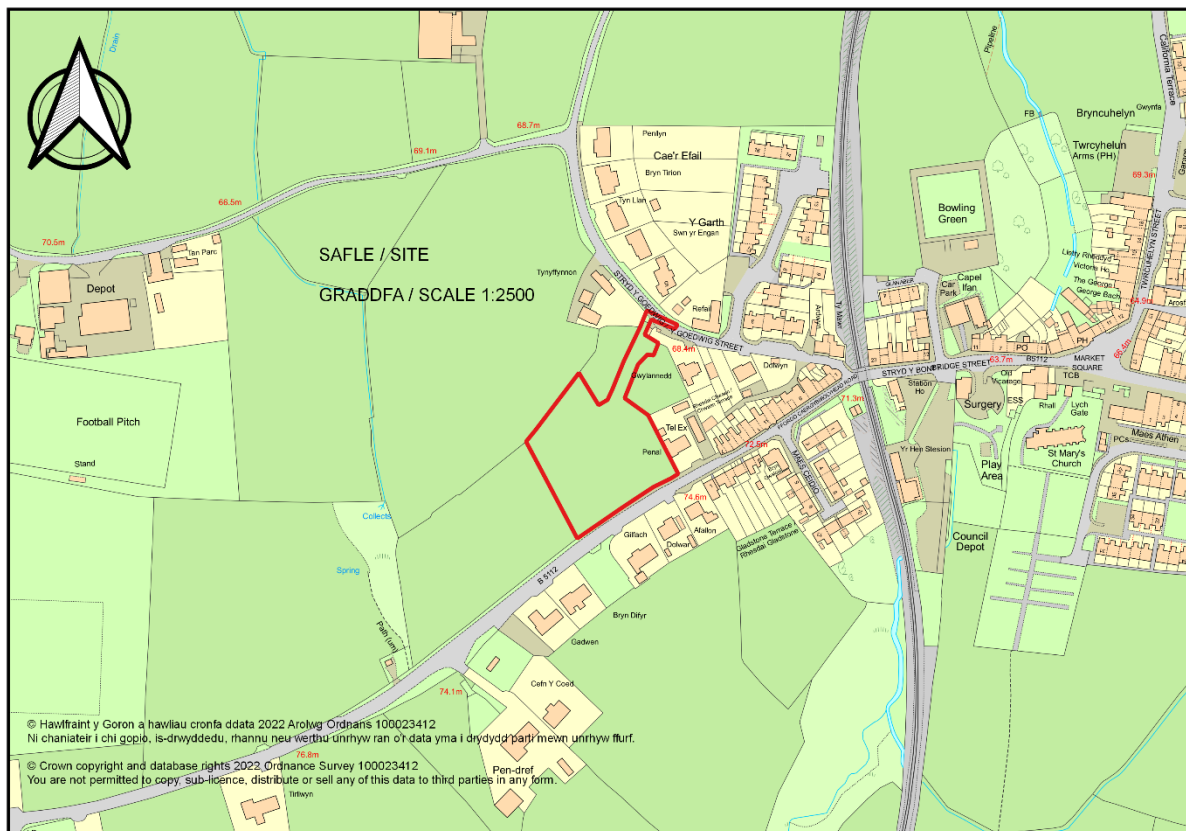


Rhif y Cais: OP/2021/10

Ymgeisydd: Mr and Mrs John and Heulwen Thomas

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 10 annedd gyda mynediad cysylltiedig, ffordd fynediad fewnol a pharcio yn ogystal a manylion llawn y fynediad a gosodiad yn

Lleoliad: Tir gerllaw a Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn gan y cyn Gyngorydd John Griffith oherwydd pryderon preswylwyr ac aelodau'r cyngor cymuned am y posibilrwydd o golli llefydd parcio sydd ar gael yn barod.

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 15 Mehefin, 2022 pan ofynnodd yr aelodau am ymweliad safle. Mae'r ymweliad safle wedi cymeryd lle ar y 29 Mehefin, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Ar hyn o bryd, mae'r safle yn dir amaethyddol gwag gyda mynedfa amaethyddol oddi ar y B1152 sydd yn rhedeg ar hyd terfyn de-ddwyrain y safle. Gellir cael mynediad i'r safle oddi ar Stryd Goedwig hefyd, sydd yn rhedeg ar hyd terfyn gogledd-ddwyrain y safle.

Mae caeau amaethyddol agored i'r gogledd-orllewin a'r gorllewin o'r safle. Ceir tai preswyl i'r dwyrain o'r safle, a dau eiddo preswyl arall i'r gogledd. Mae darn o dir i'r gogledd-ddwyrain o'r safle sydd eisoes â chaniatâd cynllunio ar gyfer dau annedd (cyf: 25C196B a 25C196C/DA).

Mae safle'r cais wedi'i gynnwys tu mewn i ffin ddatblygu Llannerch-y-medd, ac mae mwyafrif y safle wedi'i ddynodi ar gyfer tai.

Mae hwn yn gais ar gyfer Caniatâd Cynllunio Amlinellol i sicrhau materion mynediad a gosodiad yn unig ar hyn o bryd. Bydd angen cais/ceisiadau pellach ar gyfer materion yn ymwneud â thirlunio, graddfa ac edrychiad y datblygiad arfaethedig.

Mae'r cais yn ymwneud â chynllun preswyl sy'n cynnwys 10 annedd, creu mynedfa, ffordd fynediad fewnol a llefydd parcio. Byddai'r anheddau arfaethedig yn cynnwys y gymysgedd a ganlyn:

- 1 x tŷ pedair ystafell wely i chwe pherson;
- 2 x tŷ dwy ystafell wely i bedwar person;
- 5 x tŷ tair ystafell wely i bum person; a
- 2 x byngalo tair ystafell wely i bum person.

Byddai dau o'r anheddau a restrir uchod yn dai fforddiadwy a'r gweddill yn dai marchnad agored.

Byddai'r fynedfa arfaethedig ar gyfer y datblygiad wedi'i lleoli oddi ar y briffordd; y B1152 sy'n rhedeg ar hyd terfyn de-ddwyrain y safle.

Roedd y cais gwreiddiol a gyflwynwyd yn darparu 21 o lefydd parcio. Gwnaed newidiadau i'r cynllun wedi hynny ar ôl derbyn gwrthwynebiad i'r cais. Mae'r newidiadau hyn, ynghyd ag asesiad Swyddogion o'r cynllun, yn cael eu cyflwyno isod.

Mater(ion) Allweddol

Derbyniwyd cyfanswm o dri gwrthwynebiad (2 lythyr ac roedd y 3ydd yn sylw ar-lein) mewn perthynas â'r cais. Nodir y prif bryderon isod.

Gwrthwynebiad:

- Pryder am yr effaith ar y system ddraenio yn yr ardal.
- Colli llefydd parcio sydd ar gael i breswylwyr presennol ac effaith hynny.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol – yn cynnwys colli golau / datblygiad gormesol.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 Polisi PCY
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
 Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
 Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
 Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
 Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Derbyniwyd gwrthwynebiad. - Er y nodwyd bod cefnogaeth unfrydol i'r cais mewn egwyddor, mynegwyd pryder sylweddol ynglŷn â'r cynnydd mewn traffig. - Codwyd pryderon hefyd mewn perthynas â'r posibilrwydd o ddefnyddio Maes Parcio'r Stesion i ymateb i bryderon am barcio, a nodwyd fod y maes parcio mewn perchnogaeth breifat (nid CSYM).
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais i gynyddu nifer y llefydd parcio. Bu trafodaethau'n mynd rhagddynt ac mae'r llefydd parcio wedi cynyddu i gynnwys 22 lle parcio, 6 lle parcio i ymwelwyr ac mae terfyn y safle wedi'i newid i ganiatáu 6 lle parcio ychwanegol ar y stryd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cais am ychwanegu Amodau / Cyngor at unrhyw ganiatâd a roddir.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad ar ôl gwneud newidiadau i'r cynllun. Bydd angen ychwanegu Amodau a Chyngor at unrhyw ganiatâd a roddir.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau wedi ei dderbyn

Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim gwrthwynebiad – gofynnwyd am gyfraniad ariannol tuag at y ddarpariaeth addysg.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim gwrthwynebiad. Derbyniwyd sylwadau – rhoddir ystyriaeth bellach iddynt yn Adran 6 (Prif Ystyriaethau Cynllunio) yr adroddiad hwn.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim gwrthwynebiad. Derbyniwyd sylwadau ac maent wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad. Nodwyd nad oedd arwydd bod ystlumod yn defnyddio'r safle.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim sylwadau wedi ei dderbyn

Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais (PAC)

Roedd yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn ymwneud â chynllun mwy o 16 annedd ar safle mwy, ond roedd yn cynnwys safle'r cais presennol. Ar ôl derbyn adborth gan Dŵr Cymru, newidiwyd y cynllun i'r hyn a gynigir yn y cais cynllunio amlinellol hwn am 10 annedd.

Darparwyd sylwadau hefyd gan Swyddogion Priffyrdd y Cyngor yn nodi pryderon ynglŷn â cherbydau yn parcio ar y B1152 (Ffordd Caergybi) ger safle'r cais. Argymhellodd swyddogion y byddai angen i'r datblygiad ddarparu lle i wneud yn iawn am y llefydd parcio fyddai'n cael eu colli ar hyd blaen y safle yn sgil y datblygiad. Ystyriwyd y byddai'r cais yn creu mwy o draffig ar y rhan hon o'r B1152, a fyddai'n gwaethgu'r sefyllfa bresennol ac yn niweidiol i hwylustod a diogelwch y briffordd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LUP/2020/6 – Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatâd 25C196C/DA a thrwy hynny ddiogelu'r caniatâd ar dir ger – Cyfnewidfa Ffôn, Llannerch-y-medd – Caniatáu / Permit

HHP/2021/40 - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn – Penal, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Llannerch-y-medd – Caniatáu / Permit

PAM/2019/23 – Cyngor cyn cyflwyno cais ar gyfer codi 16 annedd, gyda mynedfa, ffordd fynediad fewnol, a llefydd parcio cysylltiedig yn – Tir ger/land at Tyn Ffynnon Llannerch-y-medd – Barn wedi'i roi / Advice Given

25C196C/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir tu ôl i – Cyfnewidfa Ffôn, Llannerch-y-medd

25C196B – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 25C196A (cais amlinellol ar gyfer codi dau fyngalo dormer ac addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau) er mwyn caniatáu tair blynedd ychwanegol ar gyfer cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar dir ger y Gyfnewidfa Ffôn, Llannerch-y-medd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn nodi Llannerch-y-medd fel Pentref Gwasanaeth o dan Bolisi TAI 3. 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 yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y Polisi.

Mae'r safle hwn tu mewn i ffin ddatblygu Llannerch-y-medd ac mae'n cynrychioli'r dyraniad tai T56, sydd yn dir a ddynodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun, yn ogystal â thir ychwanegol heb ei ddyrannu ond sydd tu mewn i'r ffin ddatblygu. Ystyrir bod yr egwyddor o ddarparu datblygiad preswyl ar y rhan hon o'r safle wedi cael ei asesu'n barod a'i ystyried yn briodol fel rhan o'r CDLIC.

Mae Polisi TAI 3 yn amcangyfrif mai nifer yr anheddau fydd yn cael eu darparu ar y safle a ddynodwyd, T56, yw 17 annedd. Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Fodd bynnag, nid yw safle'r cais yn cynnwys y cyfan o'r safle a ddynodwyd ar gyfer tai.

Mae'r safle tua 0.47 hectar mewn maint. Byddai darparu 10 annedd ar safle o'r maint hwn yn creu datblygiad gyda dwysedd o lai na 30 uned yr hectar. O'r herwydd, rhaid i Swyddogion ystyried amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sydd yn golygu bod rhaid i'r dwysedd fod yn is.

Roedd y cynllun gwreiddiol ar gyfer y safle hwn yn cynnwys 16 uned breswyl (a fyddai wedi cyflawni'r targed dwysedd angenrheidiol). Fodd bynnag, yn ystod y cam ymgynghori cyn cyflwyno cais derbyniwyd adborth gan Dŵr Cymru / Welsh Water a oedd yn dangos y byddai'r datblygiad arfaethedig o 16 annedd yn gorlwytho'r Gwaith Trin Dŵr presennol. Ar ôl derbyn yr ymateb hwn i'r ymgynghoriad, cafodd y cynllun ei ostwng i 10 annedd (a fyddai'n addas ar gyfer y Gwaith Trin Dŵr), ac, o ganlyniad, cafodd arwynebedd safle'r cais ei ostwng yn unol â hynny.

Wrth ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 3 a Maen Prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2; gyda'r gofyn am ffordd fynediad fewnol wedi'i dylunio i'r safon ofynnol ar gyfer ei mabwysiadu, y cymysgedd o dai a'r ddarpariaeth barcio i wasanaethu'r anheddau, ynghyd â'r gofynion draenio, ystyrir fod dwysedd y datblygiad yn briodol.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Pholisi Strategol PS1, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Wrth ystyried y cais hwn, mae Meini Prawf 3 i 5 o Bolisi PS1 yn berthnasol i'r cynnig.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi y gwrthodir cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol. Rhaid ystyried hefyd y gofynion a nodir yn Atodiad 7 Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Wrth asesu'r Datganiad Iaith Gymraeg yn erbyn y gofynion hynny, mae Swyddogion y Cyngor yn fodlon bod cwestiynau'r fethodoleg wedi eu hateb yn llawn a bod y dadansoddiad a'r casgliadau, yn seiliedig ar y wybodaeth gynyddol a gyflwynwyd, yn rhesymol o ystyried sgôp y cynnig.

Mewn perthynas â Maen Prawf 4, nodwyd y byddai unrhyw arwyddion hysbysebu/brandio cyhoeddus yn ymwneud â'r cais hwn yn ddwyieithog. Fodd bynnag, mae'r mater hwn yn berthnasol yn bennaf i ddatblygiadau masnachol a diwydiannol yn hytrach na datblygiadau preswyl.

Wrth ystyried Maen Prawf 5, mae'r ymgeisydd hefyd yn cadarnhau yn y Datganiad Iaith Gymraeg y byddai enw'r datblygiad yn enw Cymraeg ac y byddai'n ystyried cysylltiadau hanesyddol, daearyddol neu leol â'r ardal.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS1 y CDLIC.

Cymysgedd Tai

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae'r esboniad

ar gyfer Polisi TAI 8 yn nodi bod disgwyl i ymgeisydd archwilio gwybodaeth o ffynonellau amrywiol i sicrhau bod cymysgedd briodol o dai yn cael ei ddarparu.

Hefyd, mabwysiadwyd y Canllawiau Cynllunio Atodol (Cymysgedd Tai) gan y Cyngor ym mis Hydref 2018 ac mae'n argymhell dull pedwar cam ar gyfer asesu cymysgedd briodol o dai mewn datblygiadau tai. Mae Cam 1 yn cyfeirio at asesu'r dystiolaeth ynglŷn â chyflenwad, galw ac angen yn y gymuned leol.

Mae Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn 2016 yn datgan, o ran y llety sydd ei angen i ddarparu balans yn y farchnad dai yn ystod cyfnod y cynllun, fod y model, sydd yn seiliedig ar ddata uniongyrchol ac eilaidd, yn awgrymu y dylai 70% o'r tai newydd sydd eu hangen erbyn 2026 fod yn dai marchnad, 3% yn dai rhanberchenogaeth/cymorth i brynu, 17% yn dai rhent canolradd a 10% yn dai rhent cymdeithasol. Dylai 73% o'r tai newydd sydd eu hangen erbyn 2033 fod yn dai marchnad, 3% yn dai rhanberchenogaeth/cymorth i brynu, 17% yn dai rhent canolradd a 7% yn dai rhent cymdeithasol.

Mae'r model yn dangos hefyd y dylai llety marchnad newydd fod yn dai dwy, tair a phedair ystafell wely yn bennaf, a bod angen anheddau o wahanol feintiau yn y sector fforddiadwy.

Mae'r cynnig yn darparu 80% o dai marchnad ac 20% o dai fforddiadwy a byddai'n cynnwys cymysgedd o dai dwy, tair a phedair ystafell wely, sydd yn cyd-fynd â'r hyn y mae'r model yn ei awgrymu fyddai fwyaf addas.

Mae'r nodweddion tai a ganlyn yn cael eu nodi ymhellach yn Llannerch-y-medd yn ôl Cyfrifiad 2011:

- Mae cyfran uwch o dai rhent cymdeithasol (24.4%) yn ardal adeiledig Llannerch-y-medd a chyfran lai o dai mewn perchnogaeth lwyr (61%) o gymharu ag Ynys Môn (14.7% a 68.5%)
- Mae gan ardal adeiledig Llannerch-y-medd gyfran is o dai ar eu pen eu hunain (38.3%) ond cyfran uwch o dai teras (39.4%) a thai pâr o gymharu ag Ynys Môn sydd â 47.9% o dai ar eu pen eu hunain a 22.3% o dai teras.
- Mae gan ardal adeiledig Llannerch-y-medd gyfran is o anheddau gyda phedair ystafell wely neu fwy (16.7%) o gymharu ag Ynys Môn (21.1%).

Fel y nodir uchod, mae'r gymysgedd tai arfaethedig yn weddol debyg i'r hyn a adeiladwyd rhwng 2011 a 2018. Fodd bynnag, mae'r gyfran arfaethedig o dai 3 ystafell wely ychydig yn uwch. Mae'r ymgeisydd yn cyfeirio at y Gofrestr Tai Cymdeithasol a'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg yn y ddogfen Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd. Mae ffigyrau o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol yn cadarnhau bod rhestr aros ar gyfer gwahanol feintiau o dai, o un ystafell wely i chwech. Ar 9 Rhagfyr 2019, roedd 14 teulu wedi cofrestru ar wefan Tai Teg a oedd angen tŷ fforddiadwy yn Llannerch-y-medd.

- Roedd 4 angen 2 ystafell wely;
- Roedd 9 angen tair ystafell wely; ac
- Roedd 1 angen 4+ ystafell wely.

Wrth ystyried y gymysgedd tai angenrheidiol mewn perthynas â'r dystiolaeth uchod, bydd dau o'r plotiau arfaethedig yn fyngalos a fyddai'n darparu ar gyfer meddianwyr sydd â phroblemau symudedd neu'r henoed.

Wrth ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd a'r cydbwysedd / cymysgedd o unedau arfaethedig, mae Swyddogion o'r farn bod y gymysgedd tai arfaethedig yn addas ar gyfer y lleoliad hwn.

Mewn perthynas â Cham 2 y CCA (Cymysgedd Tai), mae canllawiau yn nodi bod rhaid i ymgeiswyr roi ystyriaeth briodol i'r gymysgedd tai fwyaf priodol wrth ddylunio'r cynnig. Mewn perthynas â phrif gyfyngiadau'r safle (sef draenio a phryderon am barcio) a'r ystyriaeth a roddwyd i'r materion hyn trwy gydol y broses ddylunio a chyflwyno cais, mae Swyddogion o'r farn, unwaith eto, bod y cynllun arfaethedig, at ei gilydd, yn darparu ystod briodol o fathau a meintiau o dai, o ystyried y cyfyngiadau a nodwyd.

Mae Camau 3 a 4 y CCA y nodi bod rhaid i'r ymgeisydd gynnal Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais gyda'r Cyngor, a dangos mewn unrhyw gais wedi hynny pa ystyriaeth a roddwyd i'r argymhellion yn eu cais. Mae'r ymgeisydd wedi cynnal proses ymgynghori cyn cyflwyno cais mewn perthynas â'r cynigion drafft, yn unol â'r gofynion, ac mae'r cais cynllunio yn dangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r argymhellion a'r newidiadau a wnaethpwyd i'r dyluniad mewn ymateb i hynny.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 8 a'r CCA Cymysgedd Tai y Cyngor.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy ac mae'n gosod ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth megis Llannerch-y-medd. Gan fod y cais yn cynnig cynnydd o 10 uned, mae hyn yn bodloni'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad o dai fforddiadwy.

Mae Llannerch-y-medd wedi'i leoli yn ardal prisiau tai 'Y Canol Gwledig' yn y Cynllun, a nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan fod cynnydd o 10 uned yn cael ei gynnig mae'n golygu y dylai cyfanswm o 2 uned newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r cais yn cynnwys 2 uned fforddiadwy, ac felly ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion cychwynnol Polisi TAI 15.

Rhaid ystyried hefyd y meini prawf perthnasol a nodir yn Adran 3 o Bolisi TAI 15. Mae maen prawf 1 yn cael ei fodloni mewn perthynas â sut mae'r cynnig wedi ymateb i Bolisi TAI 8 a'r CCA Cymysgedd Tai (aseswyd yn flaenorol).

Mae maen prawf 2 yn nodi na ddylai fod modd gwahaniaethu tai fforddiadwy oddi wrth dai nad ydynt yn fforddiadwy. Ar hyn o bryd (sef cais am Ganiatâd Cynllunio Amlinellol), dim ond manylion am y fynedfa a'r gosodiad a ddarparwyd. Er nad yw'n amlwg y bydd gwahaniaethau gweladwy rhwng unedau 'fforddiadwy' ac unedau 'nad ydynt yn fforddiadwy', bydd rhaid i unrhyw gais Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir fodloni'r maen prawf hwn o ran edrychiad y cynnig.

Nid yw meini prawf 3 a 4 yn berthnasol i'r cais hwn (nid yw hyfywdra yn cael ei gwestiynu).

Mae maen prawf 5 yn nodi bod rhaid i fecanwaith addas fod mewn lle i reoli meddiannaeth yr unedau tai fforddiadwy i'r rheini sy'n gallu profi angen am dŷ fforddiadwy pan gânt eu meddiannu am y tro cyntaf, ac am byth. Mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn nodi, er mwyn cydymffurfio â Chylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gosod Amod Cynllunio tebyg i'r amod enghreifftiol a nodir yn y Cylchlythyr yn mynnu 'Cynllun Tai Fforddiadwy'. Yn ei dro, bydd manylion y Cynllun yn ddarostyngedig i Gytundeb Adran 106.

Nid yw meini prawf 6, 7 a 9 yn berthnasol i'r cynnig hwn.

Mae maen prawf 8 yn datgan y bydd rhaid i faint, graddfa a dyluniad yr anheddau fod yn gydnaws â thŷ fforddiadwy. Bydd y manylion hyn yn cael eu hystyried fel rhan o unrhyw gais a gyflwynir ar gyfer 'Materion a Gadwyd yn Ôl' yn ymwneud â thirlunio, graddfa ac edrychiad.

Wedi ystyried y materion hynny y gellir eu hasesu ar hyn o bryd ar gyfer Caniatâd Amlinellol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 16.

Addysg

Mae Polisi ISA 1 yn nodi os yw cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd newydd neu well, ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu.

Nodir o'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Addysg CSYM y bydd y datblygiad arfaethedig yn creu'r angen am leoedd ychwanegol mewn ysgolion Cynradd ac Uwchradd yn yr ardal. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd y cyfraniadau ariannol angenrheidiol trwy'r cytundeb Adran 106, y bydd y cais hwn yn

ddarostyngedig iddo, yn cyfrannu at y lleoedd ychwanegol hyn ac felly nid oes gwrthwynebiad i'r cynnig o safbwynt addysg. Bydd cyfraniadau'r datblygwr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1.

Darpariaeth Awyr Agored

Mae Polisi ISA 5 yn cadarnhau bod disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Mabwysiadwyd CCA ar Lecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd ar 22 Mawrth 2019 ac mae'n darparu canllawiau ar gyfer cynnal asesiad o'r angen am ddarpariaeth llecynnau agored mewn anheddiadau.

Cwblhawyd Asesiad o Lecynnau Agored gan dîm Polisi'r Cyngor a nodwyd diffyg yn y categori mannau chwarae ag offer i blant. O'r herwydd, roedd cyfanswm yr angen a nodwyd yn 56.03m² (Man Chwarae ag Offer i Blant). Dengys y cynnig nad yw'r ymgeisydd yn darparu unrhyw lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Mae'r ymgeisydd wedi nodi y byddai darparu llecyn agored ar y safle yn arwain at golli annedd a byddai'n darparu dwysedd tai is ar y safle, gan olygu y byddai'r cais yn groes i faen prawf (3) o Bolisi PCYFF 2. O ystyried y rheidrwydd i ostwng nifer yr unedau oherwydd cyfyngiadau'r system ddraenio, ystyrir bod hyn yn dderbyniol a bydd y Cyngor yn ceisio cyfraniadau ariannol trwy Gytundeb Adran 106 i alluogi'r ymgeisydd i wneud cyfraniad ariannol tuag at ddarparu llecyn chwarae addas oddi ar y safle yn lle ei ddarparu'n uniongyrchol ar safle'r datblygiad.

Amwynderau Preswyl

Mae effaith y datblygiad arfaethedig ar eiddo cyfagos yn cael ei asesu yn y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais. Dylid asesu'r cynnig yn erbyn Polisi PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle).

Mae'n rhaid ystyried cyd-destun y safle ac, yn y cyswllt hwn, rhaid ystyried unedau preswyl cyfagos o ran gosodiad y cynllun arfaethedig. Mewn perthynas â'r ardal leol, a'r gosodiad nodweddiadol a gysylltir â Llannerch-y-medd, ystyrir bod gosodiad y 10 uned breswyl yn briodol. Bydd y garej ar blot P10 yn cael ei gosod ychydig yn ôl o derfyn y safle, a thua 4 i 5m oddi wrth yr eiddo cyfagos, sef 'Penal'. Oherwydd mai garej ydyw, nid fydd unrhyw oredrych o'r olygfa hon ac felly bydd angen ystyried ei dyluniad mewn unrhyw gais Materion a Gadwyd yn Ôl, a bydd rhaid ystyried a fydd yn ormesol mewn cyd-destun cyfagos.

Ystyrir bod y cynnig yn ymateb i osodiad nodweddiadol yr ardal leol, gydag eiddo'n wynebu'r B5112, tra'n nodi bod y gymysgedd tai angenrheidiol, y gofyn am dai fforddiadwy a llefydd parcio a'r cyfyngiadau draenio wedi cael eu trafod yn barod.

Cymeriad preswyl sydd i'r ardal yn bennaf, a chan fod y safle wedi'i ddynodi (ar gyfer tai) a'i fod tu mewn i ffin ddatblygu Llannerch-y-medd, bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â chymeriad presennol yr ardal.

Mae gogwydd a gosodiad y datblygiad yn darparu golygfeydd naturiol o'r stryd fewnol arfaethedig. Mae'r gosodiad arfaethedig hefyd yn cyflwyno tir blaen gweithredol (sef lle ceir ymgysylltu gweledol gweithredol rhwng pobl ar y stryd a phobl ar lawr gwaelod a lloriau uwch adeiladau) ar hyd y B1152. Bydd y cynllun yn darparu nifer o lefydd parcio (i'w cytuno arnynt yn ddiweddarach gydag Awdurdod Prifffyrdd y Cyngor) a byddant wedi eu lleoli tu mewn i'r datblygiad ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr ac ar yr B1152 ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr fel ei gilydd. Ystyrir bod y newidiadau a wnaed i'r cynllun o ganlyniad i drafodaethau gyda'r Cyngor Cymuned Lleol a'r Awdurdod Prifffyrdd yn darparu cynllun gwell a fydd yn gydnaws ag anghenion amwynder yr ardal leol.

Bydd y gallu i ystyried graddfa, edrychiad a thirlunio'r datblygiad arfaethedig mewn unrhyw gais materion a gadwyd yn ôl a gyflwynir yn caniatáu ar gyfer lliniaru unrhyw effeithiau posib ar eiddo cyfagos.

Trafnidiaeth / Parcio / Eiddo

Roedd y manylion gwreiddiol a gyflwynwyd i'w cymeradwyo yn darparu cyfanswm o 21 lle parcio wedi eu dosbarthu ymhlith yr unedau preswyl ar y safle. Ar ôl derbyn sylwadau gan Beiriannydd Priffyrdd y Cyngor, mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r cynllun i ddarparu cyfanswm o 22 lle parcio (yn gysylltiedig ag unedau preswyl), 6 lle parcio ychwanegol ar gyfer ymwelwyr ar y safle, a newidiwyd terfyn y safle ar y B1152 i ganiatáu 6 lle parcio ychwanegol ar hyd y ffordd.

Er y nodir nad yw'r nifer arfaethedig o lefydd parcio yn cydymffurfio'n llwyr â safonau parcio'r Cyngor, rhaid ystyried y cynnig yn ei gyfanrwydd; gan nodi sut mae cyfyngiadau sy'n benodol i'r safle yn effeithio ar ddyluniad y cynllun ac a yw'n bosib gwneud newidiadau heb niweidio elfennau annatod eraill o'r cynllun.

Mae'r safle yn safle sydd wedi'i ddynodi ar gyfer tai ac felly mae wedi cael ei asesu fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer y datblygiad hwn a ni fyddai'n arwain at orddibyniaeth ar geir. Rhaid ystyried hefyd y tebygolrwydd o golli llecynnau gwyrdd / coed, er mwyn lleoli mannau parcio ychwanegol. At ei gilydd, ystyrir bod nifer briodol o lefydd parcio yn cael eu darparu.

Wrth asesu'r cais yn erbyn Polisi PS 4 (Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd) mae'r cynllun yn darparu mynediad i'r ardal leol, gan ddarparu mynediad i lwybrau troed a llwybrau trafndiaeth gyhoeddus (bysiau).

Ystyrir bod y cynigion yn unol â Pholisi TRA 2 (Safonau Parcio) a'u bod yn unol â nodau'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Safonau Parcio).

Bioamrywiaeth

Mae Polisi AMG 5 o'r CDLIC yn nodi y "dylai cynigion warchod a, ble bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei adnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol". Mae'r ymgeisydd wedi darparu Arfarniad Ecolegol Rhagarweinol (Cambrian Ecology Ltd) gyda'r cais hwn er ystyriaeth.

Mewn perthynas â'r ddogfen Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd, o dan Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru 10, rhaid i awdurdodau cynllunio geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer eu swyddogaethau. Er mwyn bodloni'r amod hwn, argymhellwyd cynnwys defnyddio planhigion sydd yn fuddiol i fioamrywiaeth mewn unrhyw gynlluniau tirlunio, ynghyd â rheoli'r gwrychoedd, darparu tiwbiau ystlumod mewn rhai o'r anheddau a mesurau rhagofalus mewn perthynas â draenogod yn ystod y cyfnod adeiladu.

Ystyrir bod y cais wedi rhoi sylw dyledus i bosibiliadau mewn perthynas â chadwraeth bioamrywiaeth leol, a'i fod wedi nodi cyfleoedd i greu, gwella a rheoli cynefinoedd bywyd gwyllt a'r dirwedd naturiol ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi AMG 5.

Cadwraeth Dŵr

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y cynnig yn mynd tu hwnt i'r trothwy o 10 uned, dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr fel rhan o'r cais llawn.

Mae'r Adroddiad Strategaeth Ddraenio Amlinellol a gyflwynwyd yn cadarnhau bod y dyluniad dŵr wyneb wedi'i gwblhau yn unol â'r hierarchaeth ddraenio SUDS (Systemau Draenio Cynaliadwy) a nodir yn y Llawlyfr Canllawiau SUDS a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ac a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol. Mae'r Strategaeth hefyd yn cadarnhau y bydd cais yn cael ei wneud i'r SAB (Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy) yn unol â sylwadau a dderbyniwyd gan YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy). Ar ôl adolygu'r ddogfen a gyflwynwyd, yr egwyddorion

cynllunio a ddilynwyd, a'r mesurau a nodwyd i leihau neu liniaru llifogydd, mae Swyddogion o'r farn bod y cais yn unol â Pholisi PCYFF 6.

Casgliad

Mae'r cais ar gyfer caniatâd amlinellol (yr holl faterion wedi'u cadw yn ôl heblaw am osodiad a mynediad), ar gyfer datblygiad preswyl ar safle a ddynodwyd ar gyfer tai tu mewn i ffin ddatblygu Llannerch-y-medd. Mae'r cynllun yn bodloni'r cwota angenrheidiol ar gyfer tai fforddiadwy yn yr ardal hon ac ystyrir ei fod yn darparu cymysgedd briodol o dai sy'n addas ar gyfer demograffeg amrywiol.

Nodir bod y safle'n cael ei gyfyngu gan gapasiti y rhwydwaith draenio (fel y nodwyd gan Dŵr Cymru), ac o'r herwydd mae'r ymgeisydd wedi gostwng nifer yr unedau y gellir eu rhoi ar y safle.

At ei gilydd, ystyrir hefyd bod y cynllun yn cynnig nifer briodol o lefydd parcio.

Felly, cefnogir y cais hwn, yn ddarostyngedig ar osod nifer o amodau a chwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r ymrwymadau y cyfeirir atynt uchod.

Argymhelliad

Cymeradwyo, yn ddarostyngedig ar yr amodau a ganlyn a chwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r ymrwymadau y cyfeirir atynt uchod.

(01) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal cronïad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyrach.

Rheswm: Er mwyn atal cronïad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(04) Ni fydd y datblygiad/gwaith a ganiateir yma ond yn cael ei wireddu yn unol â'r cynlluniau fel y cânt eu nodi yn y cynlluniau a restrir isod.

- Cynllun OS y Safle A-00-01
- Gosodiad Safle Arfaethedig – A-00-03
- Adroddiad Strategaeth Ddraenio Amlinellol (CPF7181)
- Asesiad Ecolegol Rhagarweinoil (Cambrian Ecology Ltd – 24 Ebrill 2020)
- Datganiad Iaith Gymraeg

Rheswm: Diffinio telerau a hyd a lled y caniatâd.

(05) Cyn cychwyn ar y datblygiad, ni fydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn hyd nes bydd cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a bydd yn cydymffurfio â'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Atodiad B o TAN 2, neu unrhyw ganllawiau fydd yn cymryd ei le yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i) niferoedd, math, deiliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd i'w wneud ar y safle a fydd yn cynnwys dim llai na 20% o unedau tai/gwelyau;
- ii) amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a'i berthynas â meddiannu'r tai marchnad;
- iii) y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reoli'r tai fforddiadwy (os nad oes Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ynghlwm â'r broses)];
- iv) y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i feddianwyr cyntaf y tai fforddiadwy, a meddianwyr olynol; a
- v) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer penderfynu pwy gaiff feddiannu'r tai fforddiadwy a sut fydd y meini prawf meddiannaeth yn cael eu gorfodi.
- vi) Bydd maint, graddfa a dyluniad yr anheddau yn gydnaws â thŷ fforddiadwy.

Rheswm: Sicrhau bod yn cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 15 (Tai Fforddiadwy).

(06) Ni fydd y datblygiad yn cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'i 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 cherbydau 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'r llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
- iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd, ac yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
- v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar gyfer gweithwyr sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
- vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau ar y safle;
- vii) Manylion am 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 gweithrediad diogel y briffordd ac amddiffyn amwynderau preswyl yn unol â Pholisi TRA 4 y CDLIC. Mae hwn yn rhag-amod oherwydd gallai unrhyw waith adeiladu cychwynnol neu waith dymchwel gael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd a/neu amwynderau preswyl.

(07) Ni fydd y datblygiad yn cael ei feddiannu hyd nes bydd y trefniadau mynediad a ddangosir ar y lluniad 'Gosodiad Arfaethedig y Safle – A-00-03' wedi cael eu darparu.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel ac er bydd amwynder a diogelwch y briffordd yn unol â Pholisi TRA 4 y CDLIC.

(08) Ni fydd unrhyw annedd yn cael ei feddiannu hyd nes bydd llefydd wedi eu gosod allan ar y safle (yn unol â lluniad rhif: A-00-03) ar gyfer parcio ceir, ac i gerbydau droi fel eu bod yn gallu dod i mewn i'r safle a'i adael wrth yrru ymlaen, a bod llefydd yn cael eu cadw wedi hynny ar gyfer parcio cerbydau / dibenion o'r fath am byth.

Rheswm: Sicrhau bod llefydd parcio digonol yn cael eu darparu er budd amwynderau a diogelwch y briffordd yn unol â Pholisi TRA 4 y CDLIC.

(09) Rhaid cadw'r llefydd a ddynodir ar gyfer parcio, fel y cânt eu dangos ar y cynlluniau a gymeradwywyd, yn glir o rwystrau a byddant yn cael eu defnyddio ar gyfer parcio ceir yn gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma yn unig.

Rheswm: Sicrhau bod llefydd parcio digonol yn cael eu cadw bob amser, er budd amwynderau a diogelwch y briffordd yn unol â Pholisi TRA 4 y CDLIC.

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn mynd rhagddo hyd nes bydd manylion cynllun naill ai i amddiffyn cyflwr strwythurol neu ddargyfeirio'r brif bibell ddŵr sy'n croesi'r safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg yn amlinellu'r mesurau sydd i'w cymryd i ddiogelu a gwarchod cyflwyr strwythurol y brif bibell ddŵr a mynediad ati. Ni fydd unrhyw waith datblygu arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei wneud hyd nes bydd y mesurau amddiffyn neu'r cynllun dargyfeirio a gymeradwywyd wedi cael eu rhoi ar waith a'u cwblhau. Rhaid cydymffurfio â'r cynllun a gymeradwywyd trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau diogelu yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Diogelu uniondeb y brif bibell ddŵr gyhoeddus ac osgoi unrhyw ddifrod iddi.

(11) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn mynd rhagddo yn unol â'r mesurau lliniaru a digolledu ecolegol a ddisgrifir yn Adran 5 yr Adroddiad Asesiad Ecolegol dyddiedig Mawrth 2020 a gymeradwywyd, ynghyd â'r llythyr atodol dyddiedig 27 Awst 2020 gan Greenwood Ecology and Countryside Management.

Rheswm: Atal difrod ecolegol ac ychwanegu at fioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5 y CDLIC.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS2, ISA1, ISA5, PS4, PS5, PS6, PS18, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF6, TAI 3 / 8 / 15, AMG5, and TRA 2

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/2021/370

Ymgeisydd: Mr M Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newidiadau i caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 (newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, yn

Lleoliad: Chwarelau, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y ddau aelod lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r briffordd.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar y 15fed o Fehefin, 2022 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Trefniadau Parcio – Roedd y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol yn fwy derbyniol gan fod digon o le i droi ar gael o fewn y safle. Mae'r trefniant parcio newydd yn beryglus heb unrhyw drefniadau troi.

· Mae lleoliad y man pasio ar gornel beryglus heb unrhyw welededd. Roedd y man pasio a gymeradwywyd yn flaenorol yn llawer mwy diogel ac roedd ganddo'r gwelededd angenrheidiol.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor ei gwneud yn ofynnol bod: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad"

Mae paragraff 4.6.12.2 yn ei gwneud yn ofynnol bod;

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

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau bod y maes parcio a'r man pasio arfaethedig yn dderbyniol a rhoddwyd ystyriaeth i lefel y traffig presennol sy'n defnyddio'r ffordd trac sengl. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i ddefnydd arfaethedig y man pasio ac ystyrir nad yw'r ffactorau hyn yn cyfiawnhau gwrthwynebu lleoliad y man pasio sydd wedi'i adeiladu. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol mewn perthynas â'r angen a nodwyd yn y cais cynllunio blaenorol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder

(03) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud yn unol ag Adran 8.1 Camau Lliniaru ar gyfer Ystlumod yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod a baratowyd gan Egniol Environmental Ltd, Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf, 2018 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2019/212.

Rheswm – Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o blwyddyn galendr. 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.

(06) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau GA001 Adolygiad B cyn y bydd rhywun yn defnyddio yr uned gwyliau yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(07) 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, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;**
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
- (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
- (iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgwymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;**
- (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
- (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
- (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
- (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**
- (ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; 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.

(08) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y o dan cais cynllunio rhif FPL/2021/370 a FPL/2019/212 ac yn unol a'r amodau sydd wedi ei osod.

· Cynllun
Lleoliad a Cynllun Bloc GA001 Adolygiad B

- **Drychiadau**
a Cynlluniau Llawr Arfaethedig – GA004
- **Adroddiad**
Gwerthusiad Strwythurol gan Sam P Jones Cyf – 1718481/01/A derbyniwyd gyda cais
cynllunio FPL/2019/212
- **Asesiad**
Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod– Egniol Fersiwn 1.0
dyddiedig Gorffennaf 2018 derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth.

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/2021/349

Ymgeisydd: Mrs. Bente Whyatt

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu manège marchogaeth preifat ynghud a newid defnydd tir amaethyddol yn safle gwersylla trwy'r flwyddyn yn

Lleoliad: Caerau, Llanfairynghornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol Cyng. Llinos Medi, a fynegodd bryder y byddai'r cynllun yn gyfystyr â gor-ddatblygu'r safle.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais hwn i greu maes gwersylla trwy gydol y flwyddyn ynghyd â chreu ménage preifat.

Mae'r safle gwersylla wedi'i leoli yng nghefn gwlad ardal Llanfairynghornwy ac yn union i'r gogledd o dŷ Caerau, a cheir mynediad i'r safle ar hyd cyfres o lonydd sengl sy'n arwain o'r briffordd A5025. Mae defnydd amaethyddol yn cael ei wneud o safle'r cais ar hyn o bryd, gyda glaswelltir yn ffurfio'r cyfan o'r safle ei hun a gwrychoedd draenen wen/waliau cerrig yn ffurfio'r ffiniau. Mae'r safle wedi'i osod yn ôl o'r briffordd ac wedi'i guddio'n dda gan lystyfiant aeddfed, adeiladau yn y canol a thopograffeg leol. Mae'r safle yn cynnwys graddiant bychan, sy'n rhedeg o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin.

Mae'r ménage preifat yn ffinio'n uniongyrchol â'r clwstwr o adeiladau sy'n rhan o safle Caerau ac yn fwy penodol yn uniongyrchol i'r de ddwyrain â'r bloc stablau a gymeradwywyd ac a godwyd yn ddiweddar. Defnyddir y safle hwn ar hyn o bryd ar gyfer hyfforddi ceffylau preifat, gyda ffensys trydan yn rhannu'r lloc yn gorlannau llai. Diffinnir ffiniau gan lystyfiant aeddfed a chloddiau traddodiadol ac maent yn darparu sgrinio effeithiol. Mae'r safle yn dilyn yr un graddiant a'r maes gwersylla, gyda'r tir uwch yn y de ddwyrain yn disgyn yn raddol i'r gogledd orllewin ac i'r iard bresennol.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r materion allweddol a fynegwyd gan yr aelod lleol a thrigolion fel a ganlyn:

- Egwyddor y Datblygiad
- Effaith ar Adeilad Rhestredig
- Traffig
- Ecoleg
- Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Bodlon gyda'r sgim tirlunio
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Galw i fewn
Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn Community Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	No response
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amod yn sicrhau y tirlunio

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Amod yn gofyn am cynllun rheoli tirlunio
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Datblygwr angen bod yn wylidwrs o risg llifogydd dwr gwyneb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy bostio llythrau personol at drigolion lleol, ynghyd â gosod hysbyseb yn y papur newydd lleol a gosod hysbysiad yng nghyffiniau'r safle. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau mewn ymateb i'r uchod oedd 08/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 14 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law a oedd yn codi materion a amlygwyd yn adran materion allweddol yr adroddiad hwn (uchod).

Hanes Cynllunio Perthnasol

LBC/2020/20 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau mewnol yn - Caerau, Llanfairynghornwy - Caniatáu

18C223G/SCR - Screening Opinion - Barn Sgrinio i newid adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic yn - Caerau, Llanfairynghornwy

18C223K - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic newydd yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223D/LB - Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic yn - Caerau, Llanfairynghornwy

18C223E - Cais llawn i newid adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd a gosod tanc septic yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223H/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i lety gwyliau yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223A - Cais llawn i ail-doi'r to llechi presennol gyda llechi Cymreig naturiol, ail-rendro ac ail-bwyntio'r simneiau ynghyd â gosod ffenestri gromen yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ail-doi'r to llechi presennol gyda llechi Cymreig naturiol, ail-rendro ac ail-bwyntio'r simneiau, gosod ffenestri gromen ynghyd a gosod nwyddau dwr glaw newydd yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223B/LB - Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith newidiadau mewnol ac ailwampio yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223L/LB -Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel ac addasiadau i dau simneiau yn Caerau, Llanfairynghornwy

18C223N/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith altro mewnol yn Caerau, Llanfairynghornwy

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Gwersylla

O dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, Polisi TWR 5 yw'r polisi perthnasol wrth ystyried egwyddor datblygiadau gwersylla. Mae polisi TWR 5 yn cefnogi creu safleoedd gwersylla newydd cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

1. 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 teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
 2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
 3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
 4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
 5. 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.
 6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
 7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio."
- Ystyrir bod y lleoliad yn anymwrthiol ac mae wedi'i sgrinio'n dda o olwg y cyhoedd. Mae golygfeydd pell o'r briffordd yn bosibl o ogledd ddwyrain y safle, ond cytunwyd ar gynllun tirlunio cadarn gyda Swyddog Coed a Thirwedd yr awdurdod lleol sy'n cryfhau'r gwrych presennol i sicrhau sgrinio mwy effeithiol dros amser. Rhaid ystyried hefyd fod y safle yn union gyfagos i'r clwstwr o adeiladau yng Nghaerau ac felly ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael ei gymathu'n rhwydd i'r dirwedd. Mae'r safle gwersylla wedi ei leoli mewn pant naturiol yn y tir ac ni ystyrir ei fod yn lleoliad amlwg. Bydd unrhyw olygfeydd o'r safle i'w gweld yng nghyd-destun datblygiad presennol Caerau ac ni fyddai'n cael unrhyw effaith weledol ychwanegol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Traffig

Roedd traffig a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad yn bryder mawr i drigolion lleol a gan aelodau lleol. Ar ôl codi'r pryder hwn gyda'r adran briffyrdd, gofynnwyd am gynnal arolwg trafnidiaeth a oedd yn asesu'r traffig presennol ar y ffyrdd yr effeithir arnynt, y traffig a gynhyrchir gan y datblygiad (a datblygiadau eraill ar y safle) a chapasiti'r rhwydwaith priffyrdd i ymdopi a'r traffig hwn. Wedi cwblhau'r arolwg hwn, canfuwyd na fyddai'r traffig a gynhyrchir gan y datblygiad hwn a'r 9 caban gwyliau ar y safle yn cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd o amgylch. Cwblhawyd yr arolwg ar benwythnos gŵyl banc y Pasg felly roedd yr adran briffyrdd yn fodlon bod yr arolwg yn addas i'r pwrpas ac yn cyfrif am y cyfnodau prysuraf o ran traffig. Nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach i'r cynllun.

Adeilad Rhestredig ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymwelais â'r safle fel y swyddog achos a Swyddog Coed a Thirwedd y Cyngor Sir i ganfod effeithiau gweledol posib y cynllun ar yr AHNE ac i gytuno ar gynllun tirlunio addas. Wedi cwblhau cynllun tirlunio i foddhad Swyddog Tirwedd yr awdurdod lleol, ystyrir fod y datblygiad yn gwarchod harddwch naturiol yr ardal o harddwch naturiol eithriadol ac i'r perwyl hwnnw yn cydymffurfio gyda pholisi AMG 1 y cynllun datblygu lleol ar y cyd sy'n ceisio sicrhau bod pob datblygiad yn yr AHNE naill ai'n gwarchod neu'n gwella harddwch naturiol.

Roedd Swyddog Treftadaeth y Cyngor Sir o'r farn na fyddai'r ménage preifat yn effeithio'n sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig ar y safle. Roedd y cynllun tirlunio a gyflwynwyd hefyd yn cael ei ystyried gan y Swyddog Treftadaeth yn lliniariad digonol i atal niwed i osodiad yr adeilad rhestredig sydd gerllaw'r maes gwersylla arfaethedig.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru), disgwylir i bob cynnig ddangos cynnydd net mewn bioamrywiaeth. Mae'r bwriad yn cynnwys plannu swm sylweddol o wrychoedd brodorol yr ystyrir ei fod yn briodol ac yn liniaru digonol ac sy'n gwella bioamrywiaeth.

Cynaliadwyedd

Mae paragraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru 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 gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan y dylai datblygiad mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i gefnogi'r economi wledig, tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylai'r rhan fwyaf o ddatblygiadau gael eu lleoli mewn mannau sy'n hygyrch trwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae paragraff 3.15 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth, yn nodi y dylai cynigion twristiaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi bod angen i deithio mewn car yn unig, ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwyso mynediad trafndiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn cael ei hailadrodd yn Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) Llywodraeth Cymru sy'n nodi:

“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'r datblygiad wedi ei leoli yng nghefn gwlad ardal Llanfairynghornwy ond rhaid nodi fod y pentref ei hun yn cynnwys safle bws sydd o fewn 1.1km ar droed o'r safle. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn hygyrch trwy ystod o ddulliau trafndiaeth.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae wedi dangos yn rhesymol na fydd unrhyw niwed sylweddol yn cael ei achosi i'r rhwydwaith priffyrdd lleol. Wedi ystyried yr uchod a'r holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd fel rhan o'r cais, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(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 (Campio) / SH3291NW
- Cynllun Lleoliad (Menage) / SH3291NW
- Cynllun Tirlunio / N/A (Derbynwyd 22/03/2022)
- Ardal Campio Bwriedig / BSW 20/12/2021
- Edrychiadau Bwriedig Menage / 1312/MEN/01
- Cynlluniau Llawr Bwriedig Menage / BSW 20/12/2021

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

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun rheoli tirlunio derbynwyd 22.03.22 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(04) Bydd y 'manege' yn cael eu defnyddio i ddibenion defnydd preifat ar gyfer ceffylau a hynny'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd o'r enw Caerau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel stabl hurio neu ar gyfer unrhyw ddibenion masnachol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson. 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.

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 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 1, AMG 5, TWR 5, PS 4, PS 5, PS 20.

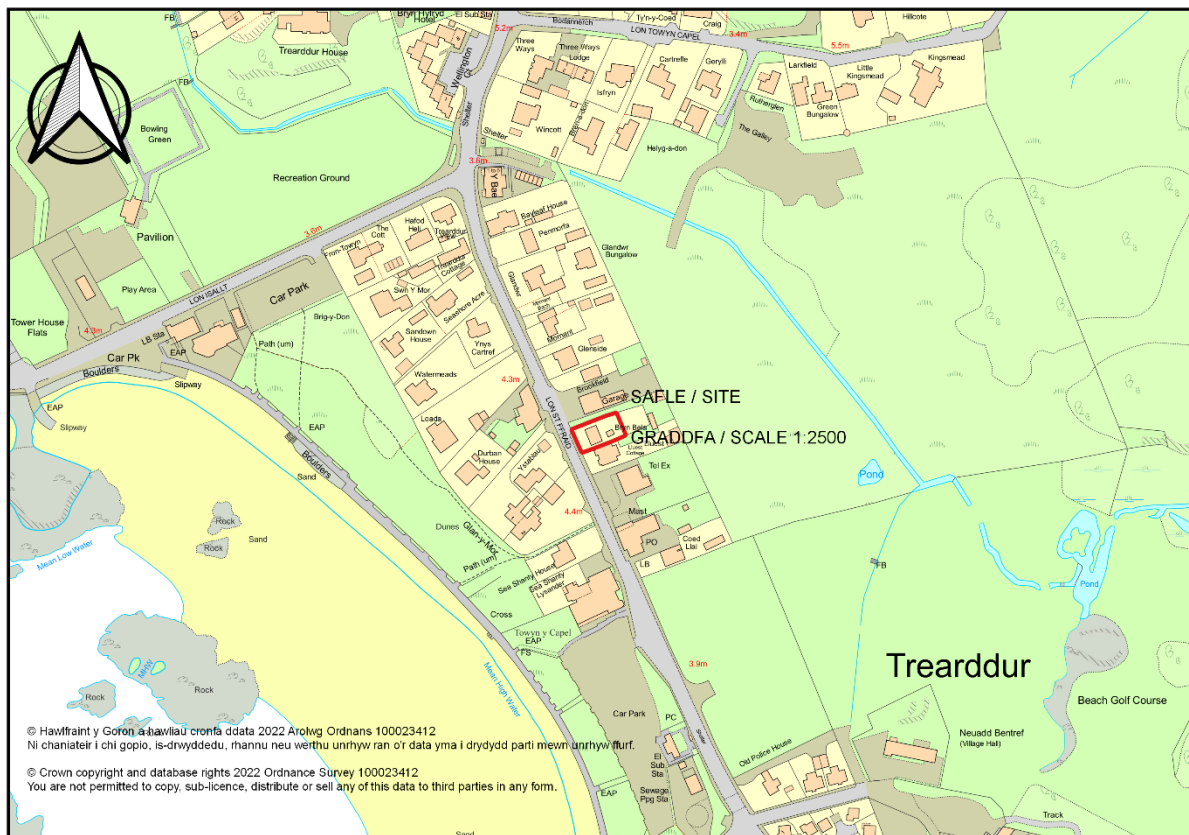
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/160

Ymgeisydd: Ms. Cora Cleary

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd preswyl (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn Fusnes Tecawê Bwyd Poeth (Dosbarth Defnydd A3) ynghyd ag addasiadau i adeilad a gwneud addasiadau i fynedfa i gerbydau yn

Lleoliad: Bryn Bela, Lon St Ffraid, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, Dafydd Rhys Thomas

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir, felly mae Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais cynllunio i newid defnydd tŷ preswyl presennol (Dosbarth Defnydd C3) i safle gwerthu bwyd poeth i'w gario allan (tecawê) (Dosbarth Defnydd A3). Bydd cyfanswm o saith lle parcio yn cael eu darparu ar gyfer cwsmeriaid ac aelodau staff.

Amgylchynir safle'r cais i'r gogledd gan fodurdy masnachol ac i'r de a'r dwyrain mae eiddo preswyl. Mae yna hefyd eiddo preswyl yr ochr arall i'r ffordd sy'n wynebu safle'r cais. Yn gyffredinol, ar hyd y rhan hon o Lôn St Ffraid mae cymysgedd o eiddo preswyl ac amrywiol fathau o eiddo masnachol.

Mae cais cynllunio wedi'i wrthod yn flaenorol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mae'r cais presennol wedi'i ailgyflwyno ac yn cynnwys diwygiadau a mesurau lliniaru i fynd i'r afael â'r pryderon blaenorol hyn.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch priffyrdd ac eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi MAN 5: Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi
Polisi MAN 7: Defnyddiau Bwyd Poeth i'w Gario Allan
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble'n briodol 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 nodiedig i gymeriad y dirwedd leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol: Safonau Parcio (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys o fewn prif gorff yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, dim gwrthwynebiad gydag amodau.
Dwr Cymru Welsh Water	Nodiadau Ymgynghorol

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiadau gydag amodau
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Pryderon ynglŷn â thrafnidiaeth a phroblemau parcio o fewn yr ardal ynghyd ag effaith ar yr Iaith Gymraeg
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y blychau nythu arfaethedig yn gwella bioamrywiaeth. Mae hyn yn unol â dyletswydd y Cyngor o dan Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoedduswydd ar dri achlysur gwahanol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 06.04.2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae cyfanswm o 71 gohebiaeth wedi dod i law o ganlyniad i'r broses gyhoedduswydd. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- Tagfeydd traffig a goblygiadau diogelwch priffyrdd a cherddwyr o ganlyniad gan gynnwys mynediad i gerbydau brys.
- Diffyg llinellau melyn dwbl yn bresennol. Mae maes parcio cyhoeddus 100m i ffwrdd ac wedi'i docynnu.
- Bydd mwy o sbwriel o ganlyniad i'r cais.
- Effaith ar amwynder preswyl oherwydd sŵn, arogl gwastraff, fermin ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Pryderon ynglŷn â difrod i eiddo cyfagos.
- Lleoliad anaddas.
- Mae'r cais o fewn ardal preswyl.
- Mae cyfmod ar yr eiddo sy'n atal ei ddefnydd at ddibenion masnachol.
- Effaith y cais ar safleoedd tebyg eraill yn y pentref a'r ardal leol ac felly nid oes angen siop fwyd bellach yn y pentref.
- Pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr Iaith Gymraeg.
- Pryderon ynglŷn â pherchnogaeth tir
- Cefnogol - Croesewir mwy o safleoedd manwerthu ym Mae Trearddur

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/25 - Cais llawn i newid defnydd tŷ preswyl (Dosbarth Defnydd C3) yn Fusnes Prydau Bwyd Poeth i'w Cario Allan (Dosbarth Defnydd A3) ynghyd â newidiadau i adeilad – Gwrthodwyd 28/04/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi Cynllunio ac Egwyddor y Datblygiad:

Mae Meini Prawf 4 o bolisi stratgeol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus, yn datgan tra'n ceisio gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun drwy gefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig drwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ymestyn busnesau presennol mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6.

O ystyried y canllawiau pandemig sydd wedi'u cynnwys yn Adeiladu Lleoedd Gwell – Creu Lleoedd Gwell a'r Adferiad Covid-19 a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru sy'n cydnabod effeithiau Covid-19 ac sy'n cynghori y dylai'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau ym maes rheoli datblygu ystyried yn eang beth sy'n berthnasol i gais penodol a chynnwys hyn yn eu hystyriaethau yn enwedig lle bydd y canlyniad o fudd i greu lleoedd gwell.

Mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) yn egluro bod polisi MAN 5 yn caniatáu newid defnydd adeiladau i siopau bach gan gynnwys defnyddiau A3 yn amodol ar y maen prawf manwl. Ymhellach i'r polisi hwnnw mae MAN 7 yn caniatáu siopau bwyd poeth i'w gario allan ar yr amod bod y meini prawf a restrir yn cael eu bodloni.

Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â maen prawf (1) (yn gwneud defnydd o adeilad presennol) ac mae o fewn ffin datblygu pentref (2) (o fewn ffin datblygu) sy'n cydymffurfio â gofynion polisi MAN 5.

Cynaliadwyedd:

Mae gofynion maen prawf (04) MAN 5 a MAN 7 yn sicrhau bod safleoedd cais yn hawdd eu cyrraedd ar droed, ar feic ac ar drafnidiaeth gyhoeddus. Mae Bae Trearddur wedi'i ddosbarthu fel Pentref Arfordirol o dan strategaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) ac er nad yw hwn yn anheddiad rheng uwch, ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o ystyried ei fod wedi'i leoli ar brif lwybr bws Caergybi/Bangor sy'n un o'r gwasanaethau mwyaf aml ar yr ynys. Mae hefyd yn berthnasol bod Bae Trearddur yn gyrchfan twristiaeth bwysig ar yr Ynys gyda digon o lety gwyliau o fewn pellter cerdded i'r safle.

Effaith ar Amwynder Eiddo Cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cais, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLI ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i is-adran 7 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliad preswylfeydd lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Mae maen prawf (3) MAN 5 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol nad yw'r datblygiad yn niweidio mwynderau trigolion cyfagos na chymeriad yr ardal yn sylweddol. Mae maen prawf (01) o MAN 7 yn gofyn na fydd y datblygiad yn creu gormod o sŵn, arogleuon na sbwriel a fydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau neu gymeriad yr ardal. Mae maen prawf 3 o MAN 7 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bod y defnydd yn cyd-fynd â defnyddiau cyfagos.

Ar hyd y rhan hon o Lôn St Ffraid mae cymysgedd o eiddo preswyl ac amrywiol fathau o eiddo masnachol gan gynnwys siopau, bwytai a garej. Ar y sail hon ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn niweidio cymeriad yr ardal yn sylweddol.

Er gwaethaf yr uchod, nodir bod eiddo preswyl yn agos iawn ac yn ffinio â safle'r cais. Tra bod trac cerbydau sengl yn rhannu safle'r cais a modurdy masnachol ar y ffin ogleddol, mae'r ffiniau dwyreiniol a deheuol yn cael eu ffinio gan eiddo preswyl sef Lluet House a Lluet Cottage.

Un o'r rhesymau dros wrthod yn y cais blaenorol (FPL/2021/25) oedd yr ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr tai cyfagos oherwydd sŵn ac aflonyddwch cyffredinol. Ystyrir hefyd nad oedd y datblygiad yn cyd-fynd â'r defnydd preswyl cyfagos.

Mae'r cais presennol wedi cynnwys nifer o ddiwygiadau mewn ymdrech i fynd i'r afael a'r materion hyn.

Mae ardal gwasanaethu cwsmeriaid ynghyd â'r gegin yn cael ei gynnig o fewn y prif dŷ. Bydd y modurdy presennol yn cael ei drawsnewid yn storfa. Er bod gan yr ardal lle bydd cwsmeriaid yn mynd i mewn ac allan o'r adeilad botensial i achosi aflonyddwch, mae'r ardal storio arfaethedig wedi'i lleoli'n agosach at yr eiddo cyfagos i'r de. Un o'r diwygiadau sydd wedi'i gynnwys fel rhan o'r cais presennol yw bod y drws i'r man dosbarthu yn cael ei symud oddi wrth yr eiddo cyfagos.

Mae mannau eistedd awyr agored ar gyfer bwyta'r bwyd poeth a ddarperir o flaen y datblygiad arfaethedig hefyd wedi'u tynnu o'r cais ac mae dau le parcio wedi eu cynnig yn eu lle. Mae pum man parcio ceir hefyd yn cael eu cynnig yn y cefn.

Mesurau lliniaru eraill sy'n cael eu cynnig yw ffens acwstig 2 fetr o uchder ar hyd y ffiniau deheuol a dwyreiniol sy'n ffinio â'r eiddo preswyl.

Mae maen prawf 7 o MAN 7 yn ei gwneud yn ofynnol i'r system echdynnu ac awyru gael eu dylunio fel nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar amwynder preswyl. Mae'r fflw sy'n cael ei gynnig ar y talcen gogleddol gyferbyn â'r modurdy masnachol wedi ei osod i ffwrdd o dai annedd cyfagos. Mae lechyd yr Amgylchedd wedi asesu'r fanyleb ategol sy'n manylu ar y cyfarpar arfaethedig ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r ddarpariaeth ar gyfer storio gwastraff hefyd wedi ei gynnwys tuag at ran ogleddol y safle i ffwrdd o dai annedd cyfagos, gan gwrdd â gofynion maen prawf 6 o bolisi MAN 7.

Casgliad Effaith ar Amwynder Eiddo Cyfagos:

Cydnabyddir bod defnyddiau bwyd i'w gario allan A3 yn cael eu nodweddu gan sŵn a gweithgaredd cyffredinol yn enwedig pan fydd hyn yn digwydd yn hwyrach gyda'r nos ac ar benwythnosau a all gael effaith andwyol ar amwynder preswyl. Mae amod wedi ei gynnwys fel rhan o'r argymhelliad fydd yn rheoli'r oriau agor.

Ystyrir bod y mesurau lliniaru a gynigir yn ystyriaethau perthnasol. Bydd cael gwared ar y man eistedd awyr agored o flaen yr eiddo yn lleihau'r aflonyddwch cyffredinol sy'n gysylltiedig â'i ddefnydd. Yn lle hyn, bydd cynnwys mannau parcio yn y lleoliad hwn yng nghefn yr eiddo yn achosi aflonyddwch ynddo'i hun wrth i gerbydau symud yn rheolaidd. Fodd bynnag, ystyrir y bydd y ffens acwstig a gynigir yn lleihau sŵn ac aflonyddwch yn deillio o weithgaredd o'r fath.

Ar y cyfan, o ystyried y diwygiadau ynghyd â'r mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr anheddau cyfagos. Bydd amodau cynllunio yn cael eu gosod fel rhan o unrhyw ganiatâd i reoli oriau defnydd, amseroedd dosbarthu, rheoli goleuadau allanol ac i sicrhau bod mesurau lliniaru yn eu lle cyn i'r defnydd ddechrau.

Priffyrdd:

Mae maen prawf (05) MAN 5 a MAN 7 yn ymwneud â diogelwch meysydd parcio/ priffyrdd. Gwrthodwyd y cais gwreiddiol ar y sail bod safle'r cais wedi'i leoli ar dramwyfa brysur ac na ddarparwyd mannau parcio fel rhan o'r cais.

Mae'r cais presennol wedi ei ddiwygio fel bod dau le parcio yn cael eu darparu o flaen yr eiddo a 5 lle parcio arall ar gael yn y cefn. Bydd y ddau le parcio a'r un lle parcio yn y cefn ar gael i gwsmeriaid, tra bydd y pedwar lle parcio arall yn y cefn ar gael i aelodau staff.

Er mwyn cael mynediad i'r llecynnau parcio yng nghefn yr eiddo, bydd y modurdy presennol yn cael ei lleihau i ganiatáu symudiad digonol gan gerbydau.

Yn dilyn asesu'r diwygiadau sydd wedi'u cynnwys yn y cais presennol, mae'r Adran Briffyrdd o'r farn bod y trefniant parcio yn cydymffurfio â CCA Safonau Parcio Cyngor Ynys Môn. Yn ogystal, mae mannau parcio ceir ar y stryd ar gael yn y cyffiniau ynghyd â maes parcio cyhoeddus tua 180 medr i'r de o'r safle.

Crynodeiad o ddatblygiadau o'r math hwn o ddefnydd a bywiogrwydd yn yr ardal union gerllaw:

Cyflwynir cynllun busnes gyda'r cais cynllunio ac ystyrir ei fod yn foddhaol o ystyried gofynion maen prawf (06) o MAN 5 a (2) MAN 7. Ymhellach mae'r buddion economaidd yn enwedig o ystyried cyfnod adfer Covid wedi eu pwysoli wrth asesu'r cais.

Y Gymraeg:

Mae sylwadau'r UPCC yn disgrifio'r darpariaethau statudol a pholisi sy'n berthnasol wrth benderfynu ar y cais cynllunio hwn. Mae'r canllawiau yn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad Iaith Gymraeg ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith.

Nodir bod ystyriaeth wedi ei roi i'r Gymraeg yn y datganiad cynllunio atodol, a bod y wybodaeth a ddarparwyd yn ddigonol i gwrdd â gofynion polisi PS1 a'r CCA. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau ei fod yn bwriadu rhoi enw Cymraeg i'r busnes. Er bod hyn yn cael ei groesawu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid oes gofyniad polisi i sicrhau'r ymdrech hon.

Ystyriaethau Eraill:

Mae'r ardal i'r de orllewin wedi ei ddynodi fel rhan o'r AHNE. Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol rhoi ystyriaeth i les economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. O ystyried bod y bwriad yn golygu newid defnydd adeilad presennol ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar rinweddau arbennig yr AHNE. Nid yw CNC yn codi unrhyw faterion ar y sail hon.

Mae gofyniad statudol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried dibenion yr AHNE. Mae ystyriaeth wedi'i rhoi i'r gofynion statudol hyn o ran effaith y cais ar yr AHNE yn dilyn eu hasesu.

I'r gorllewin ar hyd y blaendraeth mae Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA Môr-wenoliaid Môn) ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA Forol Gogledd Ynys Môn, ar gyfer llamhidyddion) wedi'i dynodi'n Ardal Gwarchodaeth Arbennig. Nid yw CNC wedi codi gwrthwynebiad mewn perthynas â'r safleoedd gwarchodedig hyn. Mae Ecolegydd y Cyngor wedi sgrinio'r datblygiad o dan y rheoliadau cynefinoedd ac nid oes angen asesiad priodol.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau polisi, gan oresgyn y rhesymau blaenorol dros wrthod. Mae'r diwygiadau sydd wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais presennol yn cynnwys darparu mannau parcio cwsmeriaid a staff ynghyd â mesurau lliniaru mewn ymdrech i ddiogelu mwynder yr eiddo cyfagos.

Ar y cyfan, ystyrir y bydd y mesurau lliniaru hyn yn galluogi'r defnydd arfaethedig i fynd rhagddo heb gael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos, rhwydwaith priffyrdd na'r Gymraeg.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

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

- Cynllun Lleoliad – A-00-01 Rev 01
- Drychiadau Arfaethedig– A-03-02 Rev 04
- Cynlluniau Arfaethedig – A-03-01 Rev 06
- Cynllun Safle Arfaethedig – A-03-04 Rev 05
- Manylion Ffens Acwstig – A-03-03

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

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei ddefnyddio fel safle gwerthu bwyd tecawê yn unig ac nid at unrhyw ddibenion eraill o dan Ddosbarth A3 o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

(04) Caiff gwaith adeiladu ei wneud rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau i'r safle ac oddi yno.

(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o ystyried 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 i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

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

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

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Rhaid cwblhau adeiladu'r datblygiad yn 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.

(06) Rhaid codi'r ffens acwstig fel y manylir ar y cynllun a gyflwynwyd (Manylion y Ffens Acwstig Cyfeirnod A-03-03) ac sydd wedi'i lleoli ar y ffin (fel y'i hamlinellir ar y cynllun a gyflwynwyd A-03-04 Rev 03) cyn dechrau'r defnydd. Ni chaniateir symud y ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen ailosod/newid y ffens am ba reswm bynnag, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un safle.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

(07) Rhaid cwblhau newidiadau i'r garej presennol ynghyd â chreu'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd (fel y'u hamlinellir ar y cynlluniau a gyflwynwyd A-03-04 Rev 05, A-03-02 Rev 04 ac A-03-01 Rev 06) cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma. Wedi hynny, bydd y man parcio ceir yn cael ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

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

(08) Cyn gosod unrhyw oleuadau allanol yn gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid cyflwyno cynllun ar gyfer darparu golau allanol (gan gynnwys dyluniad, maint a goleuni) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei gymeradwyaeth yn ysgrifenedig. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

(09) Ni fydd defnydd y tu allan i oriau 12:00 i 20:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 12:00 – 22:00 ar ddydd Sadwrn a 12:00 – 16:00 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

(10) Ni chaniateir danfon nwyddau i'r safle y tu allan i'r oriau 12:00 - 17:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener. Ni cheir danfon nwyddau ar y penwythnos na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

(11) Ni fydd y defnydd a ganiateir drwy hyn yn cychwyn hyd nes y bydd y cyfarpar awyru ac echdynnu wedi eu gosod ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd (Henry Nuttall 27/02/2020 a Ruck Ventilatoren). Os oes angen amnewid/newid y cyfarpar am ba bynnag reswm, bydd y cyfarpar newydd yn cynnwys yr un manylion.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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/2021/266

Ymgeisydd: Mon Developers

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger

Lleoliad: Ffordd Garreglwyd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol y Cyng. Trefor Lloyd Hughes yn sgil pryder lleol am ddiogelwch ffyrdd, gor-ddatblygiad o'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal leol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi mewn ardal drefol ddwys, gyda Maes Cybi ar ochr ddwyreiniol y safle a datblygiadau preswyl eraill ar Ffordd Ynys Lawd a Ffordd Carreglwyd yn diffinio'r ffin orllewinol a gogleddol. Mae gweddill y ffin yn ffinio â ffordd Carreglwyd ei hun, sydd hefyd yn darparu mynedfa i'r safle. Mae llystyfiant heb ei gynnal yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd gyda nifer o frigiadau creigiog ledled y safle. Mae graddiant y safle yn dilyn un Ffordd Carreglwyd, gyda thir uwch yn y dwyrain yn goleddu'n raddol i'r gorllewin.

Gwneir y cais i ostwng lefel y safle ynghyd â chodi bloc o fflatiau 8 uned ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a maes parcio cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Mae materion allweddol y cais fel a ganlyn:

- Egwyddor y datblygiad tai
- Dyluniad y Cais
- Effaith ar fwynderau cyfagos
- Effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol
- Effaith ar faterion ecolegol

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i fewn
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Gwrthwynebu gyda pryderon ynghlun a preifatrwydd.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor mewn perthynas a tir halogedig ac dirgrynnu o pecio carreg.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Capasiti mewn darpariaeth ddangosol ar hap ar gyfer datblygu
Strategol Tai / Housing Strategy	Bodlon gyda'r cymysgedd tai.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod cynllun rheoli traffic adeiladu
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ar yr amod fod yr adroddiad ecoleg wedi ei gynnwys ar y rhestr cynlluniau a gymeradwyd
Gritten Ecology	Mesuriadau lliniaraeth a gwella a nodwyd yn yr adroddiad ecoleg angen ei ddilyn.

Rhodddwyd cyhoedduswyd i'r cais trwy bostio llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos, gyda dyddiad cau ar 27/10/2021 i gyflwyno sylwadau mewn ymateb. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 7 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law a bydd eu cynnwys yn cael sylw yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/42 - Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd Road, Caergybi - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

O dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, diffinnir Caergybi fel Canolfan Gwasanaethau Trefol ac felly bydd unrhyw gynigion tai yn cael eu hystyried yn erbyn polisi TAI 1 y cynllun. Mae Polisi TAI 1 yn anelu at ddarparu lefel strategol o dai mewn canolfannau gwasanaeth trefol trwy safleoedd tai a neilltuwyd a hap-safleoedd addas yn amodol ar y darpariaethau dangosol a nodir yn nhabl (ii) y polisi. Mae safle'r cais hwn y tu allan i unrhyw ddyraniadau tai ac felly mae'n cael ei ystyried fel safle ar hap. Mae'r ffigurau presennol a ddarparwyd gan yr adran bolisi yn dangos bod capasiti o fewn darpariaeth ddangosol hap-safle Caergybi i gynnwys y cais ac felly ystyrir bod y cynllun yn unol â pholisi TAI 1.

Mae Polisi TAI 8 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau bod datblygiadau tai yn cyfrannu at wella cydbwysedd y stoc tai ac yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Roedd datganiad cymysgedd tai gyda'r cais a oedd yn cyfiawnhau'r unedau arfaethedig ac yn atodol i hyn, cadarnhawyd gan adran dai'r awdurdod lleol fod y cymysgedd arfaethedig o fflatiau yn foddhaol a bod galw mawr am fflatiau rhent cymdeithasol yn ardal Caergybi. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cynllun yn unol â pholisi TAI 8. Mae'r ddogfen canllawiau cynllunio cymysgedd tai awdurdod lleol atodol yn gyson â TAI 8 o ran anelu at 'ddarparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth'.

Mae Polisi TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy mewn datblygiadau tai o 2 uned neu fwy. O dan y polisi, nodir bod darpariaeth tai fforddiadwy o 10% yn hyfyw yn ardal Caergybi. Nodwyd fel rhan o'r cais mai'r bwriad yw i fod yn 100% fforddiadwy ac felly yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15. Gan fod gofyniad y polisi yn 10% fforddiadwy, dim ond y canran yma y gellir ei sicrhau trwy gytundeb cyfreithiol adran 106. Bydd gweddill y datblygiad yn fforddiadwy yn ôl disgrisiwn y datblygwr.

Mae PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn nodi 'Caniateir cynigion tu mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.' Oherwydd yr ystyriaethau uchod, ystyrir bod y cais yn cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1.

Dyluniad y Cais

Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i wasgaru dros ddau lawr a bydd yn cynnwys to solet llwyd tywyll (standing seam). Bydd waliau'r adeilad yn cael eu gorffen mewn brics wynebu neu rendrad gwyn gyda nwyddau dŵr glaw a ffenestri/drysau mewn glo carreg i gydweddu a'r deunydd toi. Mae'r deunyddiau uchod yn gyffredin yn lleol ac felly ni ystyrir y byddai dyluniad yr adeilad yn anghydnaws ag edrychiad cyffredinol yr ardal. Rhaid ystyried hefyd bod ystod o ddeunyddiau a mathau o dai yn lleol ac felly ni ystyrir fod patrwm na math o ddatblygiad penodol yn yr ardal. Roedd dyluniad yr adeilad yn sylw a godwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad ynghyd â phryderon y byddai'r cais yn gyfystyr â gorddatblygu'r safle oherwydd ei fâs.

Fel y manylir uchod, mae'r adran yn ystyried bod y cais o ddyluniad derbyniol nad yw'n achosi niwed i edrychiad yr ardal leol. Nid yw'r adeilad yn dominyddu'r safle o ran ei ôl troed ac mae'n cynnwys ardal amwynder o amgylch yr adeilad ynghyd â mannau parcio a sbwriel.

O ganlyniad, nid yw'r awdurdod lleol yn ystyried bod y datblygiad yn gyfystyr â gorddatblygu. Mae Polisi PCYFF 2 y cynllun hefyd yn datgan y dylai ceisiadau wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir. Fel plot gwag o fewn y ffin datblygu ystyrir mai defnyddio'r safle ar gyfer dibenion tai yw'r defnydd mwyaf effeithlon o'r tir. Ymhellach i hyn, mae defnyddio hap-safleoedd ar gyfer tai yn agwedd bwysig o strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer cyflawni lefelau strategol o dai fel y nodir ym mholisi PS 16 (Darpariaeth Tai).

Amwyder Preswyl

Tynnwyd y cais yn ôl yn flaenorol oherwydd pryder y byddai'r cynllun yn strwythur gormesol a fyddai'n edrych dros ac yn effeithio ar olygfa'r tai ar Stryd Cybi, sy'n diffinio ffin ddwyreiniol y safle. Mae'r cynllun diwygiedig hwn wedi'i ddiwygio trwy ostwng lefel y safle er mwyn sicrhau bod lefelau lloriau gorffenedig y cais ar lefel debyg i'r anheddau ar Stryd Cybi ac felly ni fydd yn gormesu ar yr eiddo cyfagos. Bydd ffens derfyn 1.8m hefyd yn cael ei darparu ar y ffin hon a fydd, ynghyd ag ad-drefnu'r adeilad i osod ffenestri cynradd ac eilaidd yn ôl y pellter gofynnol oddi wrth yr eiddo cyfagos fel y nodir yn y canllaw dylunio atodol, yn sicrhau bod unrhyw edrych drosodd yn cael ei liniaru'n ddigonol. Bydd y ffens derfyn 1.8m hefyd yn atal prif oleuadau cerbydau o fewn y safle rhag cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n datgan y gwrthodir caniatâd cynllunio lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl.

Mae'r canllaw cynllunio atodol yn nodi'r pellteroedd a argymhellir rhwng eiddo er mwyn osgoi effeithiau annerbyniol ar amwynder preswyl. Yn yr amgylchiadau hyn, y pellteroedd sydd eu hangen yw 12 metr o'r prif lawr gwaelod i'r ochr (wal wag) a 18 metr o'r prif lawr gwaelod i'r ail lawr. Darperir 16 a 19.5 metr yn y drefn honno ac felly ni ystyrir y byddai'r cynnig yn edrych dros yr eiddo ar Stryd Cybi i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Yn y lleoliad trefol dwys hwn rhaid hefyd ystyried bod edrych drosodd yn bodoli eisoes.

Mynegwyd pryder hefyd gan y cyngor cymunedol ynghylch effaith y cynnig ar breifatrwydd y byngalos yn ardal y safle. Byngalos yw'r eiddo ar ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle, ond oherwydd cyfeiriadedd a

phellter yr adeilad i'r eiddo hyn, ni ystyrir y byddai unrhyw edrych drosodd a fyddai'n digwydd i raddau annerbyniol.

Effaith ar fwynderau preswyl oedd sail y gwrthwynebiadau mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, fodd bynnag oherwydd yr uchod ni ystyrir bod sail i wrthod ar y sail hon.

Effaith ar y Rwydwaith Priffyrdd Leol

Mynegwyd pryder gan yr aelod lleol a gan drigolion lleol y byddai'r cais yn gorlwytho'r rhwydwaith priffyrdd lleol. Wedi ymgynghori ag adran briffyrdd yr awdurdod lleol, nid oedd ganddynt unrhyw bryder ynglŷn â'r cynllun a dim ond gofyn am wybodaeth ychwanegol ynglŷn â manau parcio, casglu sbwriel a rheoli a chynnal ffyrdd stad. Y lleoedd parcio gofynnol yn unol â safonau parcio awdurdodau lleol yw 10 lle parcio, fodd bynnag dim ond 8 a ddarperir. Er y diffyg o 2 lle parcio, ystyrir fod y cais yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad hynod gynaliadwy sydd yn hygyrch ar fws a thrên gyda mwynderau lleol hefyd o fewn pellter cerdded a beicio. O ganlyniad, nid yw meddianwyr y datblygiad yn ddibynnol ar gludiant preifat ac felly nid yw cludiant preifat yn cael ei ystyried yn anghenrheidiol yn y lleoliad hwn. Bydd cynllun rheoli traffig adeiladu hefyd yn cael ei wneud yn amod er mwyn sicrhau bod y cyfnod adeiladu yn achosi cyn lleied o darfu â phosibl ar y rhwydwaith priffyrdd lleol.

Ecoleg

Mynegwyd pryder hefyd fel rhan o'r gwrthwynebiad bod yr arolwg ecolegol cysylltiedig yn anghywir ac nad oedd yn ystyried yr holl faterion ecolegol perthnasol ar y safle. Ar ôl ymgynghori âg ymgynghorydd ecolegol yr awdurdod lleol, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r arolwg a'r unig sylwadau a wnaed oedd y dylid cynnwys y mesurau gwella ar y cynlluniau arfaethedig. Bydd yr arolwg ecolegol yn cael ei gynnwys yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd i sicrhau y cedwir at fesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cadw at bolisi AMG 5 o'r cynllun datblygu lleol ar y cyd a hefyd yn cyflawni dyletswydd yr awdurdod lleol o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) i sicrhau enillion net i fioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

Materion Eraill

Codwyd gwrthwynebiadau hefyd mewn perthynas â chapasiti'r rhwydwaith carthffosiaeth lleol i ymdopi â'r llifoedd ychwanegol. Ar ôl ymgynghori ag adran ddraenio'r awdurdod lleol a Dŵr Cymru fel yr ymgymerwr statudol, ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad. Ystyrir felly nad yw'r gwrthwynebiad hwn yn sail i wrthod. Gan mai cais am dai newydd yw hwn, bydd angen cais SUDs a fydd yn craffu'n agosach ar ddraeniad y safle.

Fel y crybwyllwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, bydd lefel y safle'n cael ei ostwng er mwyn caniatáu i lefelau lloriau gorffenedig yr adeilad fod yn debyg i'r anheddau yn Stryd Cybi, a fydd angen torri tir a phigo creigiau. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd sy'n gofyn am fanylion y dulliau adeiladu ynghyd ag amod sy'n cyfyngu ar yr oriau pigo. Fel y nodir yn ymateb lechyd yr Amgylchedd, bydd cyngor hefyd yn cael ei roi ar y caniatâd sy'n argymhell y datblygwr i gynnal arolygon rhag-amod o'r anheddau cyfagos agosaf. Bydd yr arolygon yn diogelu'r datblygwr rhag hawliadau cyfreithiol yn y dyfodol a hefyd yn rhoi rhywfaint o gysur i'r trigolion y gellir adnabod a mynd i'r afael â'r materion a achosir. O ran paragraff 3.47 o Gylchlythyr WGC 016/2014 Llywodraeth Cymru, ni ellir amodi'r arolygon hyn gan fod eu gofynion yn ymestyn y tu allan i dir sy'n eiddo i'r ymgeisydd ac felly ni fyddai ganddynt unrhyw fodd rhesymol o allu cadw at ofynion yr amod.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd fel rhan o'r cyhoeddusrwydd statudol ynghyd â'r polisiâu perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd ar draws unrhyw resymau dilys dros wrthod. Bydd y cais yn gwneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o safle ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu er mwyn cyfrannu at gyflawni angen lleol a adnabuwyd am dai.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(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.

- Lleoliad Safle / A-03-01
- Gosodiad Safle Bwriedig / A-03-03
- Edrychiadau Bwriedig / A-03-05
- Manylion Fens / A-03-07
- Cynlluniau Llawr Bwriedig / A-03-04
- Trawstoriadau Safle / A-03-06 Rev 01
- Garreglwyd Road, Holyhead Ecological Impact Assessment for Mon Developers February 2020 Updated June 2021 3129/11

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

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

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu, gan gynnwys unrhyw waith torri tir neu bigo creigiau, hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cadw at y datganiad a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:

- i. parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;

- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
- iv. codi a chynnal hysbysfwrdd diogelwch gan gynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, lle bo'n briodol;
- v. cyfleusterau golchi olwynion;
- vi. mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod torri tir / pigo creigiau;
- vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith torri tir / pigo creigiau; oriau gwaith dosbarthu, dymchwel ac adeiladu;
- viii. manylion yr holl beiriannau a ddefnyddir gan gynnwys mesurau i reoli sŵn, dirgryniadau ac effeithiau rheoli a lliniaru llygredd

Cedwir at y Datganiad Dull Adeiladu a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod torri tir / pigo creigiau a'r cyfnod adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder trigolion cyfagos

(05) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(06) Ni fydd torri tir / pigo creigiau neu waith adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 1, TAI 8, TAI 15, PS 16, PS 1, PS 4, PS 5, AMG 5, PS 19.

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

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Prifffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Lleoliad: Ysgol y Graig, Llangefni



Argymhelliad: Caniatáu

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 15 Mehefin, 2022 pan ofynnodd swyddogion i'r aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 29 Mehefin, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Mae'r cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, mannau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir gerllaw Ysgol y Graig, Llangefni.

Fel rhan o'r raglen moderneiddio Ysgolion yr 21ain Ganrif mae'r cynllun hwn yn delio ag ysgolion yn Ardal Llangefni a bydd yn cynnwys adeiladu Uned Ysgol Gynradd Cyfnod Sylfaen newydd ar dir ger yr ysgol bresennol.

Nid oes digon o le i adeilad estyniad i'r ysgol bresennol ar y safle presennol i gwrdd â'r capasiti gofynnol yn yr ardal. Yr ateb yw ail-leoli'r Uned Cyfnod Sylfaen i'r uned newydd arfaethedig, bydd hyn yn cynyddu capasiti Ysgol y Graig o 330 o ddisgyblion i 480 o ddisgyblion ynghyd â darpariaeth meithrin a gofal plant. Mae'r safle hwn wedi'i ddewis gan ei fod yn cael ei ystyried fel yr un mwyaf addas, wedi'i leoli gerllaw ac o fewn pellter cerdded i safle'r ysgol bresennol.

Bydd yr adeilad yn strwythur unllawr, mae dyluniad yr ysgol yn cyd-fynd â rhai o nodweddion yr ysgol bresennol. Y cysyniad dylunio ar gyfer yr ysgol oedd adeiladu ysgol werdd hynod gynaliadwy, wedi'i hinswleiddio'n sylweddol, gydag awyru naturiol a defnydd o ddeunyddiau cynaliadwy naturiol megis defnyddio Paneli Insiwleiddio Strwythurol, arae ffotofoltäig, pwmp gwres ffynhonnell aer ac ati. Mae'r ysgol wedi'i chynllunio fel y gall gyflawni gradd Rhagoriaeth BREEAM.

Mae'r safle yn llain o dir amaethyddol heb ei ddatblygu i'r Gorllewin o Ysgol y Graig sydd wedi ei leoli ar gyrion prif ardal drefol Llangefni. Ceir mynediad i'r safle ar hyn o bryd drwy giât cae, ac mae 2 dŷ yn ffinio ag ef i'r Gogledd a stad breswyl i'r De Orllewin, tir amaethyddol i'r Dwyrain a champws Coleg Menai ymhellach i'r De.

Y tu allan mae nifer o ardaloedd chwarae yn ogystal ag ardal chwaraeon aml-ddefnydd wedi'i ffensio ar gyfer yr ysgol newydd. Bydd ffens rwyll derfyn/perimedr 2m o uchder newydd yn cael ei chodi i sicrhau bod rhwystr effeithiol yn erbyn tresmaswyr. Bwriedir gosod goleuadau allanol am i lawr ar yr adeilad, o fewn y maes parcio a ger y llwybrau troed.

Mae hwn yn gais cynllunio sylweddol sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori cyn ymgeisio statudol. Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio wedi'i nodi yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Cefnogir y cais gan yr adroddiadau a'r arolygon a ganlyn:

Adroddiad Ymgynghori Cyn Cynllunio
Datganiad Dylunio a Mynediad
Arolwg Rhywogaethau a Warchodir
Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol
Arolwg Madfall Gribog
Arolwg Ystlumod
Strategaeth Ddraenio
Asesiad Effaith Sŵn
Datganiad Cynaliadwyedd ac Ynni
Asesiad Effaith Coedyddiaeth
Asesiad Canlyniad Llifogydd
Asesiad Trafnidiaeth
Adroddiad Amwynder Preswyl

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

- Perthynas â'r Cyffiniau
- Perthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi TRA2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
 Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
 Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
 Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol
 PS1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig
 PS20: Cadw Asedau Treftadaeth a Lle bo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth
 Polisi AT4: Gwarchod Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllawiau Cynllunio Atodol

Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy – Gorffennaf 2019
 Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig – Mawrth 2008
 Safonau Parcio – (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cafwyd cadarnhad bod yr Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r cais gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r fynedfa newydd arfaethedig a chadarnhawyd bod digon o leoedd parcio. Mae'r cais yn cynnwys mannau croesi ynghyd â lledu'r llwybr troed a fyddai'n

	cynnig dewis amgen cyfleus yn hytrach na chyrraedd yr ysgol mewn car.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Caniatâd Amodol i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Safonol mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae cadarnhad wedi ei dderbyn y bydd angen darparu cais i'r SAB am ganiatâd cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cadarnhad eu bod yn fodlon gyda'r dull o garthffos fudr.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cadarnhad eu bod yn fodlon gyda'r cais gydag amod wedi'i eirio'n briodol i sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei dderbyn cyn dechrau gwaith ar y safle.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cymeradwyaeth gydag Amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas ag amseroedd adeiladu a chadarnhad eu bod yn cytuno gyda'r fethodoleg a chanfyddiadau'r Asesiad Effaith Sŵn.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cefnogol o'r cais.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Yn argymhell cymeradwyo.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Gritten Ecology	Mae'r ecolegydd yn cadarnhau bod yr holl arolygon yn drylwyr ac yn gynhwysfawr. Dylid gwneud gwaith yn unol â'r Argymhellion Digolledu, Gwella, Lliniaru ac Arolygon Pellach.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Nid oes gofyniad i ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg, felly nid oes unrhyw sylwadau i'w gwneud. Mae sylwadau wedi eu gwneud y dylai unrhyw arwyddion fod yn ddwyieithog.

Hysbysebwyd y cais trwy bostio llythyrau unigol at bob eiddo preswyl cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Mehefin, 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad:

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin datblygu Llangefni ond mae'r safle yn union gyfagos i'r ffin datblygu a ffurf adeiledig y dref. Mae polisïau cynllun datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau presennol.

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' yn datgan y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu yn cael ei wrthwynebu oni bai ei fod yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun neu bolisïau cynllunio Cenedlaethol neu fod y cais yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Nodir bod y safle datblygu wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Llangefni ond yn union gerllaw iddi.

Prif bolisi'r CDLI ar y Cyd sy'n ymdrin â chyfleusterau cymunedol newydd yw Polisi ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol'. Mae Polisi ISA 2 yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r polisi'n caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar:

Mae'r maen prawf cyntaf yn ei gwneud yn ofynnol i safle gael ei leoli o fewn neu'n gyfagos i ffiniau datblygu ac o ystyried bod y safle yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu, mae'r cais yn bodloni'r maen prawf hwn.

Yn ail, dylai cynigion edrych yn gyntaf ar wneud defnydd o gyfleusterau presennol neu addasu adeiladau presennol. Nid oes digon o le ar dir yr ysgol bresennol i ychwanegu estyniad at yr ysgol ac mae'n rhesymol codi adeilad newydd wedi'i ddylunio ar gyfer anghenion addysgol modern.

Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn, os yw'r cais ar gyfer y cyfleuster ail-leoli, y gellir dangos nad yw'r safle gwreiddiol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwn. O ystyried bod y safle presennol yn parhau fel ysgol a bod angen ysgol fwy, ni ystyrir bod y trydydd maen prawf yn berthnasol.

Mae'r pedwerydd maen prawf yn nodi y dylai maint y cais fod yn briodol i'r anheddiad dan sylw. O ystyried bod y cais ar gyfer adeilad unllawr sy'n adlewyrchu arddull adeilad presennol Ysgol y Graig, a bod graddfa'r cais yn deillio o ddiffyg lleoedd ysgol yn Llangefni, credir bod graddfa'r datblygiad hwn yn briodol ar gyfer y lleoliad.

Mae'r maen prawf olaf yn nodi y dylai ceisiadau fod yn hawdd eu cyrraedd ar droed, ar feic ac ar drafnidiaeth gyhoeddus. Ystyrir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac yn gyfleus i rieni sy'n dymuno cerdded, beicio neu ddefnyddio cludiant cyhoeddus i gyrraedd yr ysgol.

Ystyrir fod y cais yn cwrdd â holl feini prawf Polisi ISA2 o'r CDLI ar y Cyd.

Dylunio a Thirlunio

Oherwydd maint y datblygiad mae angen rhoi ystyriaeth ofalus i Ddyluniad a Thirwedd y cais yn unol â Pholisïau PCYFF 2, 3, 4 a PS 19. Dylai'r datblygiad ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy (maen prawf (7) Polisi PS 5).

Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel tir amaethyddol. Ystyrir bod y dyluniad a'r deunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r adeilad yn dderbyniol ac yn ategu ysgol bresennol Ysgol y Graig.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau na fydd y cais yn effeithio ar 'Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Caeau Talwrn'.

Mae Asesiad Effaith Coedyddiaeth, Tirlunio Meddal a Chaled a Chynllun Tirwedd wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r cynllun tirlunio yn cynnwys ardaloedd tirlunio caled newydd, nodweddion chwarae a chwaraeon newydd, mannau chwarae anffurfiol, creu ardaloedd cynefin a phyllau ynghyd â gwelliannau i'r dirwedd feddal bresennol i gyfoethogi amrywiaeth a bioamrywiaeth y safle sy'n cynnwys cymysgedd o

rywogaethau llydanddail brodorol a bwriedir gosod coed newydd o fewn ochrau'r safle. Y nod tu ôl i blannu'r coed newydd yw lliniaru colli unrhyw goed o fewn y safle.

Mae'r swyddog tirlunio wedi nodi rhywfaint o anghysondeb yn y plotio coed yn yr arolwg Coedyddiaeth, yn enwedig wrth y fynedfa i gerddwyr; fodd bynnag, ystyrir y bydd amodau priodol yn sicrhau y gellir cytuno'n ysgrifenedig ar y llwybr cerddwyr a'r gwaith tirlunio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

Bioamrywiaeth

Yn unol â Pholisi Strategol PS19 ac AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth mae Adroddiad Ecolegol rhagarweiniol, Arolwg Madfallod Cribog Mawr ac Arolwg Gweithgaredd Ystlumod wedi'u cyflwyno gyda y cais cynllunio. Mae ecolegydd y cyngor wedi cadarnhau bod yr adroddiadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio yn drylwyr ac yn adlewyrchu diddordeb ecolegol y safle. Dylai gwaith fynd rhagddo yn unol â'r Argymhellion Digolledu, Gwella, Lliniaru ac Arolygon Pellach.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cais cyn belled ag y gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad gan gynnwys clirio'r safle yn cychwyn hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu.

Mae CNC wedi cadarnhau bod y cais yn cynrychioli risg isel i ystlumod. Mae arolwg Madfall Gribog yn nodi y bydd y pwll arfaethedig yn gweithredu fel mesur gwella a groesewir gan CNC.

Newid Hinsawdd ac Ynni Adnewyddadwy

Yn unol â Pholisi PCYFF 5, rhoddwyd ystyriaeth i sut y manteisiwyd i'r eithaf ar y cyfraniad o ynni adnewyddadwy neu garbon isel. Gan fod y datblygiad yn fwy na 1,000m² mae angen Asesiad Ynni cynhwysfawr. Hefyd, gofynnwyd am ddatganiad Cadwraeth Dŵr (Polisi PCYFF 6).

Roedd yr Asesiad Ynni a gyflwynwyd yn cyflwyno golwg gyfannol o reoli carbon a chynhyrchu ynni yn y datblygiad arfaethedig sy'n amlwg yn dilyn y dull dilyniannol sy'n ofynnol gan yr Hierarchaeth Ynni a nodir ym Mholisi PCYFF 5. Roedd y Datganiad Cadwraeth Dŵr a gyflwynwyd yn darparu adroddiad cynhwysfawr mewn perthynas â'r mesurau rheoli dŵr i'w gweithredu fel rhan o'r datblygiad newydd. Mae'r cais felly yn unol â'r gofynion a osodwyd yn PCYFF6.

Effeithiau priffyrdd: Mae TRA 4 'Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth' yn gofyn i geisiadau gael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau trafndiaeth mwyaf cynaliadwy. Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn nodi y dylai fod mynediad da i'r datblygiad ar drafndiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio gan leihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Bydd mynediad i'r ysgol newydd trwy fynedfa newydd i'r safle a grëir oddi ar Ffordd Gyswllt bresennol Llangefni. Bydd dau fynedfa newydd i gerddwyr a fydd yn darparu llwybr diogel i gerddwyr rhwng yr ysgol newydd ac Ysgol y Graig. Bydd man croesi sebra newydd yn cael ei leoli rhwng y gylchfan bresennol a'r fynedfa newydd i gerbydau i'r safle a fydd yn darparu cysylltiad diogel rhwng y safle a'r ysgol a'r llwybr troed bresennol.

Mae Asesiad Effaith Traffig wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n datgan na fydd y traffig ychwanegol sy'n gysylltiedig ag ehangu arfaethedig yr ysgol yn achosi unrhyw broblemau traffig ar y cylchfannau presennol ac na fydd y traffig ychwanegol yn cael effaith sylweddol ar berfformiad y rhwydwaith priffyrdd.

Cynigir maes parcio mawr a fydd yn darparu ar gyfer y datblygiad newydd ac yn helpu i ddatrys problemau traffig sylweddol a gafwyd yn Ysgol y Graig a adeiladwyd yn flaenorol i ddelio a materion diogelwch ar y briffordd y tu allan i'r ysgol. Mae'r trefniadau parcio yn cynnwys 22 o leoedd parcio i staff,

86 o leoedd ymwelwyr/rhieni gyda chyfanswm o 10 pwynt gwefru o fewn y maes parcio. Mae yna hefyd 20 o leoedd i rieni/ymwelwyr wedi'u lleoli o amgylch y ffordd fynediad bresennol a'r gylchfan ar safle'r ysgol bresennol.

Darperir cysgodfan feiciau dan orchudd ac wedi'i oleuo y tu allan i'r brif fynedfa a fydd yn darparu ar gyfer 10 beic ac o fewn yr ysgol darperir 4 cysgodfan beiciau heb olau ychwanegol a fydd yn darparu ar gyfer 40 o feiciau.

Yr Iaith Gymraeg

Gyda rhai mathau o ddatblygiadau, mae gofyniad o dan Bolisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd i gyflwyno Datganiad neu Asesiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Nid yw'r cais hwn yn bodloni'r trothwyon ar gyfer darparu gwybodaeth o'r fath. Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 4 a 5 o'r polisi, disgwylir i wybodaeth yn ymwneud â chynllun arwyddion dwyieithog i ymdrin â'r holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus ac enwau Cymraeg gael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad.

Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Mae maen prawf 6 o Bolisi PS6 'Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd' yn anelu at warchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Mae'r safle wedi ei lleoli ar Dir Amaethyddol Gradd 2 a ddiffinnir fel 'tir amaethyddol o ansawdd da'. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a oni bai bod yr angen am y datblygiad yn bwysicach. Yn yr achos hwn mae'r angen i ddarparu capasiti ychwanegol ar gyfer plant ysgol yr ardal yn bwysicach na'r angen i beidio â datblygu'r tir amaethyddol dan sylw.

Mwynderau preswyl

Dylid ystyried effaith y cais, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n amodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Mae Asesiad Effaith Sŵn wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio. Mae'r adroddiad yn datgan fod y safle arfaethedig yn addas ar gyfer y datblygiad ac yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn. Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn cytuno gyda'r fethodoleg a chanfyddiadau'r adroddiad ac yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cadw at y casgliadau ac yn gweithredu unrhyw fesurau lliniaru dylunio fel yr argymhellir yn yr adroddiad.

Mae eiddo preswyl wedi eu lleoli ger y safle. Mae Ger y Coed oddeutu 124m i ffwrdd o ffin y safle, mae Clegyrdy Mawr oddeutu 145m i ffwrdd ac mae eiddo preswyl Bro Tudur tua 153m i ffwrdd. Ni ystyrir y bydd yr ysgol newydd arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar yr eiddo preswyl hyn.

Mae cynllun gosodiad goleuo allanol wedi'i ddarparu sy'n cynnwys lefelau Lux. Mae'r cynllun goleuo yn darparu goleuadau am i lawr LED. Bydd y goleuadau allanol ar yr ysgol newydd yn cael eu rheoli gan ffotogell a chloc amser fel eu bod yn weithredol rhwng 8am – 8pm. Ar ôl 8pm bydd y goleuadau'n cael eu sbarduno gan synwryddion PIR. Bydd y maes parcio'n cael ei oleuo gan golofnau LED 6m o uchder a'r llwybrau'n cael eu goleuo gan oleuad top post LED ar 3m o uchder a fydd yn cael eu rheoli gan ffotogell a chloc amser fel eu bod yn weithredol rhwng 8am – 8pm. Nid yw'r lefelau Lux yn dangos unrhyw olau yn gollwng allan o ffin y safle.

Draeniad

Bydd dŵr wyneb yn cael ei wanhau ar y safle a'i ollwng trwy ffosydd cerrig. Bydd dŵr glaw yn cael ei wanhau gyda chymorth tanciau gwanhau tanddaearol yn ogystal â dau bwl o fewn y safle. Bydd gan y meysydd parcio balmentydd hydraidd lle bydd yn treiddio i mewn i'r tanciau suddfan dŵr. Bydd cysylltiad dŵr budr â system ddraenio bresennol Ysgol y Graig drwy dwll archwilio presennol.

O'r 7fed o Ionawr 2019, bydd angen draeniad cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu lle mae'r ardal adeiladu sydd â goblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Mae'n rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn gweithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDCau (SAB), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Bydd gan y SAB ddyletswydd i fabwysiadu systemau sy'n cydymffurfio sy'n gwasanaethu mwy nag un eiddo cyn belled ag y caiff ei adeiladu a'i fod yn gweithredu yn unol â'r cynigion a gymeradwywyd, gan gynnwys unrhyw amodau cymeradwyo SAB.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad ydyn nhw'n codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull o ddraenio dŵr budr a gynigir. Mae'r cais ar gyfer gwaredu llif dŵr budr drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gollwng dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy. Mae'r ddogfen Trefniant Cyffredinol Draenio a Phrifyrdd yn nodi bod llif dŵr budr o'r cais yn ymuno â draeniad budr ar gyfer yr ysgol bresennol.

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio sy'n cadarnhau mai ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu arfordirol/llanw. Mae CNC wedi cadarnhau bod y safle o fewn Parth A y Mapiau Cyngor Datblygu a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Mae TAN 15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhad yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A a bod gofynion dŵr wyneb yn berthnasol.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd

Mae Polisi AT4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o TAN24 yn nodi bod 'cadwraeth gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio'.

Cynhaliwyd Arolwg Geoffisegol ac Asesiad Desg gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn 2018. Yn dilyn arolwg ar droed ac arolwg sganio Geoffisegol (ymchwiliadau Cam 1), defnyddiwyd y canlyniadau i leoli un ar hugain o ffosydd ar gyfer gwaith archeolegol Cam 2. Cloddiwyd ugain o ffosydd prawf dan oruchwyliaeth archeolegol. Mae Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cais cyn belled ag y gosodir amod cyn cychwyn ar y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo.

Casgliad

I grynhoi, mae'r cais i godi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, mannau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni sy'n cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol ac sy'n dderbyniol ar ôl pwysoli'r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd cynllunio hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) (a) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys strïbed uwchbridd neu waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

(03) Os canfyddir unrhyw halogiad, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei wneud hyd nes y bydd Strategaeth Adfer addas yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd

(04) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener neu 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau trigolion cyfagos.

(05) Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r argymhellion a nodir yn Asesiad Effaith Sŵn Philip Dunbavin Acoustics dyddiedig Tachwedd 2021

Rheswm: Diogelu amwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(06) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol ag Argymhellion Lliniaru Adran 6 sydd wedi'u cynnwys yn yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Arolwg Gweithgarwch/Trawslun Ystlumod, Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog ac Arolwg Ecolol Rhagarweiniol a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2021/361.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar nythu all fod yn bresennol ar y safle.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio'r safle, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gymeradwyo yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anfrodorol ymledol ar y safle.

(08) Mae'r fynedfa i'w chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir yn lluniad rhif. GTA-HAL-XX-XX DR-C-6010 a rhaid ei gadw wedi hynny cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau mewn bodolaeth.

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

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweledd o leiaf 40 medr wrth 40 medr ar y naill ochr a'r llall gan dynnu'r wal/ffens/gwrych presennol ar hyd ffin y briffordd a'i newid ar hyd llinell y lleiniau gweledd lle maent o fewn cwrtil y safle.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10) Ni chaiff wal/ffens/gwrych terfyn presennol y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y gerbyttfordd sirol gyfochrog am bellter o 40 metr y naill ochr i'r fynedfa a ni ddylid codi unrhyw beth uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal/ffens/clawdd hwn neu unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbyttfordd gyfagos.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn meddiannu'r datblygiad.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynllun atodedig cyfeirnod GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedi hynny i'w gadw'n unig ar gyfer y dibenion hynny.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(14) Rhaid cwblhau'r man troi yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yma dan cyfeirnod lluniadu GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) Rhaid cwblhau'r man llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(16) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad lifo i'r briffordd.

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

(17) 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;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

(ix) Cynigion ar gyfer cyfleu gwybodaeth a rhybudd ymlaen llaw yn ymwneud â'r cynllun cymeradwy i'r Cyngor a rhanddeiliaid eraill; Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(18) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys cydnabyddiaeth o'r coed presennol (gan gynnwys ardaloedd gwarchod gwreiddiau) a gwrychoedd ar y tir, nodi'r rhai sydd i'w cadw a gosod Mesurau Gwarchod Coed i'w gwarchod trwy gydol y datblygiad.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(19) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn defnyddio'r adeiladau a ganiateir drwy hyn. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel a gymeradwyir.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(20) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd manylion ar gyfer, a cynllun y llwybrau cyswllt i gerddwyr, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fel y nodir yng nghyllwbiau cadw coed a llwybrau dim cloddio. Bydd y gwaith adeiladu llwybr yn cael ei wneud fel a gymeradwyir.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(21) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) sy'n cynnwys clirio safle yn digwydd yn y brif fynedfa hyd nes y cynhelir cyfarfod cyn cychwyn ar y safle a fynychir gan gontractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd penodedig y datblygwr, pensaer neu reolwr y safle a cynrychiolydd o'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed fel y nodir yn Amod (19). Bydd y datblygiad yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(22) 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 PL(00) 01

- Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T4
- Trefniant Tirwedd Cyffredinol – 513-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P06
- Dyluniad Ffiniau – 513-STO-00-00-DR-L-0005 Rev P06
- Dyluniad Tirwedd Caled – 513-STO-00-00-DR-L-0006 Rev P06
- Dyluniad Tirwedd Meddal – 513-STO-00-00-DR-L-0007 Rev P07
- Dylunio Dodrefn Stryd - 513-STO-00-00-DR-L-0008 Rev P06
- Cynllun Bloc – PL(00)02
- Adrannau Safle - 513-STO-00-00-DR-L-0003 Rev P02
- Draenio a Threfniadau Priffyrdd Cyffredinol – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-5020 Rev P3
- Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Clocwedd – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6001 Rev P4
- Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Gwrthgloc – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6002 Rev P4
- Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6003 – Rev P4
- Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6008 Rev P1
- Tracio Cerbydau Car Preifat Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009 Rev P1
- Lleiniau Gwelededd Mynedfa Safle - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6010 Rev P1
- Newidiadau Maes Parcio a Ffyrdd Presennol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6005 Rev P4
- Manylion Safonol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6006 Rev P4
- Marciau Ffordd Arfaethedig a Llif Traffig - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 Rev P4
- Gweddoluniau Arfaethedig 1 o 2 – PL (00)(04) Rev A
- Gweddoluniau Arfaethedig 2 o 2 – PL(00) 05 Rev A
- Cynllun Llawr Arfaethedig – PL(00) 03
- Adrannau – PL(00)06
- Taflen Delweddu 1 o 3 – PL(00)07
- Taflen Delweddu 2 o 3 – PL(00)08
- Taflen Delweddu 3 o 3 – PL(00)09
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth gan Amenity Tree Care
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021
- Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021
- Gweithgarwch Ystumod/Arolygon Trawslun - gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021
- Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Mai 2022
- Asesiad Trafnidiaeth – ATKINS dyddiedig Hydref 2021
- Adroddiad Amwynder Preswyl Fersiwn 2.0 dyddiedig 4/11/21
- Asesiad Canlyniad Llifogydd gan HALTEC Consulting Civil and Structural Engineers – dyddiedig 8/11/21
- Strategaeth Cynaliadwyedd ac Ynni – YYG-ESD-01-XX-RO-N-0008
- Asesiad Effaith Sŵn gan Philip Dunbavin Acoustics Ltd – dyddiedig Tachwedd 2021
- Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 23/5/22
- Gwerthusiad Archeolegol (Treialu tyllu ffosydd)
- Datganiad Strategaeth Draenio - HALTEC dyddiedig 15/11/21
- Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T5

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

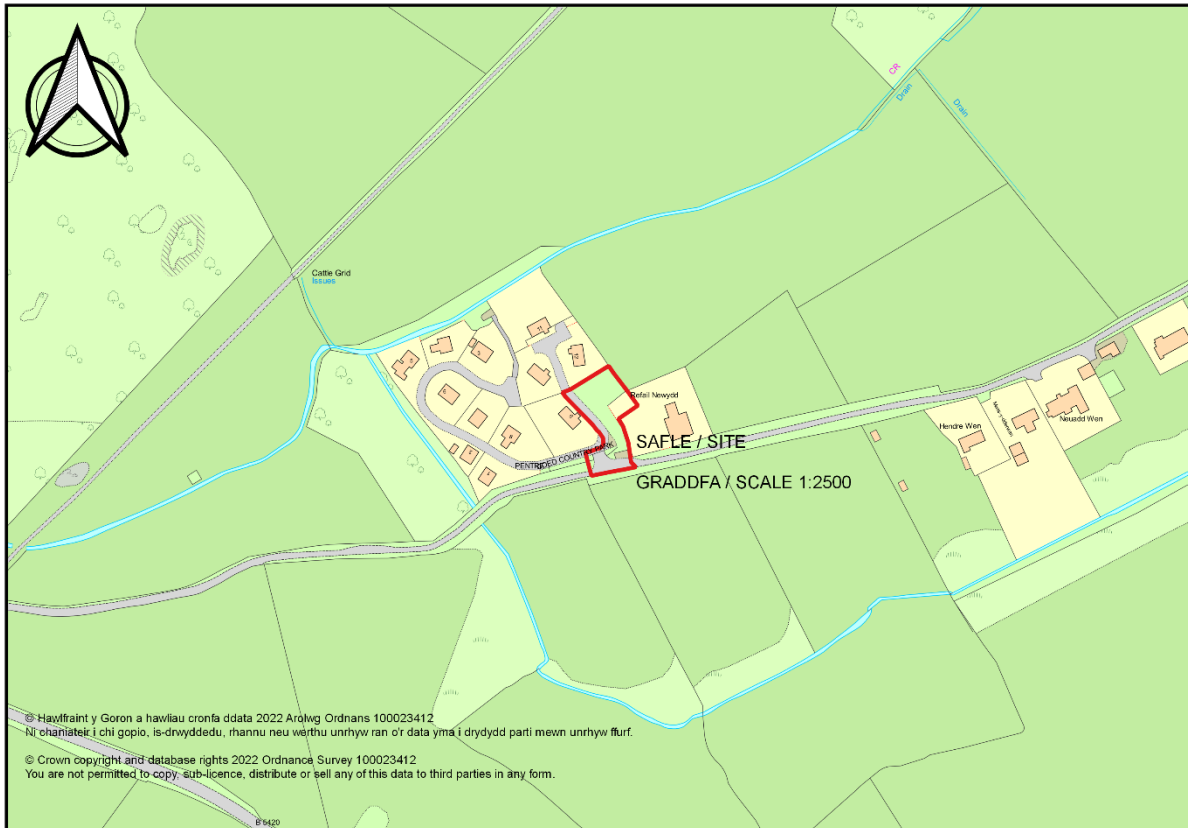
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/267

Ymgeisydd: Ruane and Newall Partnership c/o Omega Site Service Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi llety gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Plot 13, Pentre Coed, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y Cynghorydd Alun Mummery a'r cyn Gynghorydd R Meirion Jones.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Mehefin 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29ain Mehefin 2022 ac bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i godi caban gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ar blot 13 Pentre Coed, Porthaethwy.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ar dir sy'n rhan o barc gwyliau gwyliau Pentre Coed ym Mhorthaethwy. Mae Pentre Coed yn barc cabanau gwyliau sefydledig sy'n cynnwys 12 caban gwyliau.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad, diogelwch priffyrdd a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadnant Planning	
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau ynglyn a gofynion SDCau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau/amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor ynlgyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Meirion Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyr hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/03/2022.

Derbyniwyd cyfanswm o 8 sylw mewn perthynas â'r cais. Fodd bynnag, nodir bod nifer o'r sylwadau yn cynnwys sylwadau mewn perthynas â datblygiad ehangach Pentre Coed ac nad ydynt yn uniongyrchol berthnasol i'r cais dan sylw ac y mae'n rhaid ei asesu a'i benderfynu ar ei rinwedd ei hun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol, lle bo'n berthnasol, bod y Tîm Gorfodi wedi ymchwilio i achosion honedig o dorri rheolau cynllunio. Mae'r sylwadau a godwyd, cyn belled ag y maent yn berthnasol i'r cais gwrthrychol, wedi'u crynhoi isod:

Sylw a godwyd	Ymateb
Pryder ynglŷn â pha mor ddigonol yw'r systemau carthffosiaeth a'r ffosydd cerrig i ymdopi â llwyth ychwanegol	<i>Mae'r cais wedi bod yn destun ymgynghoriad statudol gyda'r adrannau a'r asiantaethau perthnasol ac nid oes unrhyw bryderon wedi'u codi gan yr ymgynghorwyr perthnasol mewn perthynas â'r trefniadau draenio arfaethedig.</i>
Mae llawer o newidiadau wedi eu caniatáu i'r 4 uned a ddatblygwyd yn ddiweddar ar y safle, os caniateir yr unedau ychwanegol hyn sut bydd y cyngor yn sicrhau na fydd unrhyw newidiadau i amodau'r datblygiad hwn a bod hyn yn cael ei nodi ar y cais a'i ddeall gan y datblygwr.	<i>Mae darpariaethau yn bodoli yn y Ddeddfwriaeth Gynllunio i ganiatáu ceisiadau am newidiadau i ddatblygiadau a gymeradwywyd. Ni all yr ACLI wahardd cyflwyno ceisiadau o'r fath y byddai'n rhaid eu hasesu a phenderfynu arnynt ar eu rinwedd eu hunain ac yn unol â pholisïau a chanllawiau cynllun datblygu lleol a chenedlaethol perthnasol.</i>
Datgenir yn y cais y bydd yr unedau gwyliau yma yn benodol ar gyfer pobl ag anableddau. Sut y sicrhau mai dyma fydd yr achos a pha systemau fydd yn eu lle i sicrhau hyn. Ymhellach, pam na ellid bod wedi dylunio neu addasu un o'r 4 uned a ddatblygwyd yn ddiweddar i ddarparu ar gyfer pobl anabl	<i>Datgenir yn y cais fod y datblygiad wedi ei ddylunio i ddarparu ar gyfer pobl ag anableddau yn benodol, er ei fod yn ganmoladwy, ni fydd hyn yn ffactor wrth asesu a phenderfynu ar y cais. Bydd derbynioldeb y cais yn dibynnu arno'n cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu perthnasol.</i>
Pa neges mae cymeradwyo mwy o ail gartrefi neu dai haf y gellir eu meddiannu drwy'r flwyddyn yn ei rhoi i bobl leol na allant fforddio prynu neu rentu tŷ yn eu hardal leol o ganlyniad i'r broblem sylweddol gydag ail gartrefi ar Ynys Môn.	<i>Nodwyd, fodd bynnag, rhaid asesu'r cais a phenderfynu arno ar y sail y'i cyflwynwyd ac yn unol â pholisïau a chanllawiau cynllunio datblygu lleol a chenedlaethol perthnasol.</i>
Pryder y byddai'r cais yn golygu gorddatblygiad o'r safle	<i>Mae'n amlwg o'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais bod digon o le o fewn y safle ar gyfer y cais heb iddo edrych yn gyfyng. Ni ystyrir felly y byddai'r cais yn arwain at or-ddatblygiad o'r safle.</i>

Pryder ynglŷn ag addasrwydd y mynediad a'r rhwydwaith ffyrdd i ymdopi â'r cynnydd mewn traffig.	<i>Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ar y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon yn hyn o beth. Nid yw datblygiad un uned bellach ar y safle yn debygol o achosi cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth nac amharu ar ddiogelwch ffyrdd.</i>
Mae cymeradwyo amrywiol newidiadau i'r 4 uned a ddatblygwyd yn ddiweddar wedi arwain at ddatblygiad gwahanol iawn i'r hyn a ganiatwyd yn wreiddiol ac maent yn debycach i stad o dai trefol sydd eisoes yn ormesol ac yn anghydnaws â chymeriad gwledig yr ardal heb ychwanegu un arall.	<i>Er bod newidiadau wedi eu gwneud i'r ceisiadau gwreiddiol, eu bod yn unol â cheisiadau priodol ac yn cael eu hystyried yn dderbyniol o ystyried polisïau perthnasol, mae'r uned arfaethedig yn cyd-fynd â'r datblygiad presennol ar y rhan yma o'r safle.</i>
Yn ei adroddiad i Lywodraeth Cymru fis Mawrth diwethaf, rhybuddiodd Simon Brookes fod ail gartrefi yn ymledu o ardaloedd arfordirol i gefn gwlad agored ac mae hyn yn brysur yn digwydd ar Ynys Môn ac yn sicr yn achos Pentre Coed.	<i>Nodwyd, fodd bynnag oni bai a hyd nes y bydd newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio mewn perthynas ag ail gartrefi/tai haf, rhaid ystyried ceisiadau yng ngoleuni polisïau cyfredol.</i>
Cyfeirir yn y cais at y 'parc gwledig sefydledig', sef 'parc gwledig' sydd wedi datblygu i fod yn stad o dai parhaol i fewnfudwyr ar hyd lôn wledig yng nghefn gwlad Ynys Môn.	<i>Nodwyd.</i>
Mae'r Adran Gynllunio wedi caniatáu i ddeiliaid yr eiddo hyn eu meddiannu am 12 mis o'r flwyddyn heb gyfyngiadau ac mae'n hysbys bod pobl wedi bod yn eu meddiannu'n barhaol er bod amod na ellir eu defnyddio fel preswylfeydd parhaol.	<i>Er gwaethaf gwrth-ddweud y datganiad hwn, cyfyngir ar ddefnydd yr unedau gan amod at ddibenion gwyliau yn unig. Bydd unrhyw ganiatâd a roddir ar gyfer y datblygiad hwn hefyd yn destun amod sy'n cyfyngu ar ei ddefnydd at ddibenion gwyliau.</i>
Pryder am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg.	<i>Er nad yw'r cais yn sbarduno gofyniad am Ddatganiad ar y Gymraeg nac Adroddiad Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg, mae angen iddo serch hynny ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith a darparwyd gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion polisi PS1.</i>
Pryder ynglŷn ag ehangu datblygiadau gwyliau megis Pentre Coed pan mae digon o ddarpariaeth yn lleol yn barod	<i>Rhoddir ystyriaeth ym mhrif gorff yr adroddiad a fyddai'r cais yn arwain at or-ddarpariaeth o lety o'r fath o fewn yr ardaloedd.</i>
Pryder bod risg y byddai'r uned yn cael ei defnyddio fel preswylfa barhaol yn hytrach na llety gwyliau	<i>Byddai unrhyw ganiatâd a roddir yn destun amod yn cyfyngu ar ei ddefnydd at ddibenion gwyliau yn unig.</i>
Pryder bod potensial gor-edrych drosodd a cholli preifatrwydd yr eiddo cyfagos	<i>Ni ystyrir y bydd y cais yn achosi effeithiau annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos o ran edrych drosodd neu golli preifatrwydd gan fod digon o fwlb rhwng yr uned arfaethedig ac eiddo cyfagos sy'n cydymffurfio â chanllawiau CCA ar agosrwydd.</i>
Nid yw dyluniad yr unedau yn cwrdd â safonau ynni modern	<i>Mater i Reoli Adeiladu yw sicrhau bod y cais yn bodloni safonau adeiladu perthnasol.</i>
Mae'n ymddangos bod amseriad cyflwyno'r cais er mwyn osgoi'r deddfau ail gartrefi newydd sydd i'w cyflwyno'n fuan	<i>Rhaid asesu a phenderfynu ar y cais yn unol â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol a deddfwriaeth sydd mewn grym ar y pryd.</i>

Mae'r cynllun busnes a gyflwynwyd yn amlygu y byddai'r uned yn cael ei defnyddio'n bennaf fel ail gartref (fel sy'n wir am lawer o'r unedau presennol ar y safle) ac felly nid yw'n ddatblygiad twristiaeth gwirioneddol.

Bydd unrhyw ganiatâd a roddir ar gyfer y datblygiad yn amodol ar ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig a byddai'n berthnasol p'un a yw'r eiddo'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau preifat/ail gartref neu fel busnes gosod gwyliau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C166E – Codi 4 llety bwthyn haf yn / Erection of 4 holiday chalet lodges at Refail Newydd, Menai Bridge. Gwrthod/Refused - 19/06/2007. Caniatau Apel/Appeal Allowed – 21/01/2008

39C166G – Ymestyn amser caniatad 39C166E yn / Renewal of permission 39C166E at Refail Newydd, Menai Bridge. Caniatau/Approved – 20/03/2013

39C166H/DIS – Cais I ryddhau amod (08) arwyddion, o ganiatad cynllunio rhif 39C166G yn / Application to discharge condition (08) being signage from planning permission 39C166G at Refail Newydd, Menai Bridge. Amod wedi ei ryddhau/Condition Discharged – 04/02/2015

39C166K/MIN: Man newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan caniatad 39C166G yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 39C166G at Refail Newydd, Menai Bridge. Caniatau/Permitted 01/06/2015.

39C166L/DEL – Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (03) (meddiannu), amrywio amod (05) (rhestr) a dileu amodau (11), (12) a (13) (cod ar gyfer cartrefi cynaliadwy) o ganiatad cynllunio rhif 39C166G yn / Application under Section 73 for the removal of condition (03) (occupation), variation of condition (05) (register) and removal of conditions (11), (12) and (13) (code for sustainable homes) from planning permission reference 39C166G chalet development at Refail Newydd, Menai Bridge Caniatau/Permitted 16/06/2015

39C166M/DIS: Cais i ryddhau amod (09) (tirlunio) o ganiatad cynllunio rhif 39C166G yn / Application to discharge condition (09) (landscaping) from planning permission 39C166G at Refail Newydd, Menai Bridge. Amod wedi'i ryddhau. Condition discharged 12/05/2015.

39C166P/MIN – Man newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan caniatad rhif 39C166L/DEL er mwyn diwygio dyluniad yr cabannau yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 39C166L/DEL so as to amend the design of the chalets at Refail Newydd, Menai Bridge. Gwrthod/Refused. 07/10/2016.

39C166Q/MIN - Man newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan caniatad rhif 39C166L/DEL, er mwyn ychwanegu amod y dylai'r cynllun gael ei weithredu yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd dan o dan caniatad cynllunio 39C166K/MIN yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 39C166L/DEL, in order to add a condition that the scheme should be implemented in accordance with the approved plans under planning permission 39C166K/MIN at Refail Newydd, Menai Bridge. Caniatau/Approved. 09/01/2017.

39C166R/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 39C166Q/MIN er mwyn diwygio dyluniad y bythynnod siale a gymeradwywyd dan gyfeirnod 39C166K/MIN yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) from planning permission reference 39C166Q/MIN so as to amend the design of the chalets approved under reference 39C166K/MIN at Refail Newydd, Porthaethwy/Menai Bridge. Caniatau/Approved 07/03/2017.

39C166S/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 39C166R/VAR er mwyn diwygio dyluniad y sialet ar plot 3 yn / Application under Section 73 for the variation of condition

(02) from planning permission reference 39C166R/VAR so as to amend the design of the chalet on plot 3 at Refail Newydd, Porthaethwy/Menai Bridge. Caniatau Approved 08/03/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais i godi caban gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ar Blot 13 Pentre Coed, Porthaethwy.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ar dir sy'n rhan o barc gwyliau Pentre Coed ym Mhorthaethwy. Mae Pentre Coed yn barc cabanau gwyliau sefydledig sy'n cynnwys 12 caban gwyliau.

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y bydd ceisiadau o fewn Ffiniau Datblygu yn cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a cheisiadau eraill y Cynllun hwn, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cyd-fynd â pholisi PCYFF1. Mae angen ystyried felly os yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllun penodol eraill.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau gydymffurfio â pholisïau cynllun perthnasol a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapiau lle ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob cais ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Caniateir ceisiadau gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os gellir cydymffurfio, lle bo'n berthnasol i feini prawf y polisi.

Mae maen prawf 1 yn ei gwneud yn ofynnol ei fod yn cyd-fynd ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, adeilad neu ardal o ran lleoliad, edrychiad, graddfa, uchder, mäs a thriniaeth drychiad.

Mae maen prawf 3 yn mynnu ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio caled a meddal a sgrinio lle bo'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae dyluniad ac edrychiad y caban arfaethedig yn debyg i'r cabanau presennol ar ail gam y datblygiad a ddatblygwyd yn ddiweddar ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran dyluniad yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mae Polisi Strategol PS 14 o'r CDLI ar y Cyd yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac yn datgan tra'n sicrhau cydnawsedd â'r economi leol a chymunedau a sicrhau gwarchod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygiad diwydiant twristiaeth gydol y flwyddyn drwy :

3. Rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth, ar ffurf bythynnod a fflatiau hunanarlwyo, gwersylla, gwersylla moethus, parciau carafanau sefydlog neu deithiol neu gabanau gwyliau;

4. cefnogi darpariaeth twristiaeth newydd ar raddfa briodol a mentrau mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad trwy ailddefnyddio adeiladau presennol, lle bo'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig lle byddai'r rhain hefyd o fudd i gymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol a lle maent yn unol ag amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac yn datgan y caniateir ceisiadau cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol.

Mae maen prawf i. yn ei gwneud yn ofynnol yn achos llety sy'n cael ei adeiladu o'r newydd, bod y datblygiad wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

Mae maen prawf ii. yn ei gwneud yn ofynnol bod y datblygiad arfaethedig yn briodol o ran graddfa o ystyried y safle, lleoliad a/neu anheddiad dan sylw.

Mae maen prawf iv. yn ei gwneud yn ofynnol nad yw'r cais wedi'i leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf neu nad yw'n niweidio cymeriad preswyl ardal yn sylweddol.

Mae maen prawf v. yn mynnu nad yw'r cais yn arwain at or-grynodiad o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae'r cais ar gyfer llety newydd wedi'i leoli ar safle addas a ddatblygwyd o'r blaen sy'n rhan o barc caban gwyliau sefydledig ac felly mae'n cydymffurfio â maen prawf i. o bolisi TWR 2.

Ystyrir fod dyluniad a graddfa'r cais yn dderbyniol yn unol â maen prawf ii. o bolisi TWR 2.

Mae'r cais wedi'i leoli ar barc cabanau gwyliau sefydledig ac felly ni fyddai'n niweidio cymeriad preswyl yr ardal yn sylweddol yn unol â maen prawf iv.

O ran maen prawf (v) o bolisi TWR 2, mae paragraff 6.3.67 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan er mwyn barnu na fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at or-grynodiad o'r math yma o lety gwyliau o fewn lleoliad penodol, bydd angen i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl, sy'n dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Byddai hyn yn galluogi'r Cyngor i asesu a oes gan y cynllun siawns realistig o fod yn hyfwrw ac nad yw'n dybiannol ei natur. Mae cynllun busnes wedi ei gyflwyno gyda'r cais i asesu hyfwrwedd y cynllun. Ystyrir fod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf v. o'r polisi.

Ymhellach, mae adran 4.6 o Ganllawiau Cynllunio Atodol Llety a Chyfleusterau Twristiaeth yn anelu at ddiffinio mater o or-grynodiad gyda paragraff 4.6.1 yn nodi y gall nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyl ar drefn cymdeithasol cymunedau.

Mae paragraff 4.6.5 yn datgan, wrth asesu a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau ai peidio, y dylid ystyried y canlynol:

- A oes dosbarthiad cyfartal o lety gwyliau ar draws yr ardal ai peidio - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyfartal ar draws yr ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau na roddir pwysau gormodol ar wasanaethau a seilwaith lleol ar anterth y tymor;
- Effaith gymdeithasol-ddiwyllynnol – Os yw llety gwyliau yn treiddio i ardal breswyl draddodiadol gall arwain at newid yng ngwerthoedd ac ymddygiad pobl, ac o ganlyniad, arwain at golli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion ynghylch sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ac ati.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar seilwaith lleol - Gallu a chapasiti seilwaith lleol i ymdopi ar anterth y tymor.
- Nifer y llety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau am lety gwyliau hunanwasanaeth pan fo'r cyfuniad presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth y Cyngor fel ffynhonnell wybodaeth er mwyn dod o hyd i'r wybodaeth hwn.

Mae'r data treth gyngor diweddaraf yn dangos bod cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Porthaethwy yn 8.23%.

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau gael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio a lle dangosir eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r egwyddorion hyn hefyd yn cael eu hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru(11), TAN18 ac Adeiladu Lleodedd Gwell: Creu Lleodedd ac Adfer Covid-19 Llywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle cabanau gwyliau sefydledig presennol ac mae mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus ac felly mae'n gyson ag egwyddorion datblygiad cynaliadwy.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ar y caisac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r datblygiad. Nid yw datblygiad o un uned bellach ar y safle yn debygol o achosi cynnydd sylweddol mewn trafndiaeth nac amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Maent wedi gofyn i unrhyw gymeradwyaeth a roddir fod yn destun amod sy'n gofyn am gyflwyno cynllun rheoli traffig adeiladu a darparu cyngor mewn perthynas â gofynion SuDS a chytundebau a/neu drwyddedau perthnasol a allai fod yn ofynnol o dan Ddeddf Priffyrdd 1980.

Bwriedir tirlunio'r safle ar ffurf plannu coed/llwyni a gardd laswellt a fydd yn arwain at wella bioamrywiaeth y safle sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel compownd mewn cysylltiad â datblygiad yr unedau cyfagos. Mae hyn yn cwrdd â gofynion polisiâu PCYFF4 ac AMG5 y CDLI ar y Cyd ac Adran 6 Dyletswydd Deddf Amgylchedd Cymru 2016.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi sylw i'r Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad yw'r cais yn sbarduno gofyniad am Ddatganiad Iaith Gymraeg nac Adroddiad Asesiad Effaith ar y Gymraeg, serch hynny mae angen iddo ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith. Mae gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu perthnasol a'i fod yn dderbyniol o ran gosodiad a dyluniad ac ni ystyrir y byddai'r cais yn andwyol i ddiogelwch ffyrdd na amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(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 yr uned gwyliau a ganiateir drwy hyn yn cael eu meddiannu 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) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

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

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

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

(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun safle a gyflwynwyd rhif darluniad A.05.2 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(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:

- Cynllun OS y Safle: A.00.1
- Cynllun Safle Plot 13: A.05.2
- Cynllun Golygfa: 0030 Rev AP1
- Cynlluniau a Edrychiadau Plot 13: A05.1

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TWR2, AMG5.

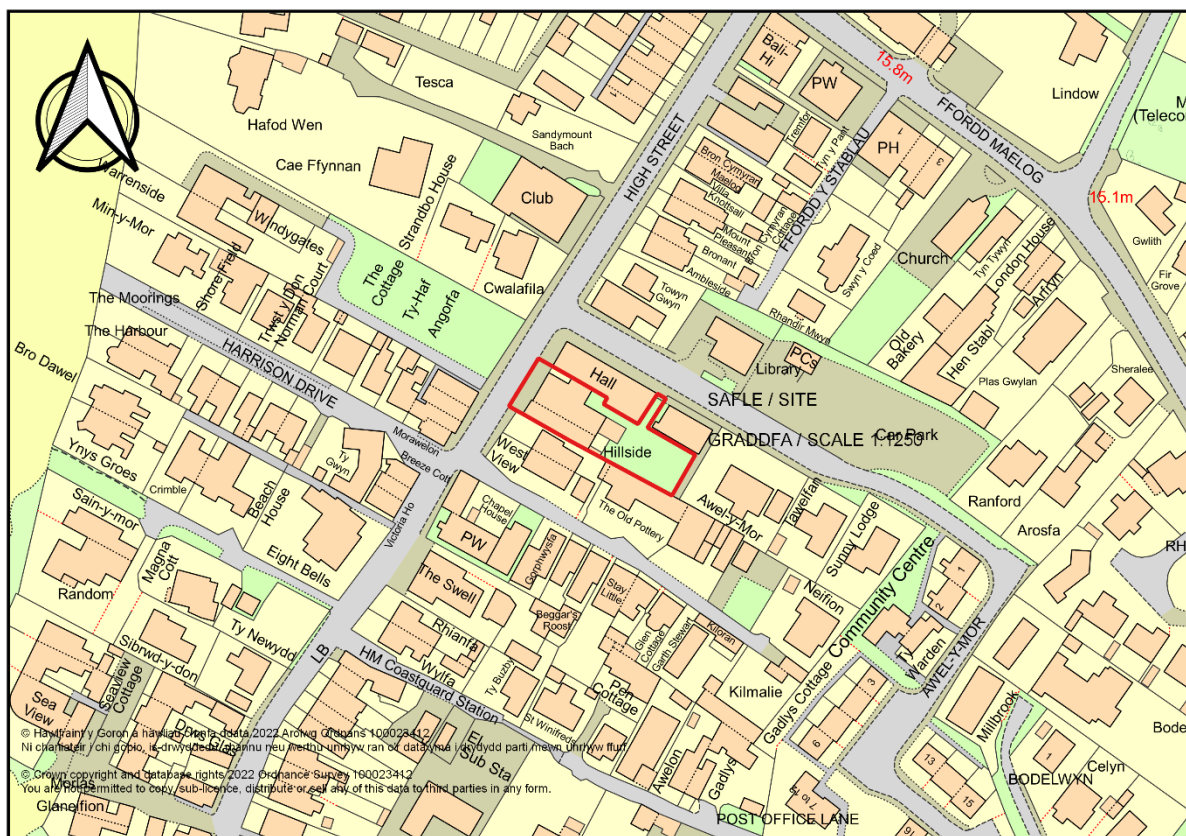
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/317

Ymgeisydd: Mr Matthew Bullas

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat breswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat breswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chwaraeon dŵr. cyfleuster ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig yn

Lleoliad: Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, Richard Dew.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir, felly mae Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer dymchwel yr adeilad tri llawr presennol sydd yn cynnwys dau fflat preswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod, ynghyd ag adeiladu adeilad tri llawr yn ei le yn cynnwys dau fflat preswyl a gwesty 10 ystafell wely gyda bwyty a chyfleuster chwaraeon dŵr cysylltiedig ar y llawr gwaelod.

Bydd y bwyty'n cael ei ddefnyddio gan westeion y gwesty a'r cyhoedd. Bydd y chyfleuster chwaraeon dŵr ar gyfer gwestai'r gwesty yn unig ac felly ystyrir ei fod yn ategol i'r Gwesty.

Byddai ystafelloedd arfaethedig y gwesty ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf a bydd cyfanswm yr arwynebedd llawr oddeutu 626 metr sgwâr. Bydd yr ystafelloedd yn cynnwys terasau a balconïau allanol. Bydd y bwyty a'r chyfleuster chwaraeon ar y llawr gwaelod. Byddai islawr yn cael ei ddynodi ar gyfer dibenion ategol.

Bwriedir lleoli'r ddwy uned breswyl arfaethedig ar yr ail lawr. Byddai pob uned yn cynnwys cyfleusterau i ganiatáu llety byw ar wahân, ynghyd â balconi a mynediad i'r teras to gan ddefnyddio grisiau mewnol.

Lleolir safle'r cais gerllaw'r stryd fawr yng nghanol Rhosneigr. Lleolir maes parcio ar gyfer dwy agwedd y cynnig yn y cefn gyda mynediad i Awel y Môr. Mae Neuadd y Pentref a Sefydliad y Bechgyn / Neuadd Snwcer wedi eu lleoli i'r gogledd o safle'r cais, ac mae eiddo preswyl i'r gorllewin a'r de o safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

A oes cyfiawnhad dros y cynnig yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal ac ar ddiogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygu a hygyrchedd
Polisi TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a thirweddau
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 2: Llety gwyliau
Polisi Strategol PS 15: Canol Trefi a Manwerthu
Polisi MAN 1: Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi
Polisi MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig oddi mewn i ffiniau datblygu
Polisi TAI 5: Tai marchnad leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol:

Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021)
Tai Marchnad Leol (Mawrth 2019)
Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Cyfeirio'r cais i'r pwyllgor. Pryderon ynglŷn â'r dyluniad arfaethedig a'r ddarpariaeth parcio
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	: Pryderon ynglŷn â'r fynedfa arfaethedig, argaeledd llefydd parcio, datblygiad ar flaen y safle a fyddai'n effeithio ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, perchnogaeth tir a draenio dŵr budr.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau a ddarparwyd wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad hwn.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Oherwydd maint a natur y datblygiad efallai y bydd angen cyflwyno cais i'r SAB (Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy) am gymeradwyaeth cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Ni ddarparwyd unrhyw fanylion draenio, a hyd nes cyflwynir cais i'r SAB erys peth ansicrwydd ynghylch a fyddai gosodiad arfaethedig y safle yn cydymffurfio'n llwyr â'r gyfres o safonau SuDS (Systemau Draenio Cynaliadwy) cenedlaethol.
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhellir amod cyn cychwyn i sicrhau y gellir rhyddhau draeniad dŵr budr yn ddigonol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymell amodau i sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl. Mae'r amodau hyn yn cynnwys mesurau rheoli yn ystod y cyfnod adeiladu ac ynghylch yr unedau awyru ac echdynnu arfaethedig. Darperir cyngor er gwybodaeth hefyd.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Gan nad oes cynnydd yn nifer yr unedau preswyl, nid oes angen cyfraniad ariannol.
Y Dreth Gyngor / Council Tax	Mae dau eiddo wedi'u cynnwys ar y gofrestr ers 1993
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim gwrthwynebiad
Tourism Partnership North Wales	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ar ôl derbyn Datganiad Trafnidiaeth ac arolwg cyflymder / cyfanswm cerbydau, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd nac ar y rhwydwaith priffyrdd, yn cynnwys parcio.
Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd Gwynedd Archaeological Trust	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad – Cyngor er gwybodaeth

Gritten Ecology	Dim gwrthwynebiad – Mae'r mesurau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad arolwg sgopio ar gyfer ystlumod yn briodol er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth.
-----------------	--

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 18/01/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 52 o sylwadau. Crynhoir y prif bwyntiau isod:

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyffiniol a chyfagos.
- Pryderon y bydd y defnydd arfaethedig yn creu lefel annerbyniol o sŵn ac arogleuon / arogleuon drwg.
- Pryderon ynglŷn â'r fynedfa arfaethedig / diogelwch y briffordd, mwy o symudiadau gan gerbydau a nifer y llefydd parcio a ddarperir.
- Pryderon ynglŷn â'r cyfnod adeiladu.
- Pryderon ynglŷn â draenio (gan gynnwys draenio dŵr budr) a llifogydd
- Pryderon ynglŷn â danfon nwyddau a tharfu.
- Cwestiynu a oes angen y datblygiad arfaethedig.
- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gydnaws â chymeriad yr ardal
- Gorddatblygu'r safle
- Perchnogaeth tir.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar y palmant o flaen y safle a'r defnydd gerllaw o ganlyniad i hynny.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnig nifer o fuddiannau, yn gynnwys cyflogaeth ar gyfer y gymuned leol, incwm ar gyfer y pentref ac yn hybu'r diwydiant twristiaeth.
- Nid yw cymeriad yr adeilad presennol yn gydnaws â chymeriad yr ardal ac mae'n ddolur i'r llygaid.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'n well â'r ardal.
- Mae llety mewn gwesty yn brin yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C83 – Newid defnydd eiddo llawr gwaelod yn ystafell arddangos a gwerthu ceir – cymeradwywyd 21/10/1987

28C83A – Ffurio blaen siop newydd – Cymeradwywyd 06/02/1989

LUE/2021/22 – Cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithiol ar gyfer defnydd presennol dau fflat preswyl (Dosbarth Defnydd C3) fel y cymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif V/1689a, ynghyd â defnyddio llawr gwaelod yr adeilad at ddibenion preswyl ategol ar gyfer y ddau fflat – Cyfreithlon 25/11/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi Cynllunio ac Egwyddor y Datblygiad:

Gwesty:

Y prif bolisi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) wrth ddelio gyda'r rhan yma o'r cynnig yw polisi TWR 2: Llety Gwyliau. Mae'r cyfleuster chwaraeon dŵr at ddefnydd y Gwesty yn unig ac felly ystyrir ei fod yn ategol i'w ddefnydd.

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

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i'r 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 cynnig 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 ar ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu ac mae'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen, ac felly mae'n bodloni maen prawf (i).

Mae Rhosneigr yn cael ei dynodi fel Canolfan Wasanaeth Leol, sef un o'r aneddiadau lefel uwch yn y strategaeth aneddiadau fel y'u diffinnir yn y CDLIC. Byddai'r adeilad arfaethedig yn defnyddio'r un ôl-troed â'r adeilad presennol ac yn adlewyrchu graddfa'r adeilad tri llawr presennol. Yn ogystal, ni fyddai'r adeilad arfaethedig yn uwch na'r adeilad presennol. Felly, ystyrir bod graddfa'r adeilad arfaethedig yn briodol a'i fod yn cydymffurfio â maen prawf (ii). Mae ei effaith ar gymeriad yr ardal yn cael ei ystyried ymhellach yn y ddiweddarach yn yr adroddiad.

Yn ddiweddar rhoddwyd Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol ar gyfer defnyddio'r tir a'r adeilad ar gyfer dibenion preswyl, sydd yn cynnwys dwy uned breswyl a garej / storfa ategol ar y llawr gwaelod. Yn ogystal â'r Gwesty, mae'r cynnig yn cynnwys dwy uned breswyl ar wahân. O'r herwydd, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli stoc tai parhaol, yn unol â maen prawf (iii).

Lleolir safle'r cais mewn ardal sydd â chymysgedd o eiddo preswyl a masnachol. Felly, ystyrir nad yw safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal breswyl yn bennaf, gan fodloni maen prawf (iv). Bydd effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr preswyl gerllaw, yn cael ei ystyried yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mewn perthynas ag amod (v), byddai rhoi caniatâd i lety gwyliau hunanwasanaeth yn Rhosneigr yn groes i'r canllawiau yn adran 4.6 y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Mae'r CCA yn datgan na roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fydd cyfuniad presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%.

Dengys y data treth gyngor ddiweddaraf bod cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanwasanaeth yn ardal cyngor cymuned Llanfaelog yn 36.29%, sydd fwy na dwywaith yn uwch na'r trothwy o 15% yn y CCA.

Fodd bynnag, mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer llety gwyliau â gwasanaeth (h.y. Gwesty heb unrhyw gyfleusterau hunanarlwyo). Fel y cyfryw, mae'r wybodaeth ym mharagraff 6.3.67 y CDLIC yn datgan, er mwyn barnu a fydd datblygiad arfaethedig yn arwain at orddarpariaeth o'r math hwn o lety gwyliau mewn lleoliad penodol, bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig.

Cyflwynwyd cynllun busnes cynhwysfawr gyda'r cais sy'n dangos bod angen am lety â gwasanaeth yn yr ardal.

Bwyty:

Fel y nodwyd yn barod, mae llawr gwaelod y datblygiad yn cynnwys gwesty fydd ar agor i westai'r gwesty a'r cyhoedd. Mae Polisi Strategol PS 15 y CDLIC yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Mae Rhosneigr yn cael ei nodi fel Canolfan Fanwerthu Leol yn yr hierarchaeth aneddiadau a gynhwysir ym Mholisi PS 15. Anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas mewn canolfannau trefol o safon uchel ac mae'n denu ystod eang o bobl ar wahanol adegau o'r dydd.

Mae Polisi MAN 1: Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi yn datgan:

“Byddai angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.”.

Cefnogir egwyddor Polisi MAN 1 ymhellach gan Bolisi MAN 3 (Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig oddi mewn i ffiniau datblygu).

Ystyrir bod canol tref Rhosneigr, fel y diffinnir ar fap y cynnig, yn gymharol fach. Mae'r ymgeisydd wedi nodi nad oes unrhyw safleoedd gwag addas o fewn terfyn canol y dref a fyddai'n gallu rhoi cartref i'r datblygiad arfaethedig. O'r herwydd, ystyrir nad oes angen prawf dilyniannol yn yr achos hwn a bod yr angen am y datblygiad arfaethedig wedi'i amlinellu yn unol â pholisïau cenedlaethol a Pholisi PS 15 a MAN 1 y CDLIC.

Unedau Preswyl:

Bwriedir cynnwys dwy uned breswyl ar ail lawr yr adeilad arfaethedig. Mae'r unedau hyn yn unedau preswyl ar wahân ac annibynnol ac nid ydynt yn ffurfio rhan o'r gwesty.

Mae'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Rhosneigr fel y nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), bydd cynigion oddi mewn i ffiniau datblygu'n cael eu caniatáu os ydynt yn unol â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Yn y CDLIC, mae Rhosneigr yn cael ei nodi fel 'Canolfan Wasanaeth Leol' o dan Bolisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol'. Mae'r polisi hwn yn nodi, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, y bydd tai marchnad leol yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddeleoedd sydd yn berthnasol i'r polisi. Ni fyddai darparu anheddau marchnad agored newydd yn Rhosneigr yn dderbyniol.

Nodir yn y CCA Tai Marchnad Lleol fod Polisi TAI 5 “yn berthnasol ar gyfer pob bwriad sy'n creu unedau preswyl o'r newydd (dosbarth defnydd C3 a C4) o fewn yr aneddeleoedd penodol a'u nodir yn y Polisi”. Fel y nodwyd yn flaenorol, cymeradwywyd Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol (CLEUD) ar y tir yn ddiweddar sydd yn cadarnhau bod yr adeilad presennol yn cynnwys dwy uned breswyl (C3) gyfreithiol sy'n bodoli'n barod. O'r herwydd, ystyrir na fyddai'r cynnig hwn yn arwain at gynydd yn nifer yr unedau preswyl. O'r herwydd, ni fyddai gofynion Polisi TAI 5 yn berthnasol yn y cyswllt hwn.

Gan nad yw'r cynnig yn cynyddu nifer yr unedau preswyl, ni fyddai'n cyrraedd y trothwy ar gyfer ystyried darparu tai fforddiadwy. Ni fyddai angen chwaith ystyried ffactorau mewn perthynas â lefel y cyflenwad dangosol ar gyfer Rhosneigr.

Mae'n bwysig sicrhau bod y math o unedau preswyl arfaethedig yn dderbyniol o ran hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy trwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a'u bod yn diwallu'r angen a nodwyd yn y gymuned gyfan, fel y nodir ym Mholisi TAI 8 ('Cymysgedd Briodol o Dai'). Bydd fflatiau 3 ystafell wely'n cael eu hadeiladu yn lle'r fflatiau 4 ystafell wely presennol. Ymgynghorwyd â'r gwasanaeth tai ynglŷn â'r cais ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Yr Iaith Gymraeg:

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, 2018) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir gweld ystyriaethau am yr iaith Gymraeg yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg ar gyfer rhai mathau o ddatblygiad. Mae Polisi PS1 y CDLIC ynghyd â Diagram 5 y CCA yn amlygu'r trothwyon pan ddisgwylir i Ddatganiad / Adroddiad gael ei gyflwyno. Nid yw'r cynnig hwn yn cwrdd â'r trothwyon hyn.

Mae canllawiau ar y math o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried yr iaith Gymraeg yn cael eu darparu yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) y CCA (rhan CH). Mae'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 5 yn datgan y dylai'r holl ddatblygiadau manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad Iaith Gymraeg ar eu cyfer ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg.

O safbwynt agwedd breswyl y cynnig, gan nad oes cynnydd yn nifer yr unedau tai, yna ni fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg mewn perthynas â'r agwedd hon.

Cyflwynwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd yn nodi y byddai'r Iaith Gymraeg yn cael ei hymgorffori yn nyluniad y gwesty, gan gynnwys arwyddion a bwydlen ar gyfer y bwyty. Ystyrir bod y wybodaeth a ddarparwyd yn ddigonol mewn perthynas â chynnwys Adran Ch o Atodiad 5 o ran yr effaith ar yr iaith Gymraeg. Yn ogystal, byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nifer o swyddi a fyddai o fudd i bobl leol a'r iaith Gymraeg.

Cynaliadwyedd:

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen yng nghanol Rhosneigr. Ar sail cynaliadwyedd, mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn hyrwyddo ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau sy'n bodoli eisoes lle mae tir gwag neu dir nad yw'n cael ei ddefnyddio'n ddigonol at ddibenion addas.

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a, phan fo hynny'n briodol, dylai datblygiad "leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4;" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5).

Ystyrir bod y polisiâu a gynhwysir yn y CDLIC yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran yr agwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) 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."

Mae hyn yn cael ei gefnogi ymhellach gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan:

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

Gwasanaethir y safle gan lwybrau troed i gerddwyr a llwybrau beicio sy'n cysylltu â gwasanaethau cyhoeddus gerllaw megis yr orsaf drenau. Lleolir safleoedd bws ger y safle sy'n cysylltu â chyrchfannau allweddol ledled Ynys Môn a Gogledd Cymru. Mae nifer o wasanaethau, yn cynnwys siopau a bwtai,

wedi'u lleoli yn y cyffiniau a fydd yn lleihau'r angen i deithio. Felly, gellir dod i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi PS5, PCC a TAN 18, o ran bod mewn lleoliad cynaliadwy.

Cyd-destun y Safle a'r Datblygiad Arfaethedig:

Mae arwynebedd safle'r cais bron yn 900 metr sgwâr. Byddai'r adeilad arfaethedig ei hun wedi'i leoli ar yr un ôl-troed â'r adeilad presennol, ac wedi'i leoli ar ran mwyaf gorllewinol y safle. Byddai'r adeilad yn adlewyrchu'r patrwm dylunio presennol drwy barhau â'r agwedd tri llawr a byddai'n ffinio'n uniongyrchol â'r brif briffordd. Mae'r ardaloedd amwynder wedi'u cynnwys ar ffurf balconïau a therasau. Bydd storfeydd ar gyfer sbwriel a beiciau a llefydd parcio yng nghefn yr adeilad.

Er y cydnabyddir bod y safle wedi'i gyfyngu o ran ei arwynebedd, mae polisi cynllunio yn rhoi'r pwyslais ar yr angen i wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithiol o dir, yn enwedig ar dir a ddatblygwyd o'r blaen mewn lleoliadau cynaliadwy. Wedi rhoi ystyriaeth briodol i'r datblygiad presennol ac ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig sydd yn lleihau maint a graddfa'r adeilad, ystyrir, at ei gilydd, y gall y datblygiad arfaethedig integreiddio yn dderbyniol â'r safle heb ymddangos yn gywasgedig neu wedi ei or-ddatblygu.

Cymeriad yr ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a ydi'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i osodiad ac a yw'n gallu cydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y dylid eu hystyried. Polisi PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn.

Disgwylir i ddatblygiadau arfaethedig gynnwys egwyddorion dylunio o ansawdd da. Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn unrhyw ardaloedd dynodedig perthnasol megis Ardal Gadwraeth. Dylai unrhyw ddyluniad hefyd barchu cymeriad y dirwedd a ni ddylai gyflwyno datblygiad sydd yn anghydnaws neu'n ymwithiol yn y dirwedd.

Mae'r ardal hon o Rosneigr wedi datblygu fesul tipyn ac yn ôl yr angen dros gyfnod maith. Yn gyffredinol, mae'r ardal hon o'r pentref yn cynnwys ystod o adeiladau preswyl a masnachol o wahanol faint, graddfa a dyluniad. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae nifer cynyddol o ddyluniadau modern, yn cynnwys amrywiaeth o ddeunyddiau cyfoes, wedi cael eu hadeiladu yn yr ardal.

Mae'r adeilad tri llawr presennol yn cynnwys cymysgedd o ddeunyddiau, yn cynnwys brics, rendr a chladin plastig. Nid ystyrir bod unrhyw werth pensaernïol i'r adeilad sy'n deilwng i'w gadw, neu a fyddai'n cael ei niweidio gan newid.

Oherwydd y gymysgedd o ddyluniadau yn y cyffiniau a natur yr adeilad presennol, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddyluniad cyfoes o ansawdd uchel a fyddai'n gwella edrychiad y safle yng nghanol Rhosneigr. Mae'r deunyddiau'n cynnwys brics, alwminiwm a balwstradau gwydr.

Felly, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tynnu oddi wrth neu'n anghydnaws â chymeriad yr ardal, nac yn ymddangos yn anghyson neu'n ymwithiol yng nghyd-destun cymeriad adeiledig yr hyn sydd o'i amgylch.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid ystyried isadran 7 yn benodol, sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir neu eiddo arall. Mae maen prawf (iv) polisi TWR 2 hefyd yn ceisio amddiffyn cymdogion rhag datblygiad a allai niweidio eu mwynderau.

Bydd angen i'r cynnig hefyd ystyried CCA Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig y Cyngor o ran agosatrwydd y datblygiad er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill, yn enwedig ar eiddo presennol yn y cyffiniau.

Mae anheddau wedi'u lleoli ar hyd terfyn dwyreiniol a deheuol safle'r cais.

Er na fyddai'r uchder yn uwch na'r adeilad presennol, byddai ôl-troed yr adeilad wedi'i leoli'n bennaf yn yr un safle a'r adeilad presennol.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig mewn ymdrech i oresgyn y pryderon gwreiddiol a godwyd gan yr Awdurdod Lleol mewn perthynas â'r effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys lleihau graddfa'r strwythur arfaethedig ar hyd y terfyn deheuol.

Mae'r balconi ar yr ail lawr wedi cael ei dynnu o'r gornel dde-orllewin a balconi Juliet wedi ei roi yn ei le. Byddai hyn yn caniatáu i'r cynnig gydymffurfio â'r llinell 45 gradd a gymerir o ganol y ffenestr llawr cyntaf ar ddrychiad blaen yr eiddo cyfagos, yn unol â'r canllawiau a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig). Oherwydd y newidiadau hyn, nid ystyrir y byddai graddfa'r datblygiad ar hyd y terfyn deheuol yn cael effaith niweidiol ar olygfa Bryn Tawel, sydd wedi ei leoli ar y terfyn hwn.

Er y cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig, cydnabyddir y byddai mwy o'r agwedd tri llawr wedi'i leoli ar hyd y terfyn deheuol o gymharu â'r strwythur presennol. Fodd bynnag, mae'n amlwg y bydd y mwyafrif wedi'i leoli gerllaw talcen yr eiddo cyffiniol ac nid oes unrhyw ffenestri ystafelloedd byw ar y talcen hwnnw. O'r herwydd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig, at ei gilydd, yn ymddangos yn strwythur gormesol a fyddai'n cael effaith negyddol neu andwyol ar olygfeydd o'r eiddo cyfagos.

Mae newidiadau eraill yn cynnwys cyflwyno ffenestri lefel uchel anhryloyw nad ydynt yn agor.

Cydnabyddir bod yr adeilad presennol yn cynnig lefel sylweddol o oredrych. Mae hyn fwyaf amlwg ar y drychiad deheuol lle ceir teras ar y llawr cyntaf sydd yn caniatáu golygfeydd uniongyrchol i mewn i ffenestri ac ardal amwynder yr eiddo gerllaw.

Er bod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys balconïau a therasau fydd yn cael eu defnyddio gan westeion y gwesty, ynghyd â meddianwyr yr unedau preswyl, cynigir gosod sgriniau preifatrwydd 1.8 metr o uchder. Ystyrir y bydd y sgriniau hyn yn fesur lliniaru digonol i atal goredrych a bydd hyn yn arwain at welliant o gymharu â'r trefniadau presennol.

Mae'n bosib y gallai ailddatblygu'r ardal yng nghefn yr adeilad i greu maes parcio a lle i gerbydau droi yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae hyn yn arbennig o wir oherwydd byddai'r cynnig yn arwain at fwy o ddwysedd o ran defnyddio cerbydau a symudiadau cerbydau i'r safle ac oddi yno. Oherwydd bod y cynnig yn ymwneud â defnydd gwyliau, mae'n rhesymol disgwyl y bydd ymwelwyr yn cadw oriau gwahanol i breswylwyr cyfagos, ac y byddant yn cyrraedd ac yn gadael yn hwyrach gyda'r nos neu'n gynnar yn y bore. O'r herwydd, bydd patrwm gwahanol o symudiadau a gweithgarwch o gymharu â meddianwyr yn yr ardal gyfagos, ynghyd â thebygolrwydd y bydd lefel sylweddol o sŵn. Mae sawl eiddo preswyl o amgylch y maes parcio arfaethedig (The Old Pottery, Lsa Store ac Awel y Môr) felly mae'r effaith ar fwynderau'n cael eu hystyried yn ofalus.

Ar ôl archwilio'r safle, nodir bod waliau o amgylch y maes parcio arfaethedig a'r storfa gwastraff. (Bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei hadeiladu yn lle'r wal bresennol ar hyd y terfyn deheuol a gymeradwywyd fel rhan o ganiatâd diweddar). Ystyrir y bydd y nodweddion hyn yn gweithredu fel mesur lliniaru ffisegol naturiol a fyddai'n rheoli lefel sylweddol o weithgarwch ar y safle, o ran sŵn a goleuadau. Yn ogystal, gosodir amodau i reoli goleuadau allanol, oriau agor ac oriau danfon nwyddau fel rhan o unrhyw ganiatâd.

O ran gweithredu'r defnydd arfaethedig, bwriedir gosod cyn simneiau ac unedau trin aer. Mae ymateb Gwarchod y Cyhoedd i'r ymgynghoriad wedi cadarnhau y bydd amod yn ymwneud â manylion yr offer yn

cael ei osod ac ni fydd y defnydd yn cychwyn hyd nes fod yr offer yn llwyr weithredol. Bydd hyn yn sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos o ran arogleuon a sŵn.

I gloi, bydd unrhyw ddatblygiad newydd, yn arbennig datblygiadau o'r natur hwn, yn arwain at rai effeithiau a allai gael effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos. Fodd bynnag, o roi ystyriaeth briodol i'r adeilad presennol a'i ddefnydd, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae mesurau lliniaru wedi eu cynnwys fel rhan o'r cynnig mewn ymgais i leihau'r effeithiau hyn. Gosodir amodau ar y caniatâd i sicrhau bod mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ardal yn y cefn ar gyfer parcio a throi ceir. Bydd cyfanswm o 14 lle parcio yn y maes parcio. Byddai 10 ohonynt yn cael eu dynodi ar gyfer gwesteion y gwesty (yn cynnwys 2 le parcio i'r anabl) a 4 ar gyfer meddianwyr yr unedau preswyl. Bydd y fynedfa i'r maes parcio a'r lle troi ceir trwy'r fynedfa bresennol yn Awel y Môr.

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth a oedd yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar y rhwydwaith priffyrdd. Wedi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol godi pryderon yn wreiddiol cyflwynwyd arolwg cyflymder / cyfanswm cerbydau a oedd yn darparu data a gwybodaeth mewn perthynas â nifer y symudiadau gan gerbydau yn yr ardal.

Casglwyd y data ar gyfer Awel y Môr, Rhosneigr yn unol â'r fanyleb gytunedig ar gyfer yr arolwg (h.y. lleolwyd safle'r arolwg yn union i'r gorllewin o lôn fynediad maes parcio'r gwesty). Casglwyd y data dros gyfnod o 7 diwrnod (Dydd Sadwrn 26 Mawrth – Dydd Gwener 1 Ebrill 2022) a chofnodwyd cyfanswm traffig a chyflymder cyfeiriadol 24 awr yn lleoliad gorsaf yr arolwg.

Mae adolygiad o gyfanswm y traffig yn safle'r arolwg yn awgrymu bod y traffig yn Awel y Môr yn ysgafn yn nodweddiadol, gyda lefelau galw dwy ffordd dyddiol yn llai na 400 cerbyd y dydd, a dim ond 52 cerbyd yr awr oedd y lefel uchaf a gofnodwyd, a hynny rhwng 11:00 a 12:00am ar ddydd Sul) – neu lai nag un cerbyd y funud.

Mae'r arolwg yn awgrymu hefyd bod cyflymder dynesu cyfartalog yn ystod y dydd, yn y ddau gyfeiriad, yn is na 14mya yn nodweddiadol, ac roedd y cyflymder uchaf a gofnodwyd i gyfeiriad y dwyrain (i'r maes parcio) ar ddydd Mawrth 29 Mawrth (14.2mya). Nodwyd bod ffigyrau 85fed canradd yn isel hefyd, ymhell islaw'r gwerthoedd 20mya a ddefnyddiwyd fel pwynt cyfeirio ar gyfer dadansoddi'r llinellau gweledd a nodir yn yr Asesiad Trafnidiaeth. Roedd y gwerthoedd 85fed canradd cyfeiriadol uchaf a gofnodwyd ar Awel y Môr fel a ganlyn:

- Tua'r dwyrain (i'r maes parcio): 18.0mya (dydd Mawrth, 29 Mawrth)
- Tua'r gorllewin (o'r maes parcio): 16.8mya (dydd Gwener, 1 Ebrill)

Oherwydd yr amodau gweithredu dwysedd isel, cyflymder isel ar Awel y Môr, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon y gall y fynedfa ddarparu gweledd addas i sicrhau bod y pwynt mynediad hwn yn gweithredu'n ddiogel.

Mae Polisi TRA2 y CDLI yn cyfeirio at safonau parcio. Mae'r polisi'n datgan y dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae CCA (Safonau Parcio) yn cyfeirio'n benodol at y mater hwn ac yn datgan, yn unol â TAN 18, y dylid defnyddio safonau parcio uchaf ar lefel ranbarthol a lleol fel ffurf o reoli'r galw ac ni fydd troi isafswm safonau yn uchafswm yn briodol o anghenraid.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn ymwybodol bod prinder o leoedd parcio yn y pentref (yn enwedig yn ystod y tymor ymwelwyr), ac felly mae wedi asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn ofalus.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu 10 lle parcio (yn cynnwys 2 lle parcio i'r anabl) ac mae hyn yn unol â'r CCA (Safonau Parcio) ar gyfer datblygiad gwesty newydd (1 lle parcio i bob ystafell wely), a darperir 4 lle parcio ychwanegol yn y maes parcio ar y safle ar gyfer y ddau fflat preswyl 3 ystafell wely.

Serch yr uchod, bydd angen ystyried y swyddi a grëir gan y datblygiad ynghyd â'r ffaith y bydd aelodau'r cyhoedd yn defnyddio'r bwyty.

Nid oes unrhyw sicrwydd y bydd yr holl swyddi a grëir yn y gwesty yn cael eu llenwi gan unigolion sy'n byw'n ddigon agos i gerdded i'r safle ac felly disgwylir y byddai rhywfaint o alw ychwanegol ar y ddarpariaeth parcio lleol. Yn ogystal, er bod y bwyty ar gyfer gwesteion y gwesty yn bennaf, ni ellir dweud y byddai'r holl westeion a fyddai'n defnyddio'r bwyty yn gysylltiedig â theithiau presennol neu deithiau'n gysylltiedig â gwasanaethau a chyfleusterau yn yr ardal,

Gan fod safle'r cais wedi'i leoli oddi mewn i'r ffin ddatblygu ac yn agos iawn at y canol lleol diffiniedig a nodir ar fap cynigion y CDLI, ni ystyrir, at ei gilydd, y byddai unrhyw gynnydd mewn parcio yn cael cymaint â hynny o effaith ar y ddarpariaeth parcio sydd ar gael yn yr ardal. Mae meysydd parcio cyhoeddus a pharcio oddi ar y stryd gerllaw. Yn ogystal, fel y nodwyd yn flaenorol, ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac mae safleoedd bws a nifer o eiddo preswyl a llety gwyliau wedi eu lleoli o fewn cyrraedd y safle ar droed.

Draenio:

Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn Parth Llifogydd. Serch hynny, bydd angen system ddraenio sylweddol ar y datblygiad arfaethedig i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd rhaid cyflwyno cais i'w gymeradwyo gan y SAB (Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy) cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.

Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynghylch y cais ac maent wedi gofyn am osod amod fel rhan o unrhyw ganiatâd i sicrhau bod cynllun draenio dŵr budr yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo cyn dechrau ar unrhyw waith.

Ecoleg:

Cyflwynwyd Adroddiad Sgopio ar gyfer Ystlumod gyda'r cais. Daw'r adroddiad i'r casgliad nad oedd ystlumod yn bresennol ar y safle a chan nad oes fawr o gyfleoedd i ystlumod glwydo yn yr adeilad, argymhellir rhai gwelliannau. Mae'r argymhellion hyn yn cynnwys briciau ystlumod pwrpasol a blychau gwenoliaid.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon y byddai'r cynnig yn darparu gwelliannau ecolegol. Gosodir amodau i sicrhau'r mesurau lliniaru arfaethedig.

Casgliad

Byddai'r cynnig yn darparu llety â gwasanaeth newydd yn Rhosneigr a fyddai'n ychwanegu at y dewis o lety i dwristiaid ac yn creu cyflogaeth yn lleol a chyfleoedd a buddiannau economaidd i'r ardal.

Mae safle'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi ac ystyrir ei fod mewn lleoliad cynaliadwy yng nghanol Rhosneigr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar ddiogelwch y briffordd na'r rhwydwaith priffyrdd. Am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad, ni ystyrir y bydd unrhyw effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i 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, y manylion yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais, oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sydd yn rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- Cynllun Lleoliad – EX-001 Rev A
- Drychiadau Arfaethedig – P-201 Rev E
- Drychiadau Arfaethedig P-202 Rev C
- Cynllun Safle Arfaethedig – P-002 Rev G
- Croestoriad Safle – P-301 Rev B
- Cynllun Llawr Islawr – P-100
- Cynllun Llawr Llawr Gwaelod – P-101 Rev G
- Cynllun Llawr Llawr Cyntaf – P-102 Rev H
- Cynllun Llawr Ail Lawr – P-103 Rev F
- Cynllun To – P-104 Rev F

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

(03) Ni fydd y bwyty yn weithredol tu allan i'r oriau 07:00 i 20:00 dydd Llun i ddydd Gwener, 07:00 i 21:00 ar ddydd Sadwrn a 07:00 i 21:00 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(04) Ni fydd nwyddau'n cael eu danfon i'r safle tu allan i'r oriau 09:00 i 17:00 dydd Llun i ddydd Gwener, 09:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw nwyddau'n cael eu danfon i'r safle ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(05) Ni fydd gwesteion y Gwesty a gymeradwyir yma yn cofrestru yn y Gwesty rhwng 21:00 a 08:00.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(06) Bydd y siop a'r cyfleusterau rhentu yn cael eu defnyddio yn ategol i ddefnydd gwesteion o'r Gwesty ac ni fyddant yn cael eu defnyddio at ddibenion masnachol ar gyfer y cyhoedd.

Rheswm: Sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

(07) Rhaid i'r mesurau gwella a lliniaru a nodir yn yr Adroddiad Arolwg Sgopio ar gyfer Ystlumod gael eu cyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwydyd a'u rhoi ar waith cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma gychwyn.

Rheswm: Er budd rhywogaethau a warchodir.

(08) Ac eithrio'r ddau fflat ar ail lawr yr adeilad a ganiateir yma, bydd holl rannau eraill yr adeilad yn cael eu defnyddio fel gwesty yn unig, oddi fewn i ddosbarth C1 yn yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 ac ni fydd y bwyty nac unrhyw ran o'r gwesty na'r bwyty yn cael eu defnyddio fel prif neu unig breswylfa unrhyw berson.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd.

(09) Rhaid i'r perchnogion/gweithredwyr gynnal cofrestr cyfredol o enwau pawb sy'n aros yn y gwesty, yn cynnwys eu prif gyfeiriadau cartref a rhaid iddynt ddarparu'r wybodaeth hon i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn pen 14 diwrnod o dderbyn cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r Gwesty a gymeradwywyd yn cael ei ddefnyddio fel llety parhaol anawdurdodedig.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

(11) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau hyd nes bydd cynllun yn manylu ar yr holl oleuadau allanol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei ddylunio i sicrhau nad oes unrhyw orlif golau ar unrhyw dir neu eiddo o amgylch y safle a bydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau, gan gynnwys unedau goleuo, lampau, lled peledr ac unrhyw gwflau atal llewyrch i'w defnyddio. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynderau lleol.

(12) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared â llif dŵr budr ac wedi hynny bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, a hynny cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(13) Bydd y fynedfa yn cael ei chadw cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau i fodoli. Gyda llain welededd o 36 metr i'r chwith a 25 metr i'r dde. Ni chaniateir unrhyw beth mwy nag un metr o uchder uwchlaw uchder y gerbyttfordd gerllaw oddi mewn i'r lleiniau gwelededd ar unrhyw adeg.

Rheswm – Darparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr.

(14) Ni ddylid meddiannu'r unedau a gymeradwyir yma hyd nes bydd y maes parcio a'r lle troi cerbydau wedi eu gosod allan yn unol â Lluniad rhif P-002 Rev G. Wedi hynny, bydd y lle troi yn cael ei gadw ar gyfer parcio ceir / troi cerbydau am byth ac am oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw fynedfa i gerddwyr neu gerbydau, heblaw am yr hyn a nodir ar y cynllun a gyflwynwyd, yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

Rheswm – Cyfyngu nifer y pwyntiau mynediad i'r datblygiad er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn gollwng i'r briffordd.

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

(17) Ni fydd gwaith datblygu, yn cynnwys gwaith dymchwel, yn cychwyn hyd nes bydd Cynllun Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cydymffurfir â'r daganiad a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn rhoi sylw i:

- i. barcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii. cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad;
- iv. codi a chynnal ffensys diogelwch, yn cynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau gwyllo i'r cyhoedd, os yw hynny'n briodol;
- v. cyfleusterau golchi olwynion;
- vi. mesurau i reoli llwch a baw yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu;
- vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/cael gwared ar wastraff yn deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu; oriau gwaith danfon nwyddau, dymchwel ac adeiladu;
- viii. manylion yr holl beiriannau fydd yn cael eu defnyddio, yn cynnwys mesurau i reoli effeithiau a lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.

Rhaid cydymffurfio â'r Datganiad Dull Dymchwel a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnodau dymchwel ac adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr gerllaw.

(18) Ni fydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr offer awyru ac echdynnu, yn cynnwys adroddiad sŵn yn nodi manylion lefel y sŵn sy'n cael ei allyrru, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddynt. Bydd yr offer awyru ac echdynnu yn cael ei osod a bydd yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gan gynnwys unrhyw fesurau lliniaru cyn y bydd y defnydd yn dechrau. Os bydd angen newid yr offer / gosod offer newydd am unrhyw reswm bydd yn offer â'r un manylion.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn amwynderau deiliaid preswyl cyfagos.

(19) Cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn, bydd panelau gwydr aneglur 1.8 metr o uchder yn cael eu gosod ar y balconïau / terasau to, fel y nodir ar luniadau rhif P-201 Rev E, P-202 Rev C, P-301 Rev B, P-102 Rev H, P-104 Rev F. Cedwir y sgriniau yn y lleoliadau hynny yn barhol wedi hynny. Os bydd angen newid y sgrin neu osod un newydd am ba bynnag reswm, bydd yr un newydd yr un fath â'r un gwreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder.

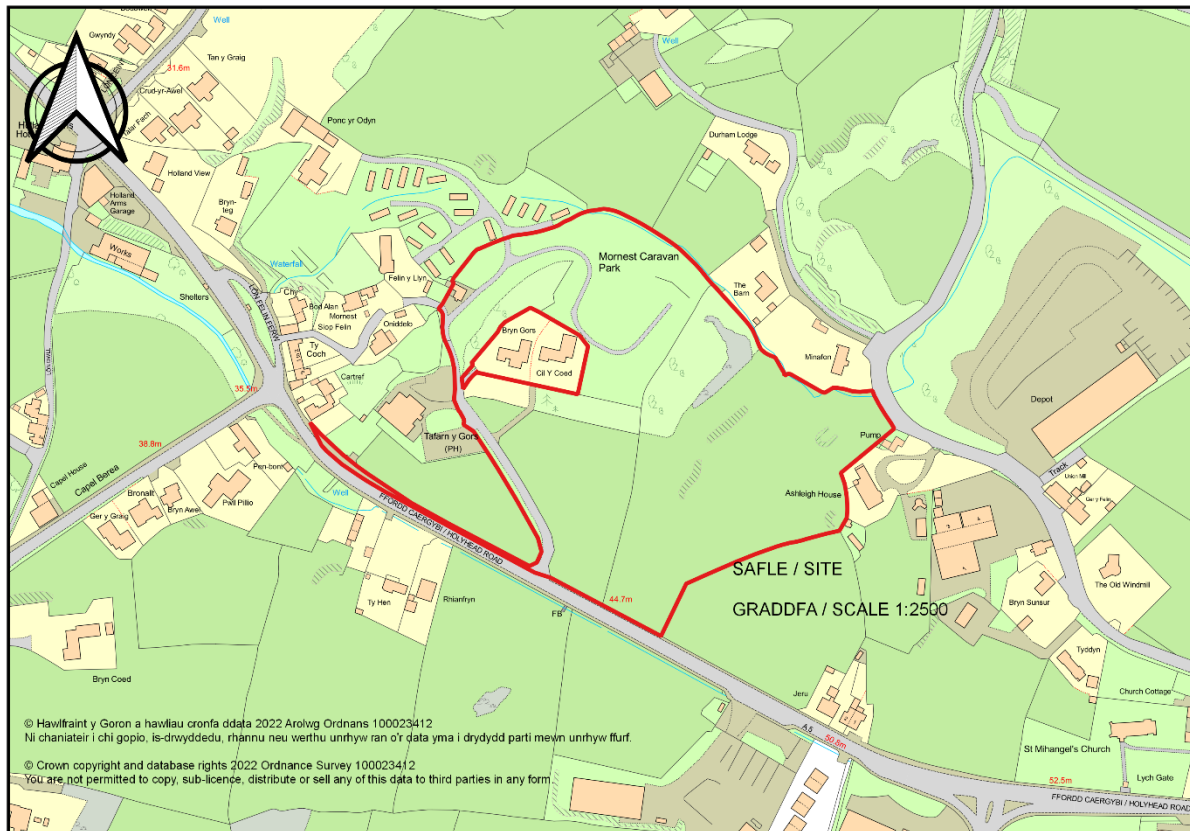
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/7

Ymgeisydd: Mr Moris Jones

Bwriad: Cais llawn i ail ddatblygu'r maes carafanau presennol i letya carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i gynnwys carafanau symudol, ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd llawn yn

Lleoliad: Parc Carafanau Mornest



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod a Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i greu safle newydd ar gyfer carafanau teithiol ynghyd â lleoli 38 o garafanau sefydlog yn ychwanegol i'r 22 carafán sefydlog sydd eisoes ar y safle.

Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal cefn gwlad agored Pentref Berw yn unol â'r diffiniad yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac mae modd cael mynediad i'r safle drwy lôn breifat oddi ar yr A5. Mae'r safle presennol wedi'i sgrinio'n dda o'r briffordd gan lystyfiant aeddfed a'r topograffi lleol, ac mae wedi'i leoli mewn pant naturiol ac mae ponciau o flaen a thu ôl i'r safle ochr yn ochr â'r briffordd o'r dwyrain i'r gorllewin. Defnyddir y safle carafanau teithiol newydd fel tir amaethyddol ar hyn o bryd, ac mae ffens cadw stoc ar hyd y terfyn ac eithin yma ac acw ar hyd y safle. Mae graddiant y safle'n codi'n raddol oddi wrth y briffordd ac yna'n gostwng tuag at gefn y safle lle mae'r eiddo cyfagos wedi'u lleoli.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cynnig fel a ganlyn:

- Egwyddor datblygu safle carafanau teithiol
- Egwyddor ehangu'r safle carafanau sefydlog
- Yr effaith ar fwynderau cyfagos
- Materion ecolegol
- Cynaliadwyedd

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol

Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod
Awdurdod Glo / Coal Authority	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Galw i fewn
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Pryder mewn perthynas a'r tirwedd

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r llythyr oedd 08/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 5 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law a cyfeirir at gynnwys y llythyrau hyn yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/16 - Cais llawn i ail ddatblygu'r maes carafanau presennol i letya carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i gynnwys carafanau symudol, ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd llawn yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw - Gwrthod

LUE/2021/14 - Cais llawn am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol ar gyfer 5 carafán statig ychwanegol yn ogystal a'r carafanau teithiol sydd wedi eu lleoli yn barhaol yn Parc Carafanau Mornest, Pentre Berw - Gyfreithlon

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu Safle Carafanau Teithiol

Wrth ystyried datblygu safleoedd carafanau teithiol newydd y polisi perthnasol yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yw Polisi TWR 5. Mae Polisi TWR 5 yn caniatáu creu safleoedd carafanau teithiol newydd os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. 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 teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
5. 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.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Ystyrir bod y safle wedi'i sgrinio'n dda yn lleol gan dopograffi'r ardal, llystyfiant aeddfed ac adeiladau eraill. Mae modd gweld y safle oddi ar briffordd yr A5, fodd bynnag mae gwaith plannu wedi'i gwblhau a bydd y safle'n cael ei sgrinio'n fwy effeithiol dros amser wrth i'r planhigion aeddfedu. Mae'r polisi wedi'i eirio fel y gellid caniatáu safleoedd sydd heb eu sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd cyn belled y gellir 'cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd'.

Er gwaethaf ei leoliad mewn cefn gwald agored yn unol â'r diffiniad yn y CDLIC, mae'r ardal wedi'i datblygu'n helaeth ac mae nifer o adeiladau preswyl o amgylch y safle ac mae ystâd ddiwydiannol Gaerwen ar yr ochr arall i'r briffordd. O'r herwydd ni ragwelir y bydd y cynnig yn niweidio ansawdd gweledol y dirwedd yn sylweddol i'r fath raddau ei fod yn groes i brif bwyslais y polisi. Nid oedd gan ymgynghorydd tirwedd yr awdurdod lleol unrhyw wrthwynebiad i'r elfen hon o'r cynllun a dywedodd y byddai'r tirwedd arfaethedig yn clustogi'r safle o'r A5. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod yr elfen carafanau teithiol o'r cynnig yn dderbyniol wrth ei ystyried yn erbyn meini prawf polisi TWR 5 ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Egwyddor ymestyn y Safle Carafanau Sefydlog

Y polisi perthnasol yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn wrth ystyried datblygu safleoedd carafanau sefydlog sy'n bodoli eisoes yw polisi TWR 3. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ehangu safleoedd carafanau sefydlog cyn belled eu bod yn bodloni'r meini prawf (perthnasol) canlynol:

4. Tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd cynigion i wella safleoedd carafanau sefydlog a chalet sy'n bodoli eisoes trwy:

- i. estyniadau bychain i arwynebedd y safle, a/neu
- ii. ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg, a/neu,
- iii. cynnydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle,

yn cael eu caniatáu os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- iv. Bod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle;
- v. Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch.
- vi. O ran safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn Ardal Rheoli Newid yr Arfordir, fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun ehangach i wella diogelwch preswylwyr y carafanau neu breswylwyr y siales;
- vii. Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle;
- viii. Ei fod yn addas yng nghyd-destun polisïau eraill yn y Cynllun.

Mae paragraff 6.3.74 yn y CDLIC yn nodi y tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig mae'n bosib y rhoddir caniatâd i gynnydd bychan yn nifer yr unedau ar safle os gellir dangos bod y bwriad yn cynnig gwelliannau tirwedd ag amgylcheddol sylweddol i'r safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Nid yw 'bychan' o safbwynt ymestyn arwynebedd safle wedi'i ddiffinio. Fel arfer, byddai gwella gosodiad a lleoliad yr unedau, ynghyd â gwella cylchrediad mewnol, manau parcio a thirlunio yn golygu yr un nifer neu ychydig llai o unedau ar y safle. Fodd bynnag, cydnabyddir y gall fod achosion lle gallai gwelliannau tirlunio arwain at gynnydd yn y nifer o unedau cyn belled bod y cynnydd yn fach ac ni fydd y cynnydd yn y nifer o unedau yn creu niwed annerbyniol i edrychiad y safle. Fel rheol gyffredinol, ystyrir fod cynyddiad bras o 10% uwchlaw'r nifer o unedau pan wnaed y cais gwreiddiol yn fychan. Fodd bynnag, wrth gyfeirio at y canllaw cyffredinol yma, bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd.

Ymhellach i'r uchod, rhaid nodi hefyd bod y safle wedi derbyn tystysgrif defnydd cyfreithiol yn ddiweddar sy'n caniatáu lleoli carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Ar hyn o bryd, mae 20 carafán sefydlog ar y safle ac mae'r cynnig ar gyfer lleoli 38 o unedau ychwanegol a fydd yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar y safle i 58 uned. Mae hyn gyfystyr â chynnydd o 190% yn nifer yr unedau sydd ar y safle ac mae'n uwch o lawer na'r canllaw o 10%. Cydnabyddir bod gwelliannau'n cael eu cynnig ar gyfer y safle drwy greu ardal picnic a chwarae, fodd bynnag yn dilyn derbyn cadarnhad gan yr uned polisi

cynllunio, byddai'r gwelliannau i'r safle er mwyn cyfiawnhau'r cynnydd o 10% yn unig. Cydnabyddir bod gan y safle dystysgrif defnydd cyfreithiol er mwyn caniatáu carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn, fodd bynnag nid yw'n ystyriaeth o bwys a fyddai'n disodli'r polisi i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau cynnydd sydd 180% uwchlaw'r canllaw. Bernir nad yw'r cynnydd a gynigir yn gynnydd bychan ac felly nid yw'r elfen hon o'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TWR 3. Oherwydd yr uchod, argymhellir gwrthod y cynnig i ymestyn y safle carafanau sefydlog.

Effaith ar Fwynderau Cyfagos

Fel y nodir uchod, mae sawl llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law yn dilyn hysbysebu'r cais, a'r prif fater a godwyd yn y llythyrau hyn yw'r effaith ar fwynderau preswyl. Ar ôl ymweld â'r safle, mae'r safle (yr elfen carafanau sefydlog) wedi'i sgrinio'n dda oddi wrth yr eiddo cyfagos gan lystyfiant aeddfed sy'n blocio'r golygfeydd. Cydnabyddir ei bod hi'n bosib y gall defnyddwyr gael mynediad i'r terfyn sy'n edrych dros yr annedd cyfagos, fodd bynnag nid yw'r ardal hon wedi'i bwriadu fel man amwynder ac nid yw'n cael ei chynnal a'i chadw fel rhan o'r safle. Ar ôl ymweld â'r rhan hwn o'r safle, mae'n amlwg y byddai'n rhaid i unrhyw ymwelydd sy'n dymuno cael mynediad i'r ardal hon fynd o dan isdyfiant. O'r herwydd, bernir na fydd unrhyw effaith andwyol yn cael ei achosi i fwynderau'r eiddo cyfagos o ganlyniad i ddefnyddio'r safle carafanau sefydlog yn briodol a chywir.

Mae'r safle carafanau teithiol arfaethedig wedi'i leoli i'r gorllewin/de orllewin o'r eiddo preswyl agosaf, gyda'r agosaf 84 metr i ffwrdd. Mae'r pellter hwn yn ddigonol i sicrhau na fydd unrhyw or-edrych annerbyniol nac aflonyddwch cyffredinol. Rhaid cadw mewn cof bod yr ardal eisoes yn dioddef llawer o sŵn oherwydd y parc carafanau, priffordd yr A5/A55 ac ystâd ddiwydiannol Gaerwen sydd dim ond 142m i'r de o'r safle. Oherwydd yr uchod, bernir na fydd y safle carafanau teithiol yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau preswyl i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a Deddf Amgylchedd (Cymru), rhaid i gynigion ddangos gwelliant o ran bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys plannu llawer o wrychoedd cynhenid sy'n cael ei ystyried yn ddull lliniaru a gwelliant digonol o ran bioamrywiaeth.

Cynaliadwyedd

Mae paragraff 3.39 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi:

"Mae'r cyfleoedd ar gyfer lleihau'r defnydd o geir a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'u cymharu ag ardaloedd trefol. 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."

Ategir hyn ym mharagraff 3.11 yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n nodi y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Ym mharagraff 3.15 yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, nodir y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car, ac, mewn ardaloedd gwledig mae angen cydbwysu diffyg mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Ategir yr egwyddor o leoli datblygiadau mewn lleoliadau cynaliadwy yn nogfen Llywodraeth Cymru - Adeiladu Lleuedd Gwell: Creu lleuedd a'r adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) - sy'n nodi:

"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'r datblygiad wedi'i leoli yn ardal cefn gwlad agored Pentre Berw, fodd bynnag rhaid nodi bod 2 safle bws yn syth gerllaw'r safle a sawl un arall sy'n hawdd i'w cyrraedd ar droed. O'r herwydd ystyrir bod modd cyrraedd y safle mewn sawl ffordd a'i fod yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy. Ymhellach i hyn, rhaid hefyd nodi bod Gaerwen a'i mwynerau cysylltiedig hefyd o fewn cyrraedd ar droed.

Casgliad

Mae'r cynnig i ymestyn y safle carafanau sefydlog ar y safle yn fwy o lawer na'r ffigwr a argymhellir ym mholisi TWR 3 ac nid oes unrhyw ystyriaethau o bwys neu amgylchiadau lliniarol digonol i wyrdroi'r polisi. Er mai dim ond canllaw yw'r ffigwr o 10% ar gyfer cynnydd bach, bernir na ellir ystyried cynnydd o 190% yn gynnydd bach. Felly, argymhellir bod yr elfen carafanau sefydlog o'r cynnig yn cael ei wrthod.

Mae'r safle carafanau teithiol wedi cael ei leoli mewn lleoliad cynaliadwy ac mae'n cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol ym mholisi TWR 5. Er gwaetha'r materion a godwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad, bernir na fydd yr elfen hon o'r cynllun yn effeithio ar fwynderau preswyl i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais. Argymhellir felly bod yr elfen hon o'r cynnig yn cael ei chymeradwyo.

Argymhelliad

Gwrthod yr estyniad i'r nifer o carafannau static presennol am y rheswm canlynol:

(01) Oherwydd bod cymaint o garafanau statig sefydlog newydd yn cael eu cynnig ni ellir ystyried hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach ac felly mae'r cynnig yn groes i'r darpariaethau ym mholisi TWR 3 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Caniatau yr elfen carafannau teithiol o'r cais hwn ar sail yr amodau canlynol:

(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 (Safle carafanau teithiol yn unig fel a amlinellir mewn gwyrded ar y cynllun atodedig) 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 / 2587:18:1
- Cynllun Safle Bwriedig / 001 1
- Cynllun Safle Bwriedig / 2587:18:3E
- Bloc Toilet/Cawod Bwriedig/ 2587:20:4b
-

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

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun safle bwriedig (Cyfeirnod: 001 1) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu llwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(04) 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.

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 3, TWR 5, AMG 5, PS 4, PS 5, PS 19.

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: 06/07/2022

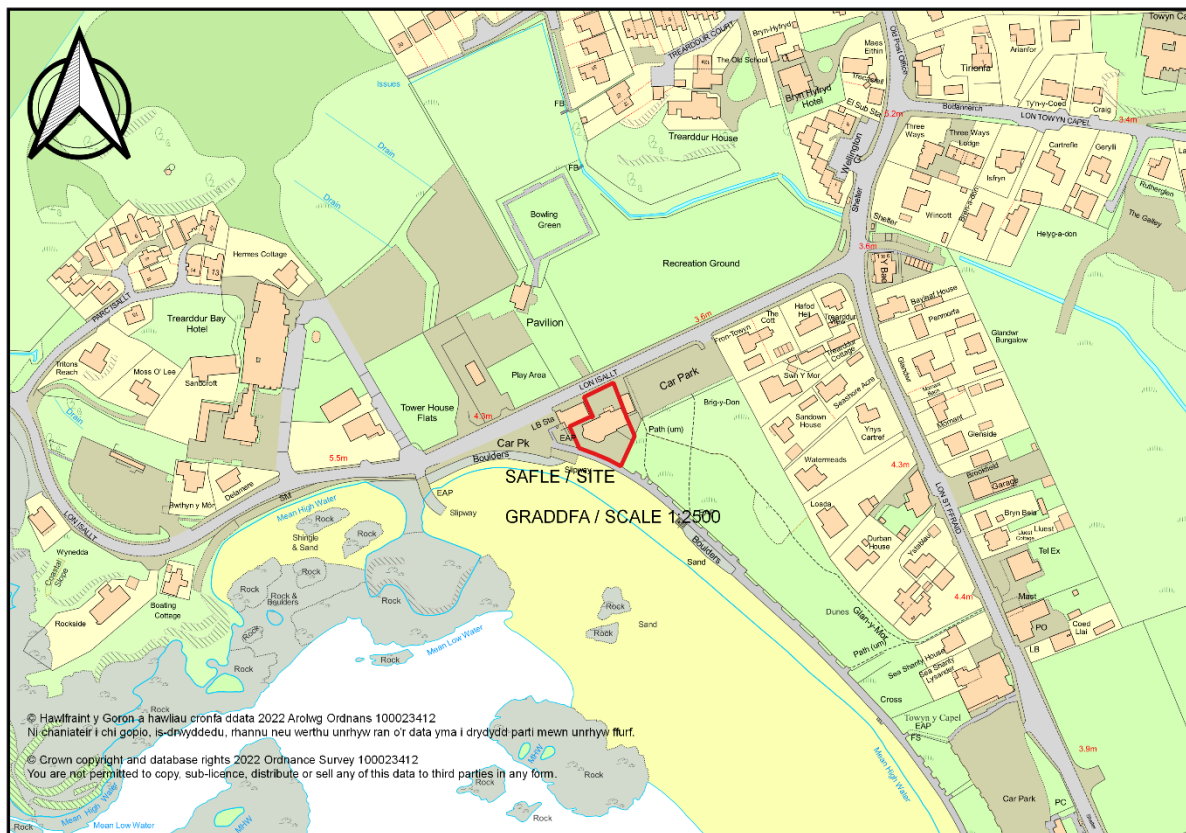
7.10

Rhif y Cais: FPL/2022/63

Ymgeisydd: Mrs Maria Watkinson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi giosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen ia, wafflau a diodydd meddal yn

Lleoliad: Ocean's Edge, Lon Isallt, Bae Treaddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais yr Aelod Lleol y Cyng. Dafydd Rhys Thomas.

Yn y cyfarfod cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2022 fe benderfynodd Aelodau roi caniatâd i'r cais. Fodd bynnag, yn y cyfarfod fe nododd y Swyddog drwy gamgymeriad anfwriadol bod yr Adran briffyrdd wedi eu hymgyngori â nhw ac nad oeddent wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, lle mewn gwirionedd, nid oedd yr Adran Briffyrdd wedi ei hymgyngori â hi. Gan ystyried y pryderon priffyrdd a godwyd gan Aelodau yng nghyfarfod mis Mehefin fe wnaeth yr Adran Gynllunio, ar ôl darganfod nad oedd yr adran Briffyrdd wedi ei hymgyngori â hi, hysbysu'r Cadeirydd a'r ddau Aelod lleol a gymerodd

ran yn y cyfarfod mis Mehefin y byddai'r Adran Briffyrdd yn cael ei hymgynggori â hi ac y byddai'r mater yn cael ei adrodd yn ôl i'r Pwyllgor hwn unwaith eto. Yn dilyn ymgynghori â nhw, mae'r Adran Briffyrdd yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r cais yn cael ei adrodd eto i'r Pwyllgor er mwyn sicrhau eglurder, bod y cylch yn cael ei gau a sicrhau tryloywder ac er mwyn sicrhau bod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y cais.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir cais i godi ciosg manwerthu a fydd yn gweini hufen iâ, wafflau a diodydd oer di-alcohol.

Mae'r safle wedi ei leoli ym mhentref arfordirol Bae Trearddur, ond y tu allan i'w ffin datblygu fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd yn nhermau polisi fe'i hystyrir l fod yn y cefn gwlad agored. Bydd y ciosg wedi'i leoli ar dir bwyty sefydledig Ocean's Edge, wedi'i leoli'n agos at yr adeilad ac yn cefnu ar orsaf y bad achub.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ac a fyddai'r cynnig yn creu effaith andwyol i ddefnyddiau eraill cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi MAN 6: Manwerthu yng Nghewn Gwlad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Polisi MAN 6 yn berthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Galw i bwyllgor
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim gwrthwynebiad

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy bostio llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau mewn ymateb i'r llythyr oedd 12/04/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr yn gwrthwynebu wedi ei dderbyn a oedd yn mynegi pryder y byddai'r datblygiad yn orgyflenwad o gyfleusterau o'r fath ac y byddai'n niweidiol i fusnesau lleol eraill.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Fel yr amlygwyd yn ymateb yr uned polisi cynllunio ar y cyd, nid yw'r cynllun yn newid defnydd y safle a bydd y bwriad yn elfen atodol/israddol i'r gweithrediadau busnes presennol ym mwyty Oceans Edge. Er hyn, ystyrir bod polisi MAN 6 (Manwerthu yng Nghefn Gwlad) o'r CDLI ar y Cyd yn berthnasol. Mae MAN 6 yn cefnogi cynigion manwerthu cyn belled â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Mae'r siop yn elfen iswasanaethol o fusnes presennol ar y safle;
2. Ni fydd y siop yn niweidio siopau pentref cyfagos yn sylweddol;
3. Rhoddwyd blaenoriaeth i ddefnyddio adeilad presennol priodol;
4. Na fydd y defnydd newydd yn amharu'n sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos na chymeriad yr ardal;
5. Bod y datblygiad yn hygyrch trwy ddulliau trafniadaeth cynaliadwy;
6. Mae trefniadau mynediad a pharcio yn foddhaol ac ni fydd y datblygiad yn amharu'n sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd.

Fel y soniwyd eisoes, bydd y ciosg yn elfen iswasanaethol i'r bwyty presennol ar y safle. Bydd gan y ciosg arfaethedig arwynebedd llawr o 13m2 a ystyrir yn fach o ran graddfa. Oherwydd graddfa fechan yr uned ni ystyrir y byddai graddfa'r busnes a gynhyrchir i'r fath raddau a fyddai'n niweidio siopau pentref a busnesau eraill yn sylweddol. Nid oes unrhyw eiddo preswyl wedi'u lleoli yng nghyffiniau'r safle a bydd modd cyrraedd y safle drwy safle bws lleol sy'n agos at y safle. Bydd y trefniadau mynediad fel y trefniadau presennol ar gyfer Oceans Edge. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi MAN 6 o'r CDLI ar y Cyd.

Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi sylw i'r iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir bod rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd y cynnig yn gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir i Ddatganiad / Adroddiad gael ei gyflwyno wedi'u hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd â Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r trothwyon hyn.

Rhoddir arweiniad ar y mathau o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried y Gymraeg yn Atodiad 5 (Gweithdrefn Sgrinio) y CCA (CH). Mae'r canllawiau yn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen Datganiad / Asesiad Iaith Gymraeg ei gyflwyno iddynt ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae'r adran yn dal i aros am wybodaeth i fodloni'r uchod. Ni ryddheir caniatâd hyd nes y derbynnir gwybodaeth foddhaol o'r fath.

Perygl Llifogydd

Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 fel y nodir yn TAN 15 ac felly roedd angen cyflwyno asesiad canlyniadau llifogydd. Mae'r cynnig yn cael ei ddosbarthu fel datblygiad llai agored i niwed ac felly ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol yng nghyd-destun TAN 15 gan fod yr asesiad canlyniadau llifogydd a gyflwynwyd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau i lefel dderbyniol. Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac roedd yn ystyried yr Asesiad Canlyniad Llifogydd yn briodol a derbyniol.

Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi perthnasol y CDLI ar y Cyd ac felly yn cael ei argymhell i'w gymeradwyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(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 / TQRQM21335124942801
- Cynllun Bwriedig / DWG No: 14

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

(03) Bydd y ciosg adwerthu a ganiateir yma ond yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r bwyty fel a ddangosir gan y llinell goch ar y cynllun lleoliad (Cyfeirnod: TQRQM21335124942801).

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(04) Bydd y ciosg adwerthu yn cael ei ddefnyddio ar gyfer bwyd a diod ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall (yn cynnwys unrhyw ddiben arall yn nosbarth A3 o'r atodlen i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n diddymu ac ail-ddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, MAN 6, PS 1, PS 4, PS 5.

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.