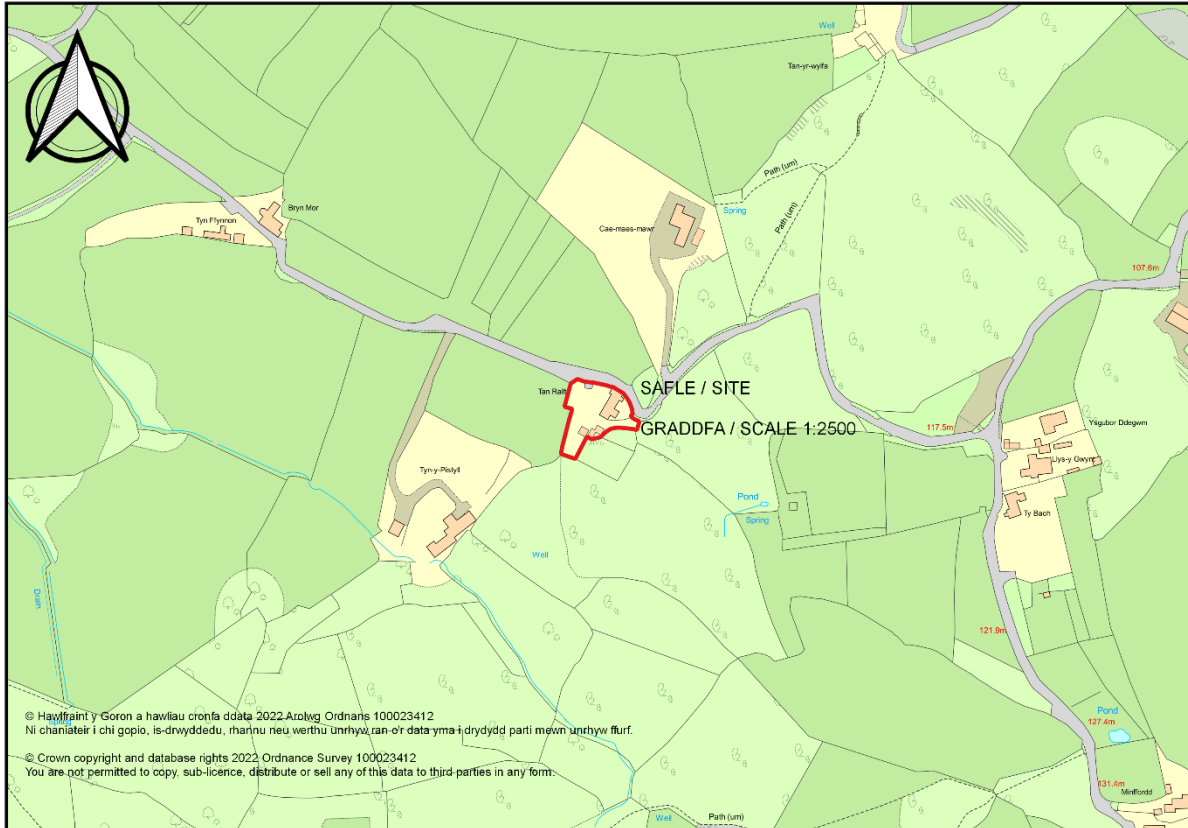


Rhif y Cais: HHP/2022/46

Ymgeisydd: Mr Phil Smith

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Tan Yr Allt Bach, Llanddona



## Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y tri Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun Roberts, y Cynghorydd Gary Pritchard a'r Cynghorydd Carwyn Jones

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithwir ar 19 Hydref 2022 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer dymchwel yr estyniad uPVC presennol a chodi estyniad gwyr un llawr yn ei le ynghyd ag adeiladu patio newydd gyda storfa/ystafell beirannau oddi tano yn eiddo gwledig Tan Yr Allt Bach,

Llanddona. Bydd estyniad deulawr â tho ar oledd yn cael ei adeiladu yng nghefn y prif adeilad ynghyd â dwy ffenestr ddormer newydd yn nrychiad blaen yr adeilad.

### **Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau presennol, p'un ai a ydi'r cynnig yn orddatblygiad a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i amgylch neu'r eiddo preswyl gerllaw.

### **Polisiau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3 – Dyluniad a Siapiau Lle

Polisi AMG 1 – Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cynghorydd Gary Pritchard	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cyngor wedi'i roi, Strategaeth y gofynnwyd amdani a'i darparu.
Cynghorydd Carwyn Jones	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cynghorydd Alun Roberts	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Gwrthwynebu
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Rhoddir cyngor ac argymhellion
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu, gydag amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Cyngor a Roddwyd
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a roddwyd
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Mynegwyd pryderon, darparwyd gwybodaeth ychwanegol
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer ymateb oedd 14/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, doedd dim llythyrau wedi'u debryn gan yr adran.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

#### Lleoliad a Dyluniad:

Mae Tan Yr Allt Bach yn ffermdy gwledig sydd wedi'i leoli ar fryn gyferbyn â'r ffordd fynediad i draeth Llanddona. Mae'r eiddo'n dŷ deulawr gyda chwrtil/gardd fawr o'i amgylch. Mae'r llystyfiant o amgylch chwrtil yr eiddo yn darparu sgrin ychwanegol.

Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod drychiad blaen yr estyniad arfaethedig mewn llecyn uchel gyda golygfeydd dros y môr tuag at Draeth Coch. Bydd y strwythur yn bell iawn o olygfannau cyhoeddus traeth Llanddona ac ardal arfordirol Traeth Coch. Bydd modd gweld y safle o draeth cyhoeddus Llanddona dim ond pan fo'r llanw allan.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mäs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Yng nghyd-destun adeiladau cyfagos a defnydd presennol, bernir na fydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol. Mae ei ddyluniad modern yn uchelgeisiol ond bernir bod y deunyddiau a ddewiswyd yn cyd-fynd â datblygiadau modern ac o ansawdd uchel eraill gerllaw ac ar hyd a lled Ynys Môn. Derbyniwyd gwybodaeth am y deunyddiau arfaethedig a bernir eu bod yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â naws yr adeilad presennol, yn cynnwys y to llechi a'r gwaith rendro. Mae'r estyniad gwydr yn ddyluniad modern ac unigryw a fydd yn moderneiddio a gwella'r adeilad ond oherwydd y lleoliad a ddewiswyd ar ei gyfer ni fydd yn amharu ar y dirwedd wledig. Bernir bod ei ddyluniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal oherwydd bod nifer o ddatblygiadau newydd yn yr ardal sydd hefyd yn uchelgeisiol a modern o ran eu dyluniad.

Mae pryderon wedi cael eu codi ynglŷn ag effaith y cynnig ar y gymuned leol a'r math o eiddo sy'n cael eu hadeiladu yn ardal Llanddona. O gofio bod yr eiddo dan sylw wedi'i werthu'n ddiweddar am bris llawer iawn uwch na'r cyfartaledd, yn anffodus mae ymhell o gyrraedd pobl leol a thrigolion Ynys Môn yn gyffredinol o ystyried y cyflog cyfartalog. Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â'r eiddo sylweddol presennol ac ardal Llanddona lle ceir pob math o eiddo.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn ategu a gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â pholisi PCYFF3 ac AMG 1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd a'r dirwedd adeiledig o'i amgylch yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

## **Effaith ar Ecoleg/yr Ardal Dywyll/ yr AHNE:**

Ymgynghorwyd â'r Swyddog Awyr Dywyll mewn perthynas â'r ffenestri newydd sydd yn rhan o'r cynnig. Ar ôl derbyn sylwadau gan y swyddog darparwyd gwybodaeth ac eglurhad pellach ar y mesurau i liniaru unrhyw effaith andwyol ar yr ardal awyr dywyll. Mae dyluniad rhif A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr asiant yn rhestru'r mesurau lliniaru canlynol: Goleuadau Dwysedd Isel, Goleuadau Amlygu Ystyriol, Lleihau Gollyngiad Golau Fertigol, Lleihau Gollyngiad Golau Llorweddol, Lleihau Gollyngiad Golau yn gyffredinol – ac mae'r rhain hefyd wedi'u labelu ar y dyluniad arfaethedig a dderbyniwyd. Gyda'r mesurau hyn ar waith bernir y gellir lleihau'r effaith ar yr awyr dywyll a'r AHNE i'r fath raddau na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

Derbyniwyd strategaeth tirwedd arfaethedig, darlun rhif A.004 Strategaeth Tirwedd Arfaethedig, fel rhan o'r cais yn ogystal wedi i'r asiant dderbyn sylwadau gan y Swyddog Tirwedd. I liniaru effaith weledol cynigir bod pob math o blanhigion brodorol yn cael eu plannu ar hyd y ffin orllewinol. Nodwyd hefyd y bydd planhigion yn cael eu plannu yma ac acw ar hyd y safle er mwyn cysgodi unrhyw olau ychwanegol a gynigir fel rhan o'r datblygiad newydd. Bydd y planhigion hefyd yn sgrinio'r safle'n well er mwyn lliniaru effaith weledol y cynnig.

Mae arolwg ecolegol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae Arolwg Ystlumod wedi cael ei gyflwyno a'i gynnal yn ystod y cyfnod gofynnol rhwng mis Mai a Medi. Mae'r arolwg yn nodi'r mesurau osgoi a lliniaru yn ystod y cyfnod adeiladu ac mae hefyd yn nodi lle y dylid gosod blychau ystlumod ac adar ar y safle. Mae Troshaen Lliniaru Ecolegol hefyd wedi cael ei darparu fel rhan o'r cais sy'n nodi'n glir pa flychau ecolegol sydd eu hangen, ynghyd â ble y dylid eu lleoli.

## **Eiddo Preswyl Gerllaw:**

Nid oes unrhyw gymdogion gerllaw'r eiddo ac mae'r adeilad agosaf ryw 92m i ffwrdd (Cae Maes Mawr, Llanddona). Mae'r pellter hwn yn fwy na'r isafswm a nodir yn Nodyn Canllaw 8: Pa Mor Agos At Ei Gilydd yw Datblygiadau. Bernir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo arall.

Mae'r datblygiad yn dderbyniol yn unol â pholisi PCYFF 2 gan nad yw'n cael effaith andwyol ar: lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

## **Casgliad**

Bernir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n gweddu â'r annedd a'r ardal gyfagos.

## **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.**

- Datganiad Dylunio a Mynediad 2117 Ebrill 2021 – Diwygiad A
- A.006 – Troshaen Lliniaru Ecolegol
- A.003 Parch A – Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol
- A.500 Parch A – Delweddau 3D Arfaethedig
- A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig
- A.302 Parch A – Gweddoluniau Estynedig Arfaethedig
- A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig
- A.201 Parch A – Cynllun Llwr Cyntaf Arfaethedig
- A.200 Parch A – Cynllun Arfaethedig Llwr Gwaelod
- A.300 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad Gogledd a Gorllewin
- A.301 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad De a Dwyrain
- A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig
- A.303 – Barf Naws Materol Arfaethedig
- A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig
- A.002 Rev A – Cynllun Safle Arfaethedig
- A.401 Parch A – Gwaith Adnewyddu Arfaethedig yr Adran
- A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig
- Ecoleg Clwydian – Arolwg Rhywogaethau a Warchodir – 12fed o Fai 2022
- Ecoleg Clwydian – Arolwg Gweithgaredd Ystlumod – 9fed Awst 2022

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 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.

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:

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

Rhif y Cais: VAR/2022/48

Ymgeisydd: Susan Madine & Diane Broad

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o caniatâd cynllunio rhif 45C260B (Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o A1 (man werthu) i ddefnydd cymysg A1 ac A3 (man werthu a bwyd a diod)) er mwyn newid oriau agor presennol yn

**Lleoliad:** Madryn House, Pen Dref Street, Niwbwrch



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

**Argymhelliad:** Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, penderfynodd y Pwyllgor roi caniatâd dros dro i ymestyn oriau agor yr adeilad tan 10pm bob dydd. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn;

i. Mae tri busnes arall yn agos at safle'r cais sydd ag oriau agor hwyrach. Beth yw'r gwahaniaeth rhwng y cais presennol a'r adeiladau cyfagos.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“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 nodi;

“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;

i. Er y cydnabyddir fod y dafarn gyfagos ar agor yn hwyr gyda'r nos, mae'r busnes wedi bod yn weithredol ers dros 100 mlynedd. Felly, roedd meddianwyr eiddo cyfagos yn ymwybodol fod yr adeilad yn dafarn wrth brynu eiddo cyfagos. Mae'r Siop Premier, sydd wedi'i lleoli union gyferbyn â safle'r cais presennol ar agor tan 9pm. Mae'r eiddo cyfagos ar Stryd y Capel yn siop Pysgod a Sglodion ac mae ar agor tan 7.30/8.30pm.

Roedd safle'r cais presennol yn arfer bod yn swyddfa bost gydag oriau agor safonol. Bydd ymestyn oriau agor yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau presennol meddianwyr yr eiddo gerllaw. Mae'r cynnig yn cynnwys darparu ardal eistedd tu allan i gwsmeriaid ar y palmant tu allan i'r adeilad. Bydd cwsmeriaid yn defnyddio'r ardal hon yn hwyr gyda'r nos yn cael effaith andwyol ar feddianwyr eiddo cyfagos yn Stryd Pendref.

Mae Polisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan y gwrthodir caniatâd os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar:

7. Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Felly, mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

### **Casgliad**

Ni ellir cefnogi ymestyn oriau agor yr adeilad tan 10pm bob dydd, hyd yn oed am gyfnod dros dro o ddwy flynedd, gan y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd sŵn a nifer yr ymwelwyr â'r busnes, ynghyd â defnyddio'r ardal eistedd tu allan, ac mae'n groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

### **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Mae'r awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai ymestyn yr oriau gwithredu yn cael effaith andwyol ar amwynderau deiliaid eiddo cyfagos o ran swm ac aflonyddwch cyffredinol ac felly ei fod yn groes i Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Rhif y Cais: HHP/2022/171

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Adams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu hefo balconis Juliet yn

Lleoliad: Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais wedi ei galw mewn gan yr Aelod Lleol - y Cynghorydd Ieuan Williams.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithwir ar 19 Hydref 2022 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cais i adeiladu ffenestri dormer newydd yn nrychiad blaen a chefn Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre er mwyn creu gofod byw newydd yn nho'r eiddo un llawr.



## Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, p'un ai a fydd y cynnig yn gorddatblygu'r safle a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal gyfagos neu'r adeiladau preswyl gerllaw.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a Roddwyd
Cynghorydd Euryn Morris	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Cais i'w gyfeirio i'r Pwyllgor
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	<p>Yn dilyn cyfarfod o'r Cyngor Cymuned uchod neithiwr lle bu presenoldeb gan ddau aelod o'r cyhoedd â oeddent yn cynrychioli llawer o'u cymdogion ar stad Trigfa, Moelfre. Mae'r Cyngor wedi gwrandao ar eu dadl yn erbyn y cais yma ac yn sgil hyn, mae'r Cyngor yn nodi gwrthwynebiad cryf iawn i'r Cais. Rhoddwyd sylwadau perthnasol a chall ymlaen gan y ddau a bu hyn yn ddigon i godi pryder ar pob aelod ac roedd pawb yn unfrydol yn ei erbyn.</p> <p>Yn fras, dyma rai o'r sylwadau â godwyd :-</p> <p>Bynglo 2 ystafell wely oedd yr eiddo yn wreiddiol ond bellach gydag estyniadau, pod yn yr ardd a chais pellach l wneud estyniad, bydd modd i rhwng 12 ac 16 o bobl gysgu yma.</p> <p>Mae'r wal ar du blaen y tŷ wedi ei chwalu i wneud lle i 4 car barcio yno (dim gwybodaeth os oes cais cynllunio wedi ei wneud ar ei gyfer). Wedi deud hyn, lle fydd unrhyw gar arall yn cael ei barcio? Does dim llawer o le troi yn y gornel yna fel ag y mae hi.</p>

	<p>Yng nghefn yr ardd, mae pod, twb dŵr poeth, a thŷ allannol gyda man eistedd i lawer o bobl. Er nad oes rhaid cael caniatâd i osod y pethau yma mewn gardd, pryder y trigolion ydi partïon yn hwyr yn y nos mewn cornel fach ddistaw o'r stad yma gydag efallai 16 o bobl yn gwneud twrw.</p> <p>Os mai eiddo gyda dwy ystafell wely oedd hwn yn wreiddiol, gan gysidro y posibilrwydd bod 16 o bobl yn aros yma, Beth am y sustem carffosiaeth? Ydi'r septic tank yn ddigonol bellach?</p> <p>Balconi – Mae llawer o'r tai o amgylch y stad gyda balcony ond dim un mor fawr a'r hyn sydd yn y cais felly ni fydd yn gweddu a'r ardal.</p> <p>Credai y trigolion a hefyd yr aelodau mai megys cychwyn fydd hyn gan bod y perchennog wedi prynu darn o'r cae sydd y tu cefn i'r ardd a'r si ydi ei fod wedi dweud mai mwy o pods fydd yn mynd yno. Deallwn wrth gwrs nad oes prawf o hyn ond y pryder yw y bydd hyn yn digwydd yn sgil y cais yma yn cael ei dderbyn.</p>
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	<p>Gallaf gadarnhau nad oes gennyf unrhyw wrthwynebiadau.</p> <p>Fodd bynnag, byddwn yn cynghori bod yr ymgeisydd yn sicrhau ei fod wedi rhedeg popeth gyda'i gymdogion o ran y cyfnod adeiladu gan fod potensial i'w rhwystro o ystyried bod nifer o eiddo yn gorwedd ar ddiwedd y ffordd bengaead.</p>

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 2 wrthwynebiad wedi'i dderbyn drwy'r rhyngwyd ynghyd â 17 llythyr. Mae'r prif bryderon wedi'u crynhoi isod:

- Pryderon ynglŷn â mynediad a pharcio yn sgil yr ystafelloedd gwely ychwanegol.
- Blocio mynediad i gerbydau brys, faniau nwyddau, faniau post a cherbydau casglu gwastraff yn y rhan yma o'r ystâd breswyl.
- Sŵn/colli awyrgylch tawel a heddychlon yr ardal breswyl oherwydd y bydd mwy o bobl yn cysgu yn yr eiddo.
- Addasu'r adeilad fel bod modd i 12+ o bobl gysgu yn yr eiddo, pryder y bydd yn dod yn "Dŷ Parti" ac y bydd sŵn i'w glywed yn hwyr yn y nos.
- Gorddatblygu – effaith cronus datblygiadau blaenorol ar y safle, trosi garej i letya 6 o bobl (sawl ffordd o ddisgrifio'r ystafell hon: ystafell wely en suite/Caban Cysgu /3 gwely bync) a phod 'glampio' (gyda lle i 2) wrth ochr yr adeilad. Hefyd patio newydd, twb poeth a phwll tân yn yr ardd gefn.
- Y defnydd a wneir o'r eiddo – hysbysebwyd yr eiddo fel llety gwyliau (mor ddiweddar â 2020).
- Nid yw'r datblygiad yn cyfrannu dim i'r pentref na'r ynys. Effaith andwyol.
- Bydd y "llawr uchaf" yn effeithio ar breifatrwydd.
- Nid yw'n cyd-fynd â chymeriad yr ystâd.
- Mae'r nifer uchel o ymwelwyr sy'n mynd a dod o'r pentref yn lladd y gymuned ac mae'r datblygiad hwn yn cyfrannu at y dirywiad hwn.
- Wedi torri'r rheolau cynllunio yn y gorffennol drwy ddymchwel y wal garreg a'r estyniad yng nghefn yr eiddo.

- Bydd y ffenestri newydd yn arwain at golli golau/cysgodi eiddo gerllaw.
- Newid eiddo 2 ystafell wely un llawr i fod yn eiddo 5 ystafell wely 2 lawr “erchyll”.
- Cynnydd mewn gwastraff ac yn sgil hynny gwyllanod a llygod mawr.
- Cymdogion yn colli golygfeydd o’r môr.
- Mae’r eiddo yn fenter busnes a’r rheswm am yr estyniad arfaethedig yw er mwyn cynyddu referniw
- Effaith ar yr AHNE
- Sŵn a niwsans o ganlyniad i’r gwaith adeiladu ar y safle.
- Pryder ynglŷn â diogelwch yn dilyn tân yn yr eiddo.

Mewn ymateb i’r nifer uchel o sylwadau a dderbyniwyd gofynnwyd am Ddatganiad Cyfiawnhad gan yr asiant. Bernir bod y datganiad cyfiawnhad a ddarparwyd yn darparu’r wybodaeth ychwanegol sydd ei hangen i ymateb i’r pryderon a godwyd. Dyma ymateb byr i’r sylwadau a grynhowyd uchod:

- Y brif ystyriaeth yw’r pryderon parcio.

Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw bryderon mewn perthynas â’r cais. Fodd bynnag cyflwynwyd diagram parcio fel rhan o’r datganiad cyfiawnhad sy’n dangos bod lle i barcio hyd at 5 car ar y safle.

- Ni fydd cerbydau’n cael eu parcio ar y ffordd ac felly ni fyddant yn rhwystro mynediad i’r ffordd benagored (cul-de-sac).
- Mae’r cais ar gyfer creu 2 ystafell wely ychwanegol ac ardal glyd yn yr eiddo. Nodwyd mai’r un fydd y dosbarth defnydd, sef C3. Nid oes bwriad i newid y defnydd a wneir o’r eiddo ac felly ni fydd unrhyw newid o ran y lefelau sŵn.
- Mae’r asiant wedi cadarnhau y bydd yr eiddo’n cael ei ddefnyddio fel cartref ac nid fel llety gwyliau fel y nodwyd yn flaenorol. Ni all yr adran Gynllunio fwrw amcan ar y defnydd posib a wneir o adeiladau ac mae’n rhaid iddo ystyried ceisiadau yn seiliedig ar yr wybodaeth a ddarparwyd.
- Nid yw ychwanegu 2 ystafell wely ac “ardal glyd” yn cael ei ystyried yn orddatblygiad gan na fydd y datblygiad yn cynyddu maint yr adeilad. Mae ffenestri dormer tebyg i’w gweld ar yr ystâd a bydd yr estyniad yn israddol i’r prif annedd.
- Fel y nodwyd yn flaenorol ni all yr adran fwrw amcan ar y defnydd a wneir o’r safle. Gan mai adeilad preswyl yw hwn ar hyn o bryd rydym yn cymryd yn ganiataol y bydd yn parhau i gael ei ddefnyddio fel Annedd categori C3.
- Mae’r cynnig yn darparu ychwaneg o le byw i ddeiliaid yr eiddo.
- Bernir y bydd y cyn lleied o oredrych â phosib yn cael ei achosi gan y bydd y ffenestri ym mlaen yr eiddo’n wynebu’r ffordd breswyl gyhoeddus tra bydd y balconïau Juliet yn edrych dros yr ardd gefn. Ni fydd y balconïau hyn yn ymestyn allan ac felly bydd yn anodd iawn edrych dros gymdogion.
- Cymeradwywyd cais cynllunio tebyg ar gyfer estyniad to yn ôl yn 2010. Yn y datganiad cyfiawnhau cyfeirir ar estyniadau to tebyg ar yr ystâd.
- Ni allwn wneud unrhyw sylwadau am y wal gerrig, mae hynny’n fater ar wahân.
- Fel y nodwyd yn flaenorol bydd hwn yn estyniad i’r to yn unig ac ni fydd yn cysgodi’r safle.
- Ni allwn blismona faint o ystafelloedd gwely sydd mewn Annedd C3.
- Nid yw gwastraff yn broblem gan na fydd y defnydd a wneir o’r adeilad yn newid.
- Nid yw colli golygfeydd o’r môr yn fater cynllunio.
- Gan mai cais am estyniad bach yw hwn ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar yr AHNE na’r adeilad modern presennol.
- O safbwynt cynllunio ni allwn wneud sylwadau ar y gwaith adeiladu ar y safle gan nad ydynt yn berthnasol i’r cais.
- Pryderon diogelwch – bydd rhaid i’r eiddo gydymffurfio â’r Rheoliadau Adeiladu os rhoddir caniatâd cynllunio.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

40C262 - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at - Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre - Tynnwyd yn ol / Withdrawn

40C262A - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at Awel y Bryn, Moelfre. Caniatau / Permitted 14/02/2006

40C262B - Adnewyddu caniatâd cynllunio rhif 40C262A ar gyfer addasu ac ehangu yn / Renewal of planning permission ref 40C262A for alterations and extensions to - Awel y Bryn, Trigfa ,Moelfre. Caniatâu/Permitted 28/01/2011

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

#### **Lleoliad a dyluniad:**

Dyma gynnig i adeiladu ffenestri dormer yn nho eiddo Awel Y Bryn, sydd yn eiddo un llawr ar wahân, er mwyn credu gofod byw ar y llawr cyntaf yn cynnwys 2 ystafell wely ddwbl gydag en suite ac ardal glyd rhwng y lloffttydd. Bydd y ffenestri to ym mlaen a chefn yr adeilad yn caniatáu i'r ymgeisydd defnyddio gofod y to i ddarparu llety ychwanegol heb gynyddu maint yr eiddo. Bydd to fflat uwchben y ffenestri ynghyd â chladin, yn debyg iawn i estyniadau to eraill gerllaw'r ystâd berwyl. Cadarnhawyd hefyd na fydd yr estyniad yn cynyddu uchder y to ac na fydd yn estyn dros walïau allanol yr eiddo. Bydd yn israddol i'r prif adeilad o ran graddfa a maint.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llyfdd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Yn y gorffennol rhoddwyd caniatâd i gynllun tebyg i greu gofod byw ar y llawr cyntaf (cais rhif: 40C262B cymeradwywyd 20/12/2010). Roedd y cynllun hwn yn cynnwys creu 2 ystafell wely ar y llawr cyntaf ynghyd â ffenestr do gyda feranda yng nghefn yr adeilad. Mae'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn debyg i'r cais presennol o ran maint a graddfa.

O ystyried yr adeiladau eraill gerllaw a'r defnydd presennol o'r adeilad, bernir na fydd y cynnig yn achosi effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol gan na fydd maint y strwythur presennol ar y safle yn cynyddu.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol:

- Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

#### **Eiddo Preswyl Cyfagos:**

Mae Awel Y Bryn yn eiddo preswyl ar wahân sydd wedi'i leoli wrth ffordd bengaead (cul-de-sac) ar ystâd Trigfa yn nhref arfordirol Moelfre. Ceir adeiladau bob och i'r adeilad i'r Gogledd ac i'r De ac mae ffordd breswyl/cul-de-sac ym mlaen yr eiddo, nid oes unrhyw gymdogion y tu ôl i'r eiddo (lle ceir caeau yn cynnwys llwybr cyhoeddus sy'n arwain tuag at bentir Moelfre).

Mae polisi PCYFF 2 yn nodi y bydd datblygiadau'n dderbyniol oni bai eu bod yn cael effaith andwyol annerbyniol ar: lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Bernir y bydd cyn lleied o oredrych â phosib yn cael ei achosi gan y bydd y ffenestri ym mlaen yr adeilad yn wynebu'r ffordd breswyl gyhoeddus tra bydd y balconïau Juliet yng nghefn yr adeilad yn edrych dros yr ardd a'r caeau tuag at y môr. Gan mai balconïau Juliet yw'r rhain bydd yn anodd edrych dros gymdogion. Bernir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

### **Parcio / Pryderon Priffyrdd:**

Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad. Mae'r diagram parcio a gyflwynwyd fel rhan o'r datganiad cyfiawnhad yn dangos bod lle i 5 car ar y safle, ac mae hyn yn bodloni'r Safonau parcio ar gyfer Anheddau Dosbarth C3 sef 4 lle parcio ar gyfer annedd 5 ystafell wely neu unrhyw ddatblygiad newydd. Mae'r datganiad cyfiawnhad hefyd yn nodi bod y 2 lôn sy'n gwasanaethu'r eiddo'n caniatáu mynediad i gerbydau brys, nwyddau a chasglu gwastraff ayb ac nad yw'r cynnig yn ddibynnol ar barcio ar y stryd.

### **Defnydd o Annedd:**

Mewn perthynas â'r polisïau a rheoliadau presennol ni all yr adran blismona anheddau C3 sy'n cael eu defnyddio fel unedau llety gwyliau. Fodd bynnag, mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd a'i deulu mawr.

Yn ddealladwy, mae'r defnydd arfaethedig o'r eiddo wedi bod yn fater cynhennus gan fod yr eiddo wedi'i hysbysebu fel busnes llety gwyliau yn y gorffennol ac o ganlyniad mae'r cymdogion wedi dioddef oherwydd y problemau a ddaw yn sgil busnesau o'r fath. Nid yw'r safle'n cael ei hysbysebu fel busnes erbyn hyn. Rhaid i ni fel adran ystyried ceisiadau yn unol â'r wybodaeth a dderbyniwn fel rhan o'r cais. Bernir bod y ddogfen cyfiawnhau yn ymateb yn briodol i'r pryderon a godwyd yn ystod y broses ymgynghori/hysbysu trwy gadarnhau mai annedd preswyl fydd hwn.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad hwn yn ystyried y 5 ffordd o weithio a nodir o dan adran 5 yn y Ddeddf a bernir bod y penderfyniad yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy gyflawni un neu fwy o'r amcanion llesiant a nodwyd gan Weinidogion Cymru o dan adran 8 yn y Ddeddf.

### **Casgliad**

Bernir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n gweddu â'r annedd a'r ardal gyfagos.

### **Argymhelliad**

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur nac yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

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

- **A(300)01 – Lluniad Cynllunio – Cynlluniau Llawr Arfaethedig a Rhannau**
- **A(300)02 Diwygiad A – Lluniadau Cynllunio Gweddlluniau Arfaethedig**

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: PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, AMG 1

Rhif y Cais: FPL/2022/66

Ymgeisydd: Mr. Dafydd Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i greu ardal barcio ceir yn

Lleoliad: Porth Wen, Llanbadrig



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Byddai'r cais yn mynd i'r afael â phroblemau parcio a diogelwch y briffordd presennol trwy ddarparu lle parcio diogel oddi ar y ffordd.
- Byddai'r cynnig yn gwarchod y dirwedd (sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig) a lleiniau ymyl y ffordd rhag cael eu difrodi.

- Ar yr amod fod parcio dros nos yn cael ei wahardd a bod y safle'n cael ei glirio a'i gloi dros nos.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"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 nodi;

"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 yn ystyried y materion hyn;

- Byddai'r cais yn mynd i'r afael â phroblemau parcio a diogelwch y briffordd sy'n bodoli trwy ddarparu lle parcio diogel oddi ar y ffordd.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod fod problemau traffig a pharcio yn bodoli yn y lleoliad penodol hwn ac y byddai darparu lle parcio bwrpasol yn cynorthwyo i leddfu'r problemau hynny. Serch hynny, fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw mai'r rheswm pennaf am boblogrwydd yr ardal benodol hon yw bod Gwaith Brics Porth Wen wedi'i leoli gerllaw ac, unwaith eto, pwysleisir fod y Gwaith Brics wedi'i leoli ar dir preifat ac nid oes mynediad i'r cyhoedd. Hefyd, mae'n hysbys fod pryderon iechyd a diogelwch am y safle ac, o'r herwydd, mae cael mynediad i'r safle, heb ganiatâd perchennog y tir, gyfystyr â thresmasu'n anghyfreithlon.

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol o hyd yw y byddai darparu cyfleusterau parcio ceir yn y lleoliad hwn yn debygol o gynyddu nifer yr ymwelwyr i'r ardal ac i'r gwaith brics yn arbennig. Oherwydd bod y gwaith brics yn dir preifat, sydd ddim ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, ynghyd â'r pryderon iechyd a diogelwch hysbys, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw y byddai'n annoeth i'r Cyngor gael ei weld yn annog neu'n hwyluso tresmasu ar dir preifat.

Yn ystod y cyfarfod, cyfeiriodd yr Aelod Lleol at nifer o atyniadau eraill ar yr arfordir ac, er y nodir y rhain, maent wedi'u lleoli gryn bellter oddi wrth safle'r cais mewn gwirionedd, yn agosach at bentref Cemaes, ac nid ydynt yn gyfrifol am y problemau traffig a pharcio yn y lleoliad arbennig hwn. Yn ogystal, mae gan y cyhoedd fynediad i'r lleoliadau hyn, ar wahân i hen waith porslen Llanlleiana.

Er y gallai'r cynnig fynd i'r afael â'r problemau traffig a pharcio, mae'n rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â pholisiau'r cynllun datblygu perthnasol.

Mae Polisi TWR 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr ac mae'n datgan:

*Cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu.*

*Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, dim ond cynigion sy'n cynnwys yr hyn a ganlyn fydd yn cael eu caniatáu:*

1. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen; neu



2. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth bresennol; neu
3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnoddau hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Nid yw'r cynnig yn defnyddio adeilad neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen, nid oes cyswllt agos â chyfleuster twristiaeth presennol ac nid yw'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth presennol ac nid yw'n ymwneud â gweithgaredd sy'n gyfyngedig i'r lleoliad penodol hwn oherwydd ei ddefnydd priodol o adnoddau hanesyddol neu naturiol, neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Felly, mae'n amlwg fod y cynnig yn groes i bolisi TWR 1 ac, mewn gwirionedd nid, oes unrhyw sail polisi ar gyfer cefnogi'r datblygiad.

- Byddai'r cynnig yn gwarchod y dirwedd (sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig) ac lleiniau ymyl y ffordd rhag cael eu difrodi.

Mae polisi strategol PS 19 yn ymwneud â gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol ac mae'n datgan y bydd y Cynghorau'n rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig y Cynllun, a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt oni bai bod yr angen neu fendithion y datblygiad yn y lleoliad yna yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a pholisi gwarchodaeth genedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac mae'n datgan y bydd angen, ble bo'n briodol, i gynigion sydd o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu sy'n effeithio ar osodiad neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Mae Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 yn nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu tu mewn a hyd at 2km o amgylch yr AHNE yn cael eu hasesu'n drwyadl er mwyn lleihau datblygiadau anaddas a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu tu mewn a hyd at 2km o amgylch yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sydd yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy yn cael eu cefnogi.

Mae *LANDMAP* yn disgrifio'r ardal *'i'r dwyrain a'r gorllewin o Amlwch, sy'n ymestyn o'r arfordir 2km... i'r tir, mae hon yn dirwedd gymhleth ar raddfa fechan gyda lonydd troellog, cipolygon o'r arfordir, bryncynau creigiog bychan a dyffrynnoedd llaith... Mae yna dai gwasgaredig a chaeau bychain... Mae anheddiad Porth Llechog tu mewn i'r ardal ac mae'n cael ei ddominyddu gan fyngalos a llety gwyliau, a'r cwrs golff gerllaw... Mae'r rhain yn tynnu oddi wrth uniondeb y dirwedd gerllaw, fel y mae golygfeydd o orsaf bŵer Wylfa... Fel arall, mae hon yn dirwedd ddeniadol ac amrywiol...'* ac o werth **Uchel** fel *'tirwedd ddeniadol a nodedig gydag ardaloedd creigiog, golygfeydd i'r arfordir, dyffrynnoedd cysgodol...heb ei difetha yn gyffredinol, heblaw am o gwmpas Porth Llechog'*.

Byddai gosod y rhwyll atgyfnerthu glaswellt arfaethedig yn cael effeithiau gweledol niweidiol cyfyngedig, wedi'u cyfyngu i'r safle a'r ardal gyfagos. Pan fyddai'r maes parcio'n cael ei ddefnyddio byddai cerbydau wedi parcio i'w gweld ac yn creu effeithiau dros dro. Byddai strwythurau eraill megis rhwystrau/biniau/arwyddion, pe byddai eu hangen, yn cael effeithiau mwy parhaol.

Er y byddai'r cynnig yn cynorthwyo i warchod lleiniau glas ar ymyl y ffordd rhag cael eu difrodi gan barcio ceir, yr hyn y mae'n rhaid ei ystyried o ran barnu a yw'r datblygiad yn dderbyniol yw effeithiau'r cynnig ei hun ar y dirwedd. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na fyddai'r cynnig yn gwarchod nac yn gwella

rhinweddau arbennig yr AHNE a gellir dadlau y byddai'n creu mwy o niwed i'r dirwedd ddynodedig na'r difrod a achosir gan y problemau traffig a pharcio. Felly, nid oes unrhyw angen neu gyfiawnhad grymus am y datblygiad yn y lleoliad arbennig hwn a fyddai'n gorbwyso gwerth y safle a gwarchodaeth polisi cenedlaethol. Felly, mae'r cynnig yn groes i bolisi AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

- Ar yr amod fod parcio dros nos yn cael ei wahardd a bod y safle'n cael ei glirio a'i gloi dros nos.

Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai gosod yr amod hwn yn goresgyn y gwrthdaro sylfaenol â pholisïau'r cynllun datblygu fel y nodir uchod.

### **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol ac anghyfiawn yng nghefn gwlad agored nad yw'n gysylltiedig ag unrhyw atyniad twristiaeth presennol yn groes i ddarpariaethau polisïau PCYFF1, PS14 a TWR1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad yn gwarchod nac yn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a hynny ar draul cymeriad ac edrychiad yr ardal yn groes i bolisïau PS19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.