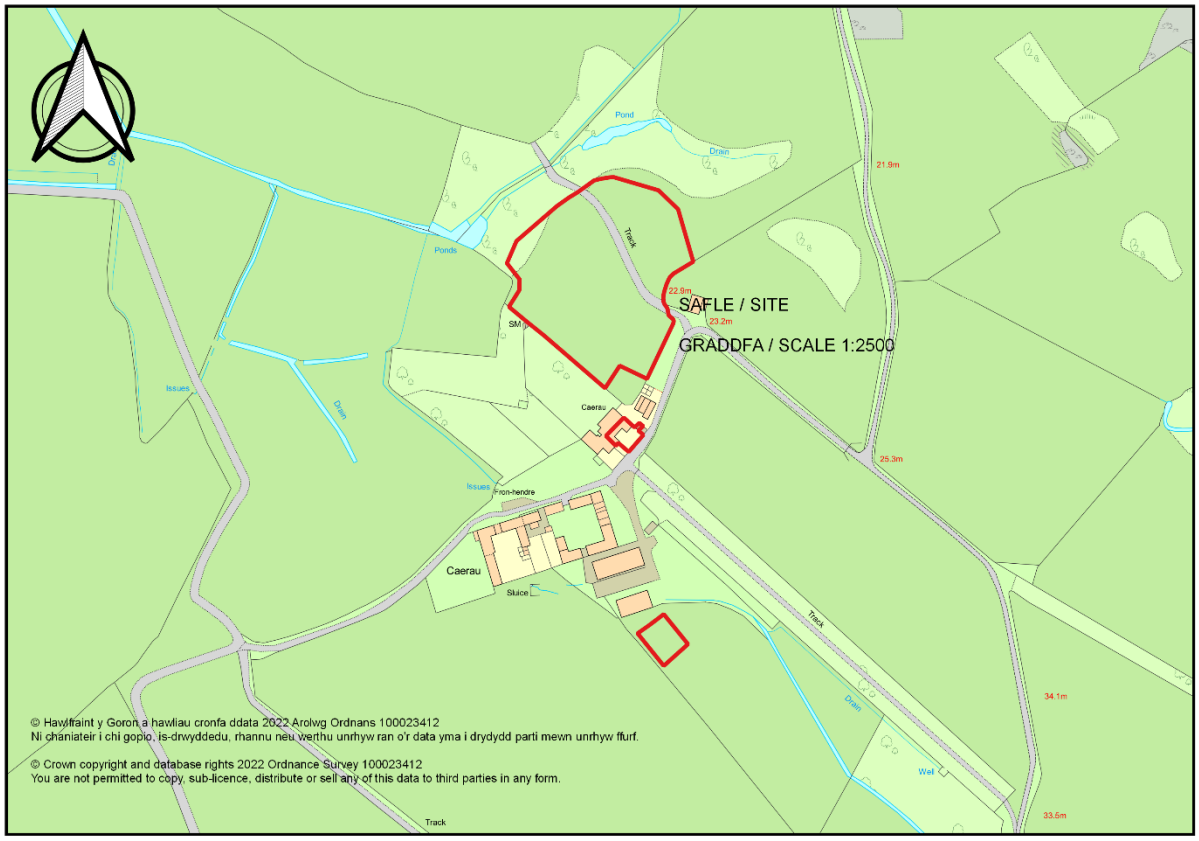
Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022 **7.1**

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, Cemaes



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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd aelodau ohirio'r cais i gyfarfod nesaf y pwyllgor er mwyn i'r swyddog ailymweld â'r cais a'i gymharu â chais FPL/2019/223.

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 wyliadwrus 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

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy bostio llythyrau 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 llety 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 llety 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 anymwthiol 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 anymwthiol 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 paragraf 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 trafnidiaeth 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 trafnidiaeth.

Cymhariaeth â FPL/2019/223

Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, penderfynodd aelodau ohirio'r cais hyd nes fod cymhariaeth wedi'i wneud rhwng y cynnig hwn a chynnig arall a wrthodwyd yn 2019. Roedd cais FPL/2019/223 ar

gyfer creu safle gwersylla tymhorol ym Mhen-Wal Bach yn Niwbwrch ac fe'i wrthodwyd am y 3 rheswm a ganlyn:
1. Effaith niweidiol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
2. Effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl
3. Mae'r cynnig wedi ei leoli mewn lleoliad anghynaladwy.

Cydnabyddir bod y ddau safle wedi eu lleoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Arfordir Ynys Môn ond, serch hynny, mae cymeriad yr AHNE yn y ddau leoliad yn dra gwahanol. Mae Pen-Wal Bach wedi ei leoli yn ardal Penlon o Niwbwrch ac yn agos at y briffordd sy'n arwain at faes parcio cyhoeddus ac mae'n agos hefyd at dwyni tywod Cwningar Niwbwrch. Mae'r dirwedd yn yr ardal hon yn wastad ac yn agored, ac nid oes fawr o nodweddion topograffig, heblaw am wrychoedd, i ddarparu sgrin. Yn ogystal, mae'r ardal yn cynnwys nifer o safleoedd gwersylla a charafanau sydd wedi sefydlu'n barod ac nid oedd y cynnig yn cynnwys unrhyw sgrinio ychwanegol. Gwnaeth ymgynghorydd tirwedd yr awdurdod lleol y sylwadau a ganlyn fel ymateb ffurfiol i gais Pen-Wal Bach:

'Byddai'r cynnig yn effeithio ar naws agored yr ardal leol a byddai'n cael effaith ar olygfeydd eang a heddwch a llonyddwch lleol. O ganlyniad, byddai effeithiau tymhorol lleol ar harddwch naturiol a nodweddion ymwthiol tymhorol. Byddai cael gwared â'r gwrych presennol ar ochr y ffordd, a lleihau ei faint yn ôl pob tebyg, yn lleihau'r sgrinio presennol ac yn ychwanegu at natur ymwthiol y cais ac ni fyddai'n cydymffurfio â meini prawf yn TWR 5, PCYFF4 ac AMG 1 sy'n ymwneud â thirwedd ac ystyriaethau gweledol'.

Mae Caerau wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Llanfairynghornwy o'r AHNE. Yn nodweddiadol, mae gan yr ardal dopograffeg sy'n hynod o bantiog, ac mae safle'r lleiniau gwersylla arfaethedig mewn pant naturiol yn y tir ac mae'r tir tu hwnt i'r safle yn codi mewn uchder i ffurfio bryn. Yn ogystal, mae'r safle'n cynnwys llystyfiant aeddfed o uchder sylweddol. Mae'r safle'n bell oddi wrth y briffordd gyhoeddus agosaf ac mae'r terfyn â'r briffordd hefyd yn cael ei ddiffinio gan wrychoedd aeddfed. Wrth edrych ar y safle o'r briffordd gyhoeddus, fe'i gwelir yn erbyn cefnlen o goed aeddfed, bryniau a chlwstwr o adeiladau yng Nghaerau. Oherwydd yr uchod, ni fyddai'r cynnig yn niweidio naws agored yr AHNE fel oedd yr achos gyda chais Pen-Wal Bach. Er bod y safle yn cynnwys lefel sylweddol o sgrinio, cytunwyd ar gynllun tirlunio cynhwysfawr gyda mi, y swyddog, a'r swyddog tirwedd. Yn amodol ar osod amod i sicrhau'r cynllun tirlunio, nid oedd gan y swyddog tirlunio unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Fel y gwelir o'r uchod, nid oes cymhariaeth rhwng y cynlluniau o ran eu cyd-destun a'u gosodiad a rhoddwyd ystyriaeth briodol ym mhob achos i'r AHNE a'r effaith y byddai'r naill gynllun a'r llall yn ei gael arno. Ar ôl ymgynghori ar y cynllun arfaethedig yng Nghaerau gyda'r Swyddog Tirwedd, penderfynwyd fod y cynnig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE.

Mae'r safle arfaethedig yng Nghaerau tua 480 metr oddi wrth yr eiddo cyfagos agosaf ac felly ni ellir barnu yn rhesymol y byddai'r cynllun yn effeithio ar fwynderau preswyl. Y rheswm olaf ar gyfer gwrthod cais Pen-Wal Bach oedd fod y safle wedi ei leoli mewn lleoliad anghynaliadwy a byddai defnyddwyr y safle'n ddibynnol ar gludiant preifat. Ers gwneud y penderfyniad hwn yn 2019, mae'r awdurdod lleol wedi derbyn nifer o benderfyniadau apêl sydd wedi newid ein dehongliad o gynaliadwyedd wedi hynny. Yn fwyaf diweddar, collwyd apêl yn Wern Farm, Llanddona, sydd yn bellach oddi wrth bentref Llanddona nag yw Caerau o Lanfairynghornwy. Roedd yr apêl yn cydnabod hefyd fod y safle tua 2km oddi wrth yr arhosfan bws agosaf, tra bod Caerau yn agosach at arhosfan bws, sef 1.1km. Ar ôl derbyn arweiniad gan benderfyniadau apêl, ni ellir dweud yn rhesymol fod Caeraru wedi ei leoli mewn lleoliad anghynaliadwy.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â holl bolisïau 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.

(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.

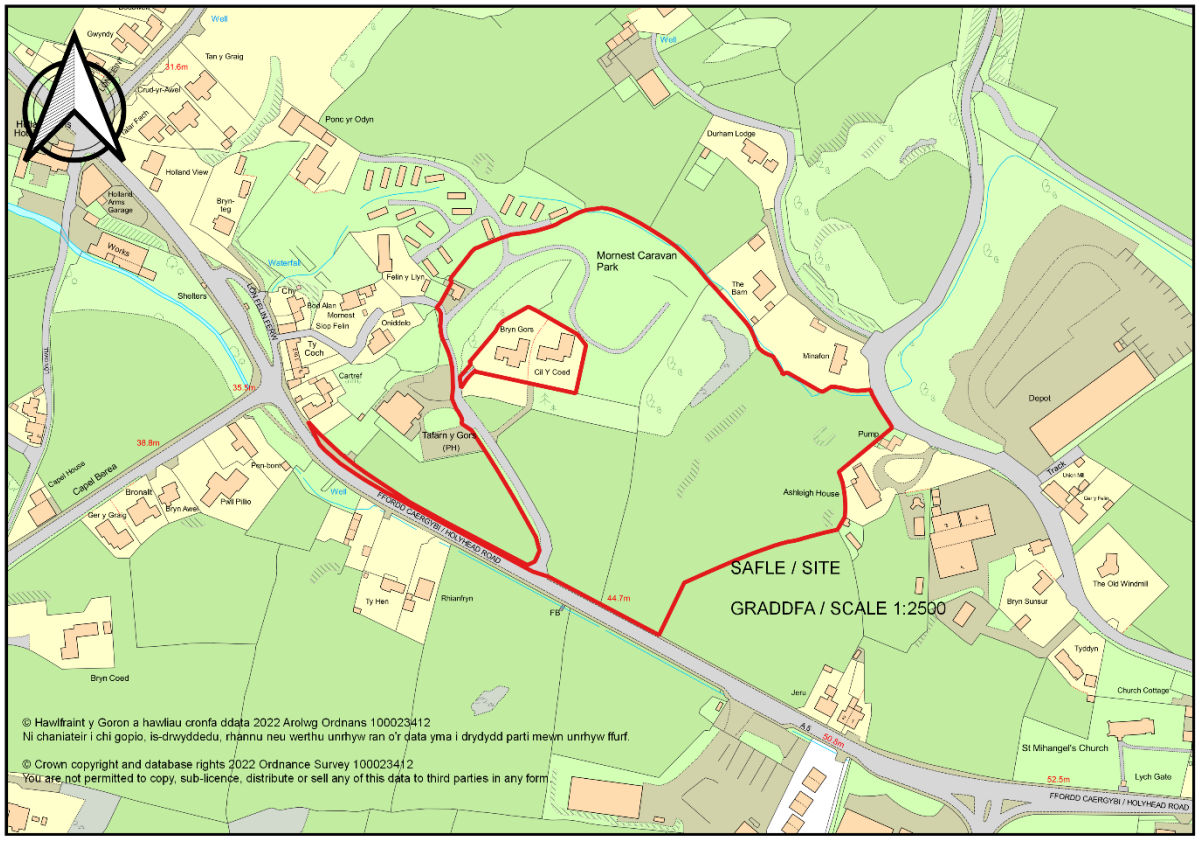
Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022 **7.2**

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod y cynnig yn cydymffurfio gyda polisi TWR 3.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu:

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn.

Cafodd yr elfen carafanau sefydlog o’r cynllun ei wrthod yn syml ar y sail na ystyrir fod cynnydd o 190% mewn niferoedd yn cael ei ystyried yn estyniad bach fel a ganiateir o dan y polisi. Nododd yr aelod lleol ymhellach fod gwelliannau wedi eu gwneud i’r safle a bod hyn felly yn cydymffurfio â TWR 3, sy’n nodi y bydd estyniadau bach yn cael eu caniatáu ar yr amod ‘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’. Yn dilyn trafodaeth bellach â’r adran bolisi, maent wedi cadarnhau bod y gwelliannau cydnaws er mwyn cyfiawnhau’r estyniadau bach (hyd at 10%) ond nid dros y ffigwr hwn. Cydnabyddir fod tystysgrif o ddefnydd cyfreithlon wedi ei rhoi i’r safle ar gyfer lleoli carfanau symudol ac yn wir fe allai hyn gynnwys rhai unedau ychwanegol dros y 10%, fodd bynnag, ni ystyrir fod hyn yn ystyriaeth materol digonol i allu caniatau cynnydd o 190% mewn niferoedd, sydd yn sylweddol dros y ffigwr canllaw. Nododd yr aelodau lleol fod y cynnydd o 190% yn dderbyniol gan na fyddai’n creu unrhyw effaith gweledol ac na fyddai’n weladwy i’r cyhoedd. Er bod hyn yn wir, nid yw polisi TWR 3 yn cynnwys unrhyw fecanwaith sy’n caniatau estyniadau dros y lefel fach yn seiliedig ar rinweddau gweledol y cais.

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
Casgliad

Fel casgliad, mae’r adran yn parhau â’r safbwynt bod y cais yn tynnu’n groes i bolisi TWR 3 gan fod y cynnydd arfaethedig mewn niferoedd carafanau sefydlog yn gynnydd o 190% o unedau ar y safle, sydd ymhell tu hwnt i unrhyw ddehongliad o’r term bach. Yn fwy na hynny, byddai caniatáu’r cynllun hwn yn niweidio gallu’r adran i weithredu’r polisi yn gyson a byddai’n gosod cynsail peryglus. Yn ein barn ni, mae aelodau yn argymell caniatáu cais yn groes i bolisi a hynny heb unrhyw ystyriaethau rhesymol na dilys sy’n dynodi y dylid rhoi caniatâd.

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 gwyrdd 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 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: 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 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 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.

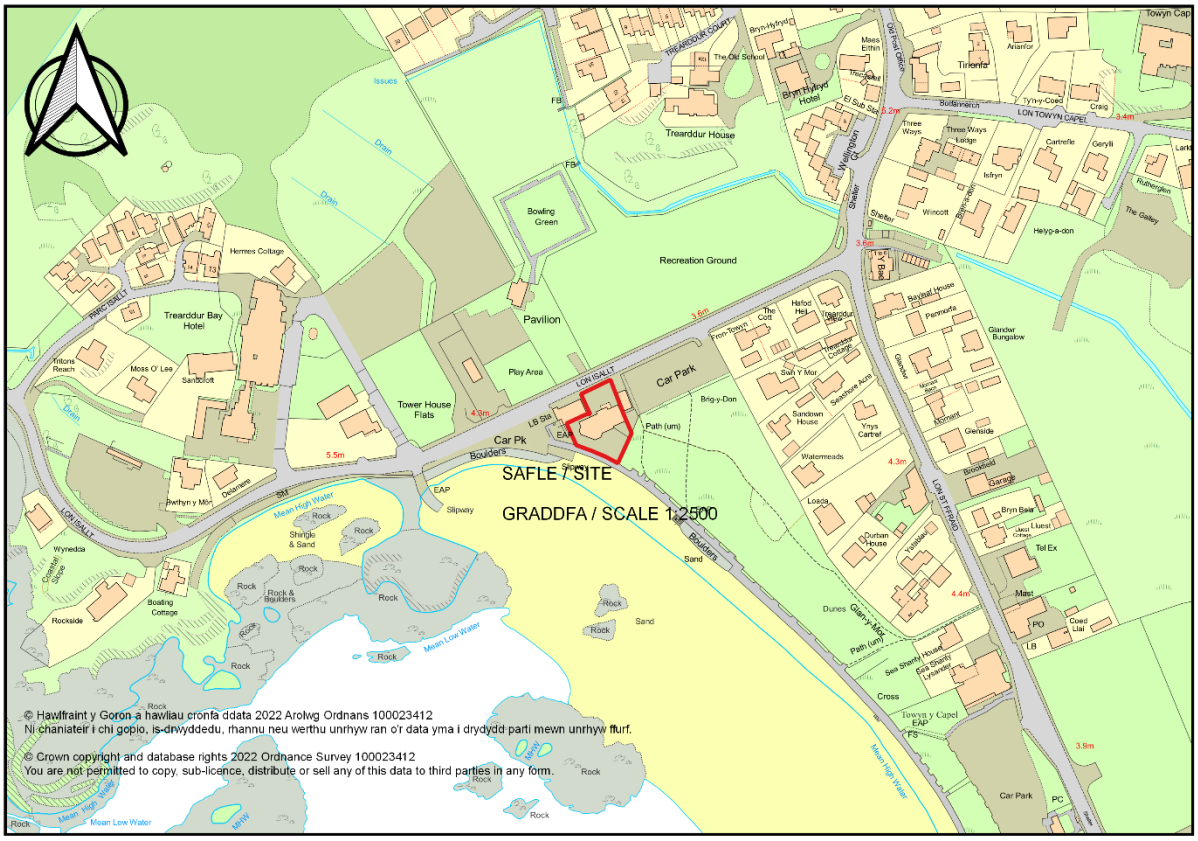
Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022 **7.3**

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 Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd yr Aelodau roi caniatâd i'r cais. Fodd bynnag, yn y cyfarfod nododd y Swyddog, drwy gamgymeriad anfwriadol, bod yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac nad oeddent wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, lle mewn gwirionedd, nid oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd. Gan ystyried y pryderon priffyrdd a godwyd gan Aelodau yng nghyfarfod mis Mehefin, ar ôl darganfod nad oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd, hysbysodd yr Adran Gynllunio'r Cadeirydd a'r ddau Aelod lleol a

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

Felly, mae'r cais yn cael ei gyflwyno eto i'r Pwyllgor er mwyn cau'r cylch a sicrhau eglurder a thryloywder er mwyn sicrhau bod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y cais.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod y cynnig yn groes i bolisi MAN 6, a chyfeiriwyd yn benodol at faen prawf 2 sy'n datgan, 'Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw'.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu:
"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 mynnu;
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn.

Mae'r aelodau lleol yn honni bod y cynllun yn groes i bolisi MAN 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd ei fod yn torri maen prawf 2 y polisi, sydd yn datgan y caniateir cynigion dim ond os 'Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw'. Yn y pwyllgor, cyfeiriodd aelodau'n benodol at fan hufen ia 'Mr Whippy' sydd yn parcio ac yn masnachu yng nghyffiniau'r safle. Byddai'r adran yn dadlau nad yw fan hufen ia yn cyfateb i siop bentref, fel y nodir yn y polisi, gan ei fod yn ddefnydd dros dro y gellir ei adleoli'n rhwydd. Yn wir, dywedodd yr aelod lleol ei hun fod 'Mr Whippy' yn gadael y safle bob nos ac yn dychwelyd y bore wedyn. Ystyrir y byddai'r siop Spar leol yn cyfateb yn llawer gwell i'r hyn a ystyrir yn 'siop bentref', fel y nodir yn y polisi. Serch hynny, mae Trearddur yn gyrchfan poblogaidd i ymwelwyr a dywedodd yr aelodau lleol nad oes modd symud yn yr ardal yn ystod misoedd yr haf oherwydd traffig trwm a phobl ac felly byddai'r adran yn cwestiynu a fyddai uned ategol fechan yn arwain at orddarpariaeth o gyfleusterau o'r fath i'r fath raddau y byddai'n 'effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw', o ystyried lefel y galw am gyfleusterau o'r fath. Yn ogystal â'r uchod, byddwn yn cyfeirio aelodau at baragraff 119 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) sy'n datgan 'Nid swyddogaeth y system gynllunio yw ymyrryd â chystadleuaeth rhwng defnyddwyr a buddsoddwyr mewn tir' a byddwn yn atgoffa aelodau unwaith eto nad yw cystadleuaeth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Fel y cyfryw, ni ystyrir bod aelodau yn pleidleisio i wrthod y cais ar sail berthnasol ac felly mae risg o gostau ac i'r penderfyniad gael ei wrthdroi ar apêl, fel y nodir ym mharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor.

Mae'r adran gynllunio yn glynu at eu safbwynt bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol, fel y nodwyd yn yr adroddiad pwyllgor blaenorol.

Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi perthnasol y CDLl ar y Cyd ac felly yn cael ei argymell 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 polisïau 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.

Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022 **7.4**

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

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau 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 Keith Robert Roberts	Ddim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i bwyllgor.
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 cynluniau a gymeradwyd
Gritten Ecology	Mesuriadau lliniaraeth a gwella a nodwyd yn yr adroddiad ecoleg angen ei ddilyn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd 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 disgresiwn 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 fàs.

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 mannau 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 le 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 argymell 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 polisïau 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 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;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(04) Ni 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 polisïau 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.

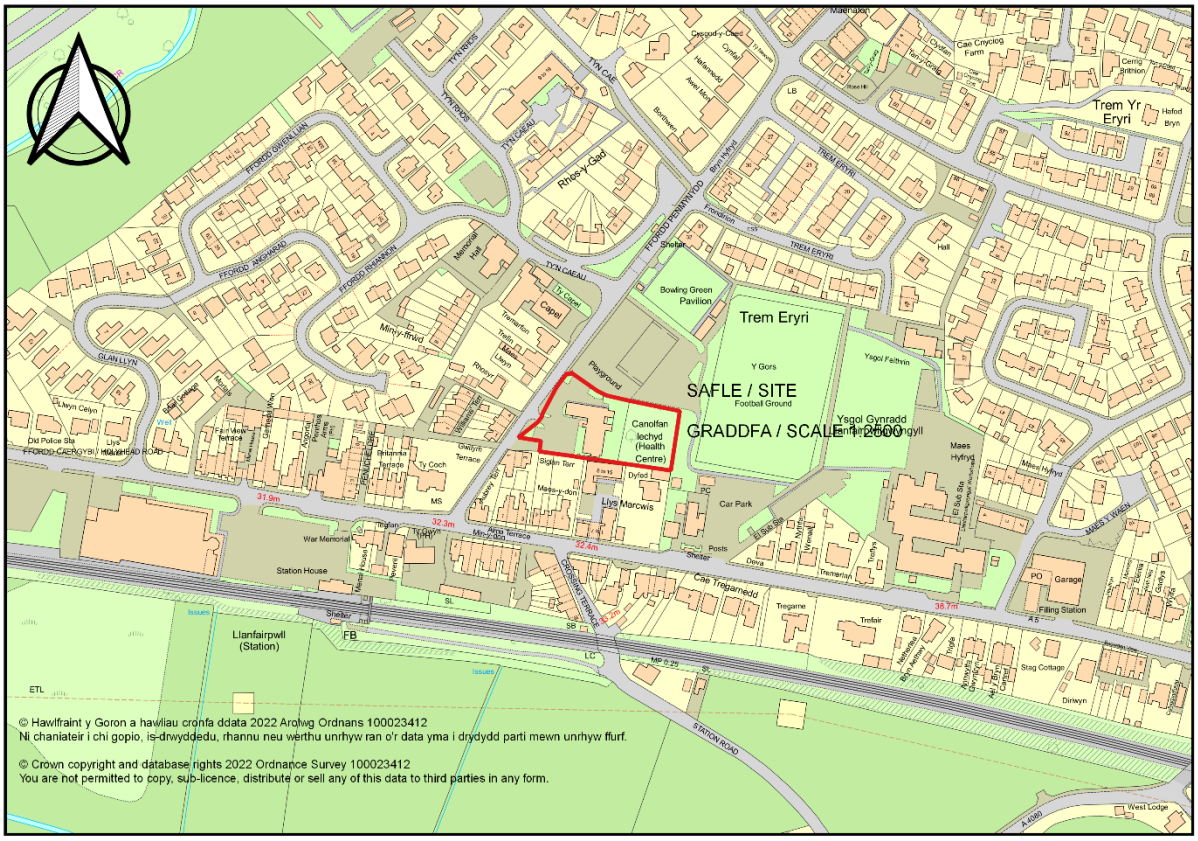
Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2022 **7.5**

Rhif y Cais: FPL/2021/336

Ymgeisydd: Ms. Liz Ormerod

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu y ganolfan iechyd, adeiladu mannau parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yn

Lleoliad: Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun Wyn Mummery.

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar y 6ed o Orffennaf 2022, lle gofynnodd yr aelodau am ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar yr 20fed o Orffennaf 2022, a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a’r Safle

Mae hwn yn gais am estyniad i’r Ganolfan Iechyd bresennol. Mae gwaith datblygu arall cysylltiedig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol ynghyd â thirlunio meddal ar ffurf llwybr palmantog.

Safle’r cais yw Canolfan Iechyd Llanfairpwll, sydd wedi’i leoli ar Ffordd Penmynydd a thu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fyddai’r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o’i amgylch neu ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio
Polisi TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11eg)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i’r cais a gofynnwyd am osod amod yn gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Gwrthwynebu’r cais yn wreiddiol gan fod y safle mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bychan. Ar eu cais, cynhyrchwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, a oedd yn amlygu na fyddai’r datblygiad arfaethedig yn wynebu fawr o berygl o lifogydd. Dim gwrthwynebiad yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori, a darparwyd cyngor ynglŷn â systemau draenio cynaliadwy (SuDS) i’r ymgeisydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad os yw’r adroddiad ecoleg yn cael ei gynnwys yn y rhestr o gynlluniau cymeradwy. Cydnabod bod ystlumod yn bresennol ar safle’r cais ond mae’r datblygiad arfaethedig yn creu llai o risg i ystlumod.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid oes gwerth amwynder uchel i'r coed fydd yn cael eu torri. Dim ond mymryn lleiaf o effaith fyddai torri'r coed hyn yn ei gael ar fwynderau ehangach ac ystyrir y gellir cyfiawnhau eu torri mewn perthynas â'r estyniad arfaethedig. Gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â statws yr helygen, TN 1, i'r dyfodol ac mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd y goeden hon yn cael ei chadw, fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor ar gyfer yr ymgeisydd, a gofynnwyd am amod ynglŷn â dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglŷn â pholisïau perthnasol.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Cefnogi'r cais hir-ddisgwyliedig hwn, ond wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon am y sefyllfa parcio.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Cefnogi'r cais hirddisgwyliedig hwn, ond yn pryderu ynglŷn â diffyg llefydd parcio.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddosbarthu llythyrau personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31/12/2021. Derbyniwyd tri llythyr yn gwrthwynebu'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn. Y prif bwyntiau a godwyd oedd:
- Roedd cynlluniau a gyflwynwyd yn 2019 yn cynnwys 21 lle parcio, ond dim ond 5 sydd yn y cais hwn
- Nid ymddengys bod digon o le ar y safle i greu'r llefydd parcio arfaethedig
- Nid yw'r maes parcio yn ddigon mawr ar gyfer yr estyniad a'r cynnydd mewn cleifion
- Gwrthwynebu torri'r coed i gyd a throi'r ardal yn faes parcio

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:
- Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r sefyllfa barcio
- Mae'r asiant wedi cadarnhau bod llai o gleifion yn ymweld â'r Ganolfan Iechyd ers y pandemig Covid, a byddai hynny'n creu llai o broblemau parcio
- Mae'r cynlluniau'n dangos yn eglur mai dim ond darn bychan o goetir yn y cefn fyddai'n cael ei glirio i wneud lle i'r estyniad.

Ar ôl cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ar ffurf Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac adroddiad ecoleg wedi'i ddiweddaru, dechreuodd ail gyfnod ymgynghori. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd dau lythyr gwrthwynebiad wedi'i derbyn. Y sylwadau a wnaed oedd:
- Nid yw 5 lle parcio newydd yn ddigon, ac nid oes digon o le i'w creu
- Mae'r maes parcio presennol yn rhy fach a bydd yn brysurach oherwydd yr estyniad hwn.

Ystyrir bod yr ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf yn rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau hyn, a rhoddir sylw pellach i'r pwyntiau a godwyd ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C285 - Gwaith atgyweirio a chreu man swyddfa yn cynnwys cynyddu maint y ffenestri presennol yn Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Caniatau 15/12/2003.

FPL/2019/284 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu y Ganolfan Iechyd ynghyd a newid defnydd tir yn y cefn i greu estyniad i'r maes parcio gwreiddiol yn Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw dyluniad ac edrychiad yr estyniad, ei effaith ar yr hyn sydd o'i amgylch, ac a yw'r cynllun parcio yn dderbyniol. Codwyd pryderon nad yw'r llefydd parcio a ddarperir ar y safle yn ddigonol.

Mae Canolfan Iechyd Llanfairpwll wedi'i lleoli ar Ffordd Penmynydd, tu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y CDLlC. Mae'r maes parcio presennol wedi'i leol i'r gorllewin o'r ganolfan iechyd, agosaf at y briffordd, ac mae coetir bychan i'r dwyrain. Mae'r cynnig ar gyfer estyniad cefn i'r ganolfan iechyd. Bydd hyn yn caniatáu lle ar gyfer pum ystafell ymgynghori ychwanegol, a fydd o fantais i staff Gofal Iechyd a defnyddwyr gwasanaeth.

Bydd yr estyniad yn ymestyn tua 7.4m o gefn y Ganolfan Iechyd, a bydd yn 17m o led, wedi ei osod oddi ar y ddau ddrychiad ochr. Bydd gan yr estyniad ddau oleddf to gwahanol, un yn 7.4m o uchder a'r llall yn 6m, a bydd pob bargod yn 3.3m o uchder. Bydd yr estyniad yn cael ei orffen gyda rendr, gyda rhywfaint o waith brics ar y gwaelod. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol a bydd yn integreiddio â'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch. Yn ogystal, bydd y teils to yn cyd-fynd â'r adeilad presennol, gan sicrhau eu bod yn integreiddio. Bydd gan bob ystafell ymgynghori ffenestri yn wynebu tua'r cefn, tuag at y coetir y tu ôl i'r adeilad, ac nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych. Gosodwyd yr estyniad yn fwriadol 12m oddi wrth fflatiau Llys Marcwis gerllaw, ac mae'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol isaf a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd a mwynderau unrhyw eiddo gerllaw ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Mae egwyddor datblygu cyfleuster cymunedol yn cael ei gefnogi gan bolisi ISA2, ar yr amod ei fod yn cwrdd â'r meini prawf a nodir. Mae meini prawf i, iv a v polisi ISA 2 yn berthnasol i'r cais hwn. Gan fod y safle wedi'i leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu, a chan fod ei raddfa yn briodol ac y gellir cyrraedd yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus, ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisi ISA 2. Rhaid i'r cais hwn hefyd ystyried yr iaith Gymraeg, o dan bolisi PS1. Mewn perthynas â'r cais penodol hwn, mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd pob arwydd ar safle'r cais yn ddwyieithog, gan sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi PS1.

Bwriedir torri chwe choeden i wneud lle i'r estyniad hwn, fel y nodir yn yr arfarniad ecolegol. Roedd fersiwn wreiddiol yr adroddiad yn nodi'r posibilrwydd bod ystlumod yn y coetir tu ôl i'r feddygfa, ac roedd yn awgrymu cynnal arolwg dringo coed pellach i benderfynu a oedd ystlumod yn y coed fyddai'n cael eu torri. Cadarnhaodd adroddiad wedi'i ddiweddaru nad oedd unrhyw arwyddion o ystlumod neu glwydi yn y coed y bwriadwyd eu torri, ond cadarnhawyd bod ystlumod yn y coetir. Fel y nodwyd gan yr ymgynghorydd tirwedd, nid yw'r coed y bwriedir eu torri yn arbennig o werthfawr, ac ystyrir y byddai'n dderbyniol torri'r coed i wneud lle i'r estyniad. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, derbyniwyd gwrthwynebiad gan yr adran ddraenio gan fod y safle wedi'i leoli mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb neu gyrsiau dŵr bychan. Cynhyrchwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd gan yr asiant, a oedd yn dangos nad yw'r datblygiad yn wynebu fawr o berygl o lifogydd, a'i fod yn cydymffurfio â TAN 15.

Roedd y safle hwn yn destun cais blaenorol, rhif FPL/2019/284, ar gyfer addasu ac ymestyn y ganolfan iechyd, ynghyd â newid defnydd y tir yn y cefn i greu maes parcio. Roedd hyn yn cynnwys cael gwared â'r holl goed yn y cefn i greu maes parcio mawr. Anfonwyd y cais hwn yn ôl at yr ymgeisydd oherwydd ystyriwyd nad oedd yn dderbyniol o safbwynt ecolegol ac o safbwynt Deddf yr Amgylchedd Cymru. Nid oedd y safle'n cynnig lle digonol i gyflawni'r cynnydd mewn bioamrywiaeth o ganlyniad i golli'r coetir

cyfan. Mae'r cais sydd o'n blaenau yn awr wedi ystyried y sylwadau o'r cais blaenorol, a bydd y rhan fwyaf o'r coetir yn aros.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan gymdogion ac Aelod Lleol ynglŷn â'r sefyllfa barcio ar y safle. Maent yn credu nad yw'r cynnig hwn yn darparu digon o lefydd parcio ychwanegol y mae eu hangen ar y Ganolfan Iechyd. Mae'r cynnig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol, dau i'r gogledd o'r ganolfan iechyd a thri thu allan i'r brif fynedfa. Ystyrir bod y cais hwn yn darparu digon o lefydd parcio, yn ogystal â chynnal bioamrywiaeth ar y safle. Yn ogystal, nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad, ac mae'n bosib teithio yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus. Mae nifer o feysydd parcio yn Llanfairpwll hefyd sydd nepell o'r ganolfan ar droed. Mae'r asiant wedi cadarnhau hefyd bod nifer y cleifion sy'n ymweld â'r feddygfa wedi gostwng ers y pandemig Covid ac, o'r herwydd, mae llai o bwysau ar y maes parcio.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad hwn yn estyniad ar raddfa fach a fydd yn darparu ystafelloedd ychwanegol hanfodol yn y Ganolfan Iechyd a fydd yn lleihau straen ar staff Gofal Iechyd a bydd yn gwella'r gwasanaethau i gleifion a'r gymuned ehangach. Mae'n ddyluniad syml sy'n israddol i'r adeilad presennol a bydd yn integreiddio â'r safle ac, o ran ei effaith ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos, ni fydd yn cael fawr o effaith, neu ni fydd yr effaith yn fwy nag ar hyn o bryd.

Ynglŷn â'r sefyllfa barcio, ystyrir bod darparu pum lle parcio ychwanegol yn welliant ar y sefyllfa bresennol. Er y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn y cyswllt hwn, nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad, ac oherwydd newidiadau mewn arferion meddygol o ganlyniad i'r pandemig Covid, rhagwelir y bydd llai o gleifion yn bresennol yn y Ganolfan Iechyd ar unrhyw amser penodol, gan leihau'r pwysau ar y sefyllfa parcio ceir.

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:

- **18077 LHC-TACP-EB-00-DR-A-100 Rev P04: Cynllun llawr gwaelod arfaethedig**
- **18077 LHC-TACP-EB-01-DR-A-101 Rev P02: Cynllun to arfaethedig**
- **18077 LHC-TACP-EB-ZZ-DR-A-200 Rev P01: Edrychiadau arfaethedig**
- **18077 LHC-TACP-ES-ST-DR-A-702 Rev P01: Cynllun safle arfaethedig**
- **Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Enfys Ecology - Fersiwn V3 - 23/05/2022**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd - KRS Environmental - Mawrth 2022**

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

(03) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun gynnwys;
(i) Y llwybrau a ddefnyddir gan gerbydau, peiriannau a cherbydau nwyddau a fydd mynd a dod o'r safle.

(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amser ac amlder y cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i'r safle, yn cynnwys derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i liniaru a lleihau'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn benodol defnyddwyr di-fodur;
(v) Y trefniadau parcio ar gyfer personél a fydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a defnyddiau;
(vii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwg a rwbel rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;
(viii) Y dyddiau ac oriau gwaith ar y safle.
(ix) Pa mor hir fydd y gwaith arfaethedig yn ei gymryd i'w gwblhau ar y safle.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynllun cytunedig.

Rheswm: I sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er mwyn diogelu'r briffordd.

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu wynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu 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: ISA 2, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 1, TRA 2, TRA 4

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.