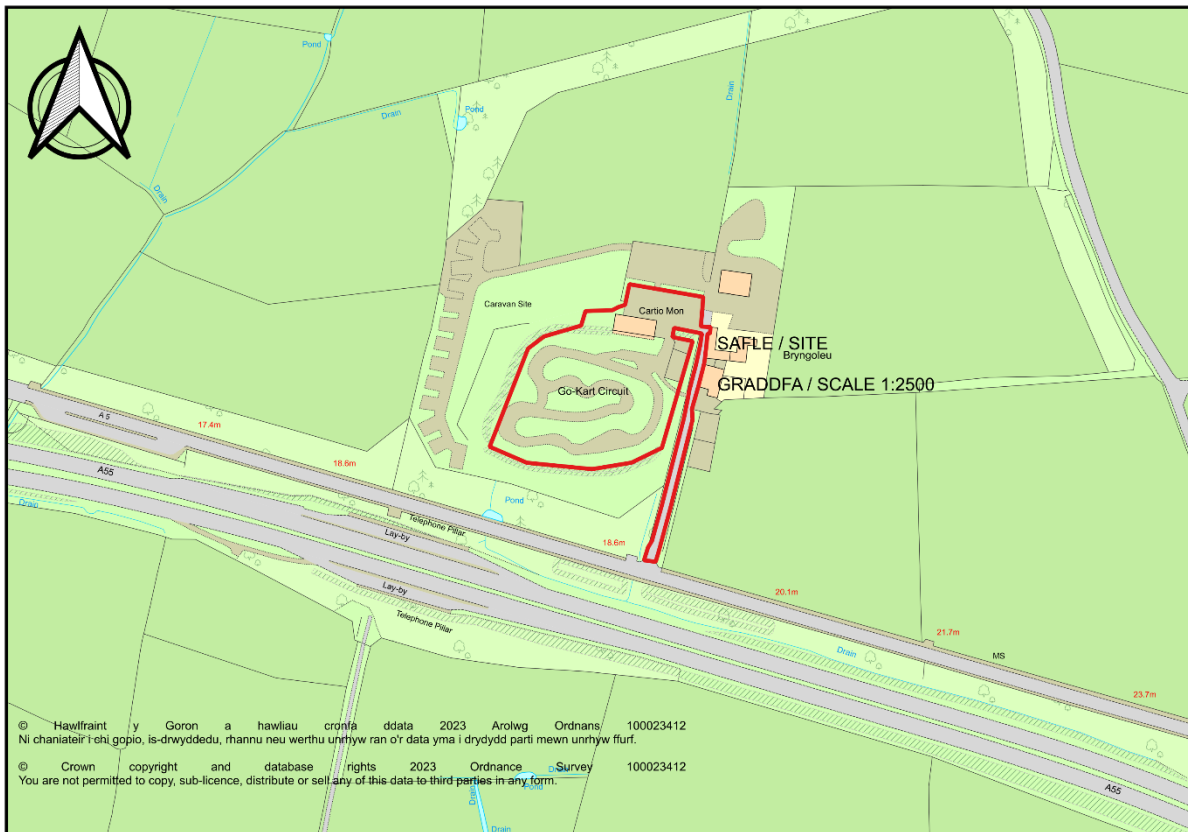


Rhif y Cais: VAR/2023/59

Ymgeisydd: Mr Martin Neil Williams

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (04)(Defnydd tymhorol) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/30 (change of use of existing Cartio Môn site into touring caravan site with 20 touring caravan pitches together with construction of a private road) er mwyn caniatáu defnydd drwy'r flwyddyn o'r safle fel maes carafanau teithiol yn

**Lleoliad:** Safle Carafanau Teithiol Bryn Goleu, Bryngwran



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

**Argymhelliad:** Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais aelod lleol, y Cynghorydd Gwilym Jones.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd 1 Tachwedd 2023, penderfynodd aelodau gymeradwyo'r cais yn erbyn argymhelliad y swyddog. Rhoddwyd y rheswm canlynol:

- Mae'r cynnig yn unol â Pholisi TWR 5 gan nad yw'r polisi'n gwahardd defnyddio safleoedd carafanau teithiol drwy gydol y flwyddyn yn benodol.

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 Gyfansoddiad"

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."

Oherwydd hyn, mae'r adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i'r materion canlynol.

### **Dehongliad o TWR 5**

Fel nodwyd uchod, penderfynodd yr aelodau i gymeradwyo'r cais yn erbyn argymhelliad y swyddog ar y sail eu bod nhw'n dehongli polisi TWR 5 mewn ffordd nad yw'n gwahardd defnydd drwy gydol y flwyddyn. Bu i'r aelodau dynnu sylw cyson at adroddiad y pwyllgor yn y cyfarfod a gynhaliwyd 1 Tachwedd, a oedd yn nodi nad yw'r polisi'n nodi'n benodol y gwaherddir defnyddio safleoedd o'r fath drwy gydol y flwyddyn. Er bod hyn yn wir (neu fel arall, byddai'r cais yn gwyro), mae'n rhaid cydnabod mai defnydd tymhorol sydd eisoes wedi bod wrth wraidd y polisi. Mae hyn yn cael ei ailadrodd yn y polisi, gyda theitl y polisi "llety carafanau teithiol, gwersylla a gwersylla dros dro amgen". Mae defnydd parhaol/drwy gydol y flwyddyn yn cael ei ystyried dan bolisi TWR 3, nad yw'n cynnwys carafanau teithiol. Yn ogystal â hyn, mae meini prawf y polisi yn cyfeirio at y gallu i dynnu unedau oddi ar safleoedd y tu allan i'r tymor. Pe byddai'r polisi'n caniatáu defnydd drwy gydol y flwyddyn, ni fyddai sôn am 'dymor' o fewn y polisi.

Hoffai'r adran dynnu sylw'r aelodau at baragraff 6.3.83 y polisi sy'n nodi 'Dylid tynnu unedau oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio ac yn ystod misoedd y gaeaf. Ystyrir safleoedd carafanau teithiol a gwersylla, o ran termau cynllunio defnydd tir, yn dderbyniol a'u bod nhw'n cael llai o effaith ar y tirlun o gymharu â charafanau statig, ac oherwydd oherwydd eu natur, mae ganddynt nodweddion darfodedig nad ydynt yn achosi effeithiau parhaol drwy gydol y flwyddyn ar yr amgylchedd leol'. Eto, nid yw'r polisi'n nodi'n benodol na chaniateir defnydd drwy gydol y flwyddyn, ond mae eglurhad y polisi yn amlwg yn y ffaith y dylid tynnu unedau oddi ar safleoedd yn ystod misoedd y gaeaf, ac felly'n mae'n datgan bod 'tymor' ac nad yw'r polisi'n cefnogi defnydd drwy gydol y flwyddyn. Yn ychwanegol at hyn, ceisiodd yr adran arweiniad pellach gan gyfreithiwr y cyngor a'r adran bolisi, gyda'r ddau'n nodi'n glir nad yw'r polisi'n cefnogi defnydd drwy gydol y flwyddyn. I'r perwyl hwn, nid yw'r adran o'r farn fod gan yr aelodau unrhyw sail resymol i ddatgan bod TWR 5 yn caniatáu defnydd drwy gydol y flwyddyn. Yn wir, mae'n amlwg o gynnwys y polisi nad yw'n ei gefnogi. Byddai cymeradwyo'r cais hwn ar y sail bod TWR 5 yn cefnogi defnydd drwy gydol y flwyddyn yn gosod cynsail fyddai'n tanseilio'r polisi'n sylweddol yn ogystal â gallu'r Adran Gynllunio i weithredu'r polisi fel y'i bwriadwyd.

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ar 1 Tachwedd 2023, mae perchnogion a gweithredwyr safleoedd carafán eraill wedi cysylltu â'r Adran Gynllunio yn gofyn a allant weithredu am 12 mis. Byddai caniatáu'r cynllun hwn yn achosi risg sylweddol o osod cynsail ar gyfer unrhyw gais tebyg yn y dyfodol..

### **Casgliad**

Mae'r cynllun yn mynd yn erbyn TWR 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac nid oes unrhyw ystyriaethau materol eraill sy'n awgrymu y dylai'r penderfyniad fod yn wahanol i'r penderfyniad i wrthod. Mae Adran 70(2) Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn

gofyn bod yr adrannau cynllunio a phwyllgorau cynllunio yn gwneud penderfyniadau cynllunio sy'n unol â'r cynllun Datblygu Lleol, oni bai bod ystyriaethau materol yn awgrymu'n wahanol. Nid yw'r aelodau wedi cyflwyno unrhyw resymau materol sy'n awgrymu y dylid gwneud penderfyniad sy'n mynd yn erbyn y Cynllun Datblygu. Roedd y rheswm a roddwyd gan aelodau lleol ar gyfer cymeradwyo'r cais yn ymwneud â dehongliad o'r polisi, ac mae wedi cael ei wrthbrofi gan y sylwadau a dderbyniwyd gan yr adran gyfreithiol a'r adran bolisi, ac felly, nid yw'r adran yn credu bod rheswm yr aelodau yn gywir na phriodol o ran amodau cynllunio. Hoffai'r adran hefyd nodi eu bod wedi derbyn sawl cyfathrebiad ar lafar gan asiantaethau cynllunio lleol yn nodi eu bod yn monitro canlyniad y cais hwn yn ofalus, a bod ganddynt hefyd gleientiaid sy'n awyddus i redeg safleoedd carafanau teithiol drwy gydol y flwyddyn.

### **Argymhelliad**

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

**(01) Byddai'r cynllun, o ganlyniad i gynnig defnydd teithiol drwy gydol y flwyddyn, yn groes i bolisi TWR 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017).**

Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2023

7.2

Rhif y Cais: FPL/2023/42

Ymgeisydd: Gary Poole

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd yn

Lleoliad: Treiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy.



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - y Cynghorydd Robin Williams.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd 2023, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithwir ar 15 Tachwedd 2023 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

### Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi dau dŷ newydd yn Nhreiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy/Porthaethwy.

Mae safle'r cais wedi'i leoli rhwng Ffordd Glan y Môr a Ffordd Cambria o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig ac o fewn Lleoliad Pont Menai rhestredig Gradd I.

## **Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dyluniad, lleoliad, graddfa, edrychiad, diogelwch priffyrdd a'r effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth ddynodedig.

## **Polisïau**

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

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth  
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porthaethwy (2012)

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad/amod.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau ynglyn a materion ecolegol a bioamrywiaeth.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau a cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cyngor Gwynedd Council	Dim sylwadau.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau ynglyn a gofynion SuDS a risg llifogydd.
Cynghorydd Sonia Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Datganiad Iaith Gymraeg yn dderbyniol ac yn cwrdd a gofynion y polisi.

Cafodd y cais ei hysbysebu mewn dwy ffordd. Anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo gerllaw a chyhoeddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/07/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 18 o sylwadau wedi dod i law ac mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Mae'r eiddo presennol yn strwythurol gadarn ac mae wedi cael ei feddiannu. / *Nid yw'r polisiau perthnasol yn achos y datblygiad hwn yn mynnu bod rhaid dangos na ellir cadw'r adeilad presennol neu nad yw hynny'n ymarferol yn economaidd. Nid yw Polisi TAI 13 yn berthnasol gan fod y datblygiad hwn yn ymwneud â chodi dau annedd yn lle un yn hytrach nag ail-adeiladu'r tŷ. Fodd bynnag, nid yw maen prawf 4, sy'n yn mynnu bod rhaid dangos na ellir cadw'r adeilad presennol neu nad yw hynny'n ymarferol yn economaidd, yn berthnasol yn yr achos hwn beth bynnag gan fod y polisi hwnnw'n berthnasol i ddatblygiadau y tu allan i'r ffin ddatblygu yn unig.*
- Pryder y bydd y datblygiad yn achosi aflonyddwch yn ystod y gwaith dymchwel/adeiladu h.y. cau'r ffordd, sŵn, llwch, llygredd ac ati. / *Mae rhywfaint o aflonyddwch yn anochel yn ystod y gwaith datblygu, fodd bynnag nid yw hyn yn rheswm digonol dros wrthod y cais. Bydd amodau'n cael eu gosod i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.*
- Pryder ynglŷn â'r Ardal Gadwraeth ac Adeiladau/Strwythurau Rhestredig gerllaw. / *Eir i'r afael â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.*
- Pryder na fydd dyluniad, maint ac edrychiad yr adeiladau a'r deunyddiau adeiladu yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal. / *Eir i'r afael â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.*
- Pryder ynglŷn â'r effaith ar yr SDdGA. / *Bydd amod yn cael ei gosod i gyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.*
- Pryder ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE. / *Nid yw'r safle y tu mewn i'r AHNE.*
- Pryder ynglŷn â'r effaith ar fywyd gwylt / bioamrywiaeth. / *Mae Arolwg Rhywogaethau a Warchodir wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais ac ni ddaethpwyd o hyd i dystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio'r eiddo, fodd bynnag mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig yn unol ag Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.*
- Pryder y bydd yr eiddo'n cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau / Air B&B. / *Dyma gais i ddatblygu 2 annedd, fodd bynnag nid oes angen caniatâd i'w defnyddio fel cartrefi gwyliau neu lety gwyliau tymor byr oni bai bod yr Awdurdod yn penderfynu mabwysiadu cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn diddymu'r hawliau a ganiateir ar gyfer newid rhwng y dosbarthiadau defnydd prif gartref, ail gartref a llety gwyliau tymor byr.*
- Pryder ynglŷn â pharcio/traffig. / *Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.*
- Pryder ynglŷn â fforddiadwyedd yr eiddo. / *Gan fod y cynnig golygu un annedd yn ychwanegol nid yw'n bodloni'r trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy.*
- Pryder y byddant yn cael eu defnyddio fel Tai Amlfeddiannaeth (HMO). / *Bydd angen caniatâd cynllunio pellach i ddefnyddio'r eiddo fel Tai Amlfeddiannaeth.*

- Mae lefelau uchel o nwy radon ar y safle. / *Bydd yr adran Rheoli Adeiladu'n delio ag unrhyw broblemau'n gysylltiedig â nwy radon o dan ddarpariaethau cyfreithiol eraill, serch hynny, bydd amod i sicrhau bod strategaeth adfer yn cael ei chyflwyno rhag ofn y deuir o hyd i radon ar y safle.*

- Pryder y bydd yr eiddo gerllaw yn colli golau, preifatrwydd ac amwynder. / *Nid oes disgwyl i'r datblygiad achosi dim mwy o effaith na'r adeilad presennol.*

- Pryder ynglŷn â'r risg i'r eiddo presennol gerllaw o ganlyniad i'r gwaith dymchwel a chloddio. / *Delirwyd â'r mater hwn drwy gyflwyno Arolwg Strwythurol atodol. Bydd y datblygwr yn gyfrifol am unrhyw ddi-frod a achosir i'r eiddo gerllaw o ganlyniad i'r gwaith datblygu.*

- Pryder ynglŷn â'r cynnydd mewn sŵn, aflonyddwch ac ati o'r eiddo ychwanegol. / *Nid yw un annedd ychwanegol yn debygol o gael mwy o effaith o ran sŵn, aflonyddech, gweithgareddau ac ati.*

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

39C401 - Estyniad i'r annedd / Extension to dwelling at Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatáu/Granted - 06.10.05

FPL/2022/12 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling at - Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Gwrthod / Refused 30.08.2022

CAC/2022/1 - Cais Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn / Conservation Area Consent for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling at - Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Gwrthod / Refused 20.06.2022

CAC/2023/1 - Cais Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd yn / Conservation Area Consent for the demolition of the existing dwelling together with the erection of two new dwellings at - Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatáu/Granted 18.05.2023

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Porthaethwy ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 1.

Mae'r adeilad dan sylw hefyd wedi'i leoli y tu mewn i'r Ardal Gadwraeth ddynodedig ac wrth Bont Grog y Borth sy'n adeilad rhestredig Gradd I.

Rhodddwyd Caniatâd Ardal Gadwraeth ar 18.05.2023 o dan gais cynllunio rhif CAC/2023/1.

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli rhwng Ffordd y Traeth a Ffordd Cambria wrth droed Pont y Borth ac mae'n edrych dros y Fenai. Mae'r safle'n hynod weladwy o'r tir mawr ac wrth groesi Pont y Borth. Y tu ôl i'r adeilad mae bwthyn rhestredig gradd II\*, sef hen fwthyn Ceidwad y Fferi/Gwesty'r Cambria, a adeiladwyd tua 1686.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y cynllun a pholisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth llawn 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 perthnasol yn y polisi.

Mae maen prawf 1 yn mynnu bod cynigion 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.

Mae maen prawf 2 yn mynnu bod cynigion yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau.

Mae maen prawf 3 yn mynnu bod cynigion yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

Mae maen prawf 6 yn mynnu bod systemau draenio wedi'u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd.

Mae Polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai'r cynllun tirlunio, lle'n berthnasol:

1. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i'r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu'r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin;
2. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;...

Mae Polisi Strategol PS 20 yn ymwneud â chadw a lle bo'n berthnasol gwella asedau treftadaeth ac mae'n nodi y bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol, yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw. Caniateir cynigion a fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad /ardal:

2. Adeiladau Rhestredig a'u cwrtil.
3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT 1).

Mae Polisi AT 1 yn ymwneud ag ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig ac mae'n nodi y bydd cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig dangosir ar y Map Cyfyngiadau, lle'n briodol, ystyried:

1. Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth; Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni mabwysiedig.
2. Cynlluniau Rheoli Safleoedd Treftadaeth y Byd.
3. Cofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru

Dylai cynigion gael eu cefnogi gan Asesiad Ardrawiad Treftadaeth, lle'n briodol.

Mae dyluniad yr adeiladu modern arfaethedig yn edrych yn well o lawer na'r ceisiadau a wrthodwyd yn flaenorol (Cyfeirnod FPL/2022/12 ac CAC/2022/1) a oedd yn cynnwys dyluniad bocsi modern â tho fflat wedi'i ddominyddu gan ffenestri enfawr ar hyd drychiad deheuol yr adeilad ynghyd â chladin modern, ac roedd yn difetha cymeriad pensaernïol yr ardal leol.

Mae'r maint, ffurf, uchder a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, sy'n cynnwys talcenni blaen a llai o ffenestri i gyfeiriad y Fenai, yn cyd-fynd yn well â chymeriad pensaernïol hanesyddol yr ardal. Mae'r toeau



talcen yn debyg o ran goleddf ac uchder i doeau eraill yn yr ardal gadwraeth a bernir bod y dyluniad yn cyd-fynd â'r adeiladu eraill ar hyd glannau'r Fenai.

Mae'r dyluniad gwreiddiol, a oedd yn cynnwys toeau metel a ch cladid sylweddol ar y waliau, wedi cael ei ddiwygio i ddarparu toeau llechi, waliau rendr lliw a cherrig Moelfre. Er bod y cynnig yn cynnwys rhywfaint o gladin, mae wedi'i i leoli'n rhannol o dan gilfachau ar hyd y drychiadau blaen ac felly ni fydd yn amlwg nac yn cael effaith weledol. Bernir bod y newidiadau hyn yn caniatáu i'r adeiladau integreiddio â chymeriad pensaernïol a chyd-destun hanesyddol yr ardal.

Mae'r dyluniad arfaethedig hefyd yn cyfyngu'r golygfeydd presennol o'r ardal gadwraeth (Ffordd Cambria) tuag at Bont y Borth. Ni fydd ffurf, uchder, graddfa a deunyddiau'r anheddau arfaethedig yn effeithio chwaith ar y golygfeydd i mewn i'r ardal gadwraeth, o Bont y Borth a'r tir mawr, a bernir y byddant yn cyd-fynd â'r adeiladau o'u cwmpas.

Bernir na fydd y cynigion yn eu cael effaith sylweddol ar yr adeiladau gerllaw na'r adeilad rhestredig ac mae maint, ffurf, uchder a deunyddiau'r adeiladau arfaethedig yn debyg i adeiladau eraill yn yr ardal gadwraeth.

Hefyd, bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth.

O ganlyniad, bernir bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r darpariaethau ym mholsi PCYFF3, PCYFF4, PS20 ac AT1 yn y CDLIC.

Mae dymchwel yr annedd presennol a chodi 2 adeilad newydd yn golygu y bydd 1 annedd ychwanegol yn cael ei chreu. Felly, rhaid ystyried y cynnig o dan ddarpariaethau polisi TAI 2 yn y CDLIC.

Mae Porthaethwy wedi cael ei ddynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 2 yn y CDLIC. Mae'r polisi yma'n nodi y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y Polisi.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy ar hyd oes y Cynllun yw 115 o unedau (74 o unedau ar safleoedd dynodedig a 42 ar safleoedd ar hap) (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi ystyried yr amgylchiadau posib na ellir eu rhagweld a all effeithio ar y ddarpariaeth tai e.e. problemau perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 70 uned ym Mhorthaethwy (15 ar safleoedd dynodedig a 55 ar safleoedd ar hap). Ym mis Ebrill 2022 49 oedd y ffigwr banc tir (safleoedd ar hap a dynodedig), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. O ystyried yr holl wybodaeth yma, nid oes capasiti ym Mhorthaethwy ar gyfer yr uned ar hap ychwanegol yma.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau sydd wedi cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu a ydi'r Cynllun yn bodloni gofynion tai'r Cynllun. Bydd monitro blynyddol hefyd yn galluogi'r Cyngor i benderfynu ar y math o safleoedd a fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi'r tai h.y. dynodedig neu ar hap. Mae'r gwaith monitro'n canolbwyntio ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na'r nifer o ganiatadau a roddwyd. Yn ogystal, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu p'un ai a ydi Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei chyflawni ai peidio. Mae'r dangosydd yn edrych ar y caniatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r cynllun yn cael ei leoli yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol (yn cynnwys llithriad o 10%) ar gyfer y Canolfannau Gwasanaeth Lleol ydi 1754 o unedau. Cafodd 906 o unedau eu cwblhau rhwng 2011 a 2022 yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac mae 557 o unedau yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg o 291 uned. Ar hyn o bryd, felly, fe all y safle yma gefnogi'r ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Fodd bynnag, gan fod modd i'r setliad gyrraedd y twf disgwyliedig ar y safleoedd drwy'r unedau a gwblhawyd, gweithredu'r banc tir presennol a datblygu'r safleoedd dynodedig, bydd rhaid cyfiawnhau'r cais yma gan amlinellu sut y bydd y datblygiad yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Mae rhagor o wybodaeth wedi cael ei gyflwyno i gyfiawnhau'r cynnig yma ym Mhorthaethwy a'r angen amdano ac mae'r Swyddog Polisi wedi cadarnhau bod yr wybodaeth yn ddigonol a bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cwrdd ag anghenion y gymuned leol.

Hefyd, yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad yn mynd dros y ddarpariaeth tai ddangosol cyffredinol ar gyfer y setliad, bydd rhaid cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais.

Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno a'i adolygu gan y Rheolwr Polisi a'r Iaith Gymraeg sydd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol ac yn cwrdd â gofynion y polisi.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynglŷn â'r cynnig. Er eu bod yn cydnabod mai'r ddarpariaeth parcio leiaf posib sydd ar y safle, oherwydd yr amgylchiadau penodol yn yr ardal drefol a chan bod digon o lefydd parcio gerllaw, yn ogystal ag opsiynau trafnidiaeth gyhoeddus, nid ydynt yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Gan fod Porthaethwy'n ardal drefol gyda rhwydwaith trafnidiaeth sefydledig, mae digon o lefydd parcio yn weddol agos. Mae'r rhain yn cynnwys meysydd parcio cyhoeddus, parcio ar y stryd a llefydd parcio preifat, ac mae disgwyl i'r rhain fodloni gofynion parcio'r datblygiad arfaethedig.

Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais yn ogystal. Mae'r adroddiad yn cadarnhau nad ydi'r adeilad yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod. Mae'r gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig yn cynnwys blychau adar ac ystlumod ac mae'r rhain yn bodloni gofynion polisi AMG5 a'r ddyletswydd o dan Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Mae'r ymateb i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau bod y cais cynllunio yn ddatblygiad (preswyl) sy'n agored iawn i lifogydd. Mae'r safle wedi'i leoli y tu mewn i Barth A yn y Map Cyngor ar Ddatblygu (DAM) sydd wedi'i gynnwys yn NCT 15 (2004). Fodd bynnag, mae Map Llifogydd CNC ar gyfer Cynllunio (FMfP) yn nodi bod y safle mewn perygl o ddiodeff llifogydd a'i fod y tu mewn i Barth Llifogydd 3 (Môr). Fel y cadarnhawyd mewn llythyr gan Lywodraeth Cymru, dyddiedig 15 Rhagfyr 2021, mae'r FMfP yn darparu gwybodaeth mwy diweddar ynglŷn â'r ardaloedd sydd mewn perygl o ddiodeff llifogydd na'r DAM.

Mae CNC wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) a gwblhawyd gan *Phil Jones Consultancy*, dyddiedig Mawrth 2023 ac maent yn fodlon bod yr FCA yn dangos y gellir rheoli'r risg o lifogydd i lefel dderbyniol am y rhesymau a eglurir isod. Mae'r FCA yn nodi y bydd lefelau'r llanw yn ystod llifogydd â thebygolrwydd digwyddiad blynyddol o 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) a 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd) yn ogystal â lwfans ar gyfer newid hinsawdd yn cyrraedd 6.43m a 6.62m AOD (Uwchben Datwm Ordians) yn y drefn honno. Mae Atodiad 2 o'r FCA yn awgrymu y bydd y Lefelau Llawr Gorffenedig ar y llawr gwaelod yn 6.50m AOD. O'r herwydd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio ag Adran A1.14 a A1.15 o TAN15 h.y. mae wedi cael ei ddylunio i ddarparu amddiffyniad yn erbyn llifogydd â thebygolrwydd o 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) yn ogystal â lwfans ar gyfer newid hinsawdd ac i ddiodeff llifogydd o ddim mwy na 600mm yn achos llifogydd â thebygolrwydd o 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd) yn ogystal â lwfans ar gyfer newid hinsawdd.

Felly, mae CNC wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig yn amodol ar amod i sicrhau na fydd y lefelau llawr gorffenedig yn is na 6.50m AOD.

## **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

## Argymhelliad

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

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

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

**(02) Ni osodir lefel llawr gorffenedig y datblygiad yn is na 6.50m AOD.**

Rheswm: Amddiffyn y datblygiad rhag llifogydd.

**(03) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd rhif. 2914:23:3A cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

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

**(04) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08.00 i 18.00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08.00 i 13.00 ar dydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

**(05) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.**

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

**(07) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau, Argymhellion Lliniaru ar gyfer Ystlumod ac Adar y manylir arnynt yn adrannau 8 a 9 o'r Adroddiad Rhywogaethau a Warchodir gan Clwydian Ecology dyddiedig 6ed Awst 2021.**

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

**(08) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle a dylid ei chymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn cael ei wneud.**

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

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

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

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

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

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

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

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

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

**(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu na chlirio safle hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn nodi, fel lleiafswm, fesurau safle-benodol i reoli a monitro effeithiau sy'n codi mewn perthynas â thraffig adeiladu, sŵn a dirgryniad, llygryddion llwch ac aer, halogiad tir, ecoleg a dŵr daear. Bydd hefyd yn nodi trefniadau y bydd y datblygwr yn eu defnyddio i fonitro a dogfennu cydymffurfiaeth â'r mesurau a nodir yn y CEMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn gwbl unol â'r CEMP cymeradwy bob amser.**

Rheswm: Sicrhau y cytunir ar fesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu neu gam datblygu a'u gweithredu er mwyn diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth amgylcheddol, rheoli'r risg o ddigwyddiad llygredd a diogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau anuniongyrchol posibl.

**(11) 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: 2914:23:1
- Cynllun Safle Arfaethedig: 2914:23:3A
- Edrychiadau Arfaethedig: 2914:23:6B
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig: 2914:21:5
- Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd: Phil Jones Consultancy, Mawrth 2023
- Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Clwydian Ecology, 6 Awst 2021
- Adroddiad Strwythurol, Datrys, 25 Medi 2021
- Adendwm i'r Adroddiad Strwythurol, Llythyr Datrys dyddiedig 11 Medi 2023

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

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS5, PS6, PS19, PS20, TRA2, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI2, AMG5.

**ER GWYBODAETH**

**Dirgryniad:-**

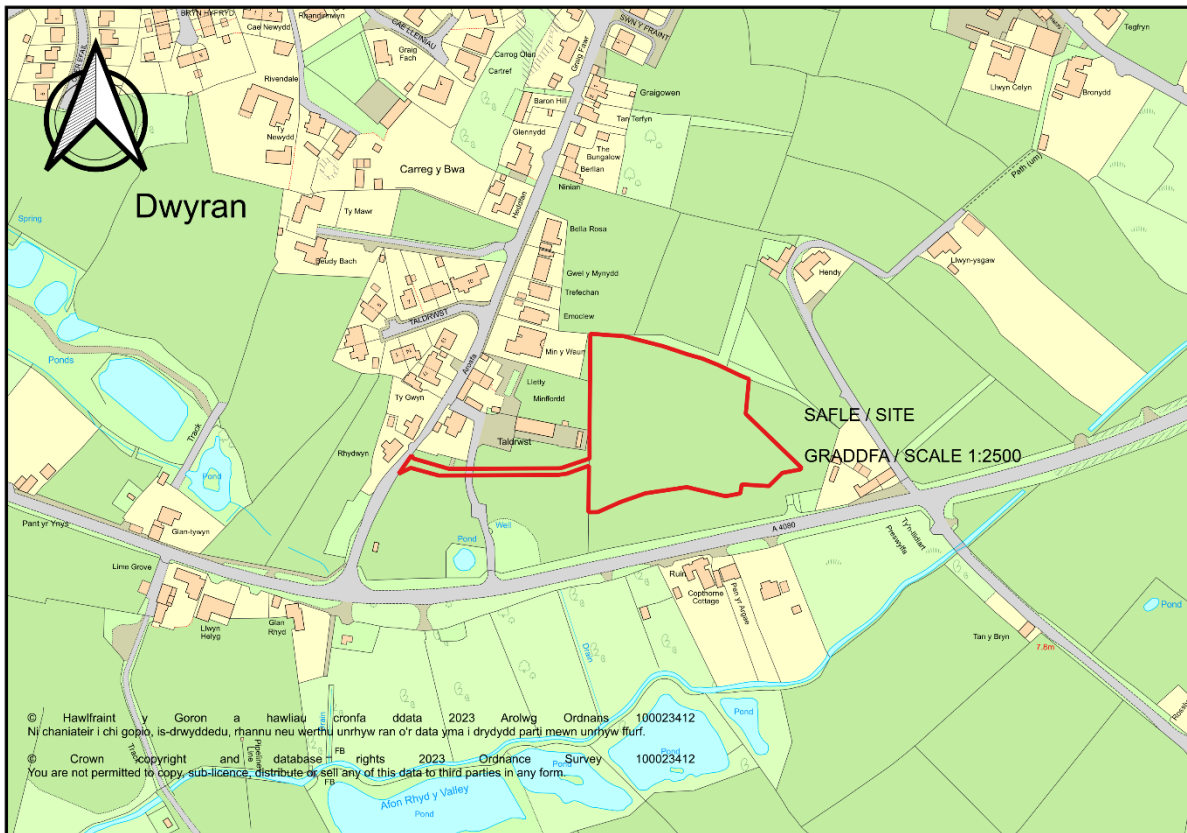
Argymhellir yn gryf bod yr ymgeisydd yn cynnal arolwg rhag-amod allanol a mewnol o'r holl eiddo preswyl a fydd yn agos at unrhyw weithgareddau stancio / torri creigiau / pigo / dymchwel i wirio am unrhyw graciau a difrod strwythurol sy'n bodoli eisoes. Byddai hyn nid yn unig yn diogelu'r datblygwr rhag unrhyw hawliadau cyfreithiol o ddifrod ac ati yn y dyfodol, ond byddai hefyd yn rhoi rhywfaint o gysur i'r trigolion y gellid mynd i'r afael ag unrhyw faterion yn ymwneud â'r eiddo o ganlyniad uniongyrchol i weithgareddau'r datblygwr mewn ffordd resymol. a dull cymesur.

Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar tir yn

**Lleoliad:** Taldwrst, Lon Fain, Dwyran



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Arfon Wyn. Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar y 1af Tachwedd 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i lleoliad.

## Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle ar gyrion deheuol pentref gwledig Dwyran, mewn lleoliad sy'n agos at yr A5025. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd at bwrpasau amaethyddol, ac mae ffensys cadw stoc a gwrychoedd drain gwynion ar y terfynau yn adlewyrchu'r defnydd hwn. I'r dwyrain, mae'r cae presennol yn rhannu terfyn gydag ymyl ffordd yr A5025, a cheir caeau amaethyddol eraill ar y terfyn dwyreiniol. Mae'r terfynau i'r gorllewin a'r dwyrain yn ffinio â chwrtlau preswyl eiddo cyfagos. Mae'r terfyn gyda'r cymydog i'r gorllewin yn cael ei ddiffinio gan wrych aeddfed uchel iawn ac er bod y gwrych ar y terfyn gyda'r cymydog i'r dwyrain yn deneuach, yn ystod ymweliad â'r safle nodwyd fod adeilad allan a charafán sefydlog wedi eu lleoli ar y terfyn hwn hefyd ac mae hynny'n cuddio'r safle i raddau. Mae'r safle'n cynnwys tir uwch ar y rhan gogleddol ac mae'r tir is i'r de yn rhan o barth llifogydd ddiffiniedig, fel y dengys data/mapiau Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC). Nid yw'r safle'n rhan o unrhyw ddnodiadau tirwedd, er ei bod yn werth nodi fod AHNE Arfordir Môn wedi'i leoli ar ochr arall yr A4080.

Cynnig yw hwn i greu safle ar gyfer 13 caban gwyliau, gan gynnwys creu mynedfa a lôn fewnol newydd cysylltiedig. Mae'r cynllun yn cynnwys gwaith tirlunio hefyd, sef plannu coed ychwanegol a chreu dol na fydd yn cael ei thorri. Darperir gwelliannau ecolegol hefyd trwy osod blychau adar/ystumod ar goed.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw;

- Egwyddor y datblygiad
- Effaith weledol
- Cynaliadwyedd
- Priffyrdd
- Draenio
- Ecoleg
- Yr Iaith Gymraeg
- Effaith ar fwynderau preswyl

## Polisiau

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

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

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

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Ifan Jones	Ddim ymateb.
Cynghorydd Arfon Wyn	Galw i bwyllgor.
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Gwrthwynebu oherwydd pryderon llifogydd, dwr budur ac fynedfa.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cadarnhau y polisiau perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol adeiladu.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r newiadau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cynnig amod.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Pryder ynghlun a gallu y safle i cael caniatad SuDS.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynghlun a traenio dwr budur.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Amod ynghlun a amddiffyn rhywogaethau.

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 117 o sylwadau wedi eu derbyn ar y we ac roedd 54 o lythyrau wedi dod i law. Bydd cynnwys y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn. Hoffai'r adran nodi bod y cynnig wedi cael ei hysbysebu 3 gwaith ac felly mae'n bosib bod nifer o'r sylwadau hyn wedi cael eu cyflwyno fwy nag unwaith.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

#### Egwyddor y Datblygiad

Mae egwyddor datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried o dan bolisi TWR 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae TWR 3 yn cefnogi creu safleoedd cabannau newydd os gellir cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol yn y polisi, sef;

1. Bydd cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd cabannau gwyliau neu lety gwersylla amgen parhaol newydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig yn cael eu gwrthod. Mewn lleoliadau eraill bydd safleoedd carafanau sefydlog, cabannau neu lety gwersylla amgen parhaol newydd yn cael eu caniatáu dim ond:

i. Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd cabannau neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal; a



ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a

iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydweithiau ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

At ddibenion polisi TWR 3, mae 'gormodedd' yn cael ei ddiffinio mewn cysylltiad ag 'Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). Yn yr astudiaeth, mae pob 'Ardal Cymeriad Tirwedd' (fel y cânt eu diffinio gan Strategaeth Tirwedd Ynys Môn a Strategaeth Tirwedd Gwynedd) yn cael ei hasesu i benderfynu ar gapasiti cyffredinol y tirweddau ar gyfer datblygiadau carafán a pharciau cabannau. Wrth ystyried ceisiadau am ddatblygiadau newydd, dylid cyfeirio felly at gapasiti'r dirwedd leol fel y nodir hynny yn yr Astudiaeth o Gapasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd. Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn ardal Cymeriad Tirwedd A12 Dwyrain Canol Ynys Môn. Mae'r astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn datgan fod y capasiti cyffredinol dangosol yn Ardal Cymeriad Tirwedd 12:

"O fewn yr AHNE a'r Ardal Tirwedd Arbennig (ac ardaloedd sy'n cyfrannu at eu gosodiad), yn nodweddiadol nid oes capasiti ar gyfer mwy o ddatblygiadau carfanau sefydlog/parc cabanau ac estyniadau.

Tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig ystyrir y gall bod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau bychan iawn a bychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif a dylent gydweddu'n dda â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol".

Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bychan iawn fel rhai o hyd at 10 uned a datblygiadau bychan fel rhai o 11-25 uned. Mae'r datblygiad yn cael ei ystyried yn un ar raddfa fechan oherwydd nifer yr unedau arfaethedig. Yn ogystal â hyn, ystyrir y bydd yr unedau'n cael eu lleoli'n sensitif gan y bydd y llystyfiant sylweddol ar y terfynau'n sgrinio'r rhan fwyaf, os nad y cyfan, o'r golygfeydd o'r cynllun o dir cyhoeddus. Mae'r adran yn fodlon nad yw'r safle'n cyfrannu at osodiad yr AHNE gan y byddai'r llystyfiant ar y terfyn y cyfeiriwyd ato'n barod yn golygu na fyddai'r safle'n cael ei weld yn yr un cyd-destun â'r AHNE. Oherwydd yr uchod, barn yr adran yw nad oes sail gynllunio resymol i farnu y byddai'r cynllun yn arwain at ormodedd sylweddol yng nghyd-destun y diffiniad o dan TWR 3.

Fel y nodwyd uchod, mae'r safle'n cael ei guddio'n dda o olwg y cyhoedd gan y gwrychoedd/coed aeddfed sy'n ffurfio'r terfyn gyda ffordd yr A4080. Bydd strwythurau eraill a gwrychoedd mewnol ar y safle yn sicrhau fod y safle'n cael ei guddio'n dda o Lôn Fain. Ar ôl ymweld â'r safle a'r rhwydwaith ffyrdd lleol, mae'r adran yn fodlon nad yw'r safle'n ymwithiol ac ni fyddai'n niweidio ansawdd gweledol y dirwedd. Mae'r unedau arfaethedig yn rhai o ansawdd uchel, ac o ran gosodiad bydd eu gogwydd yn amrywio mewn perthynas â'r ffordd fynediad fewnol gan ychwanegu diddordeb i'r edrychiad mewnol, yn ogystal â sicrhau nad yw'r gosodiad yn rhy unffurf. Yn ogystal â hyn, rhaid ystyried bod y safle wedi'i leoli ar gyrion gwledig pentref ac, fel y cyfryw, ni fyddai'n ymddangos fel nodwedd ar ei ben ei hun neu estron yng nghefn gwlad agored. Hyd yn oed pe byddai'r unedau i'w gweld, gellid eu cydweddu'n rhwydd â'r dirwedd heb achosi niwed gweledol. Oherwydd hyn, mae'r adran yn fodlon y gellir cydymffurfio â maen prawf ii yn y polisi.

Mae maen prawf iii yn nodi y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd ac y gellir darparu mynediad heb greu niwed gweledol. Y bwriad gwreiddiol oedd darparu mynediad i gerbydau oddi ar yr A4080 yn union i'r de o'r safle ond, oherwydd materion yn gysylltiedig â gweledd a llifogydd, nid oedd hyn yn dderbyniol a symudwyd y fynedfa i Lôn Fain. Er bod y lôn fynediad yn gymharol hir (tua 80m), ni ystyrir y byddai'n creu niwed gweledol gan ei bod yn croesi'r lôn bresennol ar safle Taldrwst ac ni fyddai, fel y cyfryw, yn cyflwyno unrhyw nodweddion newydd o safbwynt gweledol. Yn ogystal â hyn, mae'r ardal yn un rhannol drefol o ran natur lle nad yw nodweddion o'r fath yn anghyffredin.

Wedi ystyried y cynllun yn erbyn meini prawf perthnasol TWR 3, ni ystyrir fod unrhyw resymau dilys na perthnasol dros wrthod y cais ar sail egwyddor y datblygiad.

## **Draenio**

Mae materion yn gysylltiedig â llifogydd wedi creu cryn bryder mewn perthynas â'r cynllun, i'r awdurdod lleol a phreswylwyr lleol fel ei gilydd. Yn y gorffennol mae llifogydd wedi bod yn broblem yn yr ardal ger y safle, a derbyniodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gadarnhad o hynny gan CNC, preswylwyr lleol a thîm draenio'r awdurdod lleol. Nodir hefyd fod rhannau isaf y safle o fewn y parth llifogydd diffiniedig, er bod ardal llinell goch y datblygiad ei hun tu allan i'r parth llifogydd. Serch yr uchod, ni ystyrir fod unrhyw resymau cynllunio yn gysylltiedig â llifogydd/draenio dros wrthod y cais. Mae dau reswm dros ddatgan hyn, sef yn gyntaf bod ystyriaethau dŵr wyneb wedi cael eu gwahanu oddi wrth y broses gynllunio yn sgil cyflwyno'r broses systemau draenio cynaliadwy (SuDS). Mae'r cais yn nodi y bydd dulliau draenio cynaliadwy'n cael eu defnyddio i gael gwared ar ddŵr wyneb, er na ddarparwyd llawer o fanylion ychwanegol. Serch hynny, mae'r manylion a ddarparwyd yn ddigonol at ddibenion y cais cynllunio. Mae draenio dŵr wyneb yn cael ei ystyried yn llawn ac mewn manylder fel rhan o'r broses gymeradwyo SuDS, ac mae hon yn swyddogaeth statudol hollol wahanol i'r broses gynllunio. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw ddeddfwriaeth yng Nghymru sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr dderbyn caniatâd SuDS cyn cael caniatâd cynllunio, ac oherwydd hyn ni all yr awdurdod cynllunio lleol fynnu bod caniatâd SuDS yn cael ei roi cyn rhoi caniatâd cynllunio. Er bod yr adran yn ymwybodol o broblemau llifogydd yn yr ardal, ac mae'n cydymdeimlo â hynny, 'mater diefflig' y broses gynllunio bresennol yn unig yw'r sefyllfa, ac fel y cyfryw, byddai cymryd unrhyw gamau pellach mewn perthynas â dŵr wyneb tu hwnt i gyfrifoldebau'r broses gynllunio a byddai perygl i'r adran gael ei weld yn gweithredu'n afresymol, gyda risgiau'n ymwneud ag apelio'n gysylltiedig â hynny. Yr ail reswm sy'n golygu na ellir gwrthod y cais ar sail draenio/llifogydd yw bod y safle ei hun tu allan i'r ardal llifogydd ac mae CNC, sef yr arbenigwyr yn y cyswllt hwn, wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Mewn perthynas â'r uchod, nid oes gan yr adran gynllunio unrhyw ddewis ond bod yn fodlon â materion draenio/llifogydd.

## **Priffyrdd**

Yn ogystal â materion draenio, roedd preswylwyr lleol yn pryderu'n benodol am faterion 18riffyrdd. Fel y soniwyd uchod, bydd mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy fynedfa a lôn fewnol 18riffy o Lôn Fain. Mae Lôn Fain (fel yr awgryma'r 18ri) yn lôn gul sy'n mynd i'r pentref o'r A4080. Lled ddwbl sydd i'r rhan gyntaf, ond mae'n culhau ac nid yw rhan ohoni, ger y fynedfa 18riffy arfaethedig, ond yn ddigon llydan I un cerbyd. Mynegodd preswylwyr bryderon am welededd o'r fynedfa 18riffy, yn ogystal â chapasiti'r ffordd I dderbyn y traffig y byddai'r cynllun yn ei greu. Tynnwyd sylw'r adran briffyrdd at y pryderon hyn ac felly ymwelwyd â'r safle I weld lleoliad y fynedfa a'r rhwydwaith 18riffyrdd. Yn 18riff hynny nid oedd gan yr adran unrhyw wrthwynebiad ac roeddent yn fodlon â'r cynllun gan y byddai'r fynedfa 18riffy yn darparu gwelededd digonol a byddai'r rhwydwaith 18riffyrdd lleol yn gallu derbyn y traffig ychwanegol gan fod rhan gyntaf y ffordd o'r A4080 yn ddigon llydan I ganiatáu traffig I lifo'n rhydd. Mae'n debygol mai'r rhan hon o'r lôn yn unig fyddai'r rhan fwyaf o'r cerbydau a fyddai'n defnyddio Lôn Fain. Er bod yr adran yn cydnabod y pryderon lleol, mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn barn broffesiynol yr adran Briffyrdd mewn perthynas â'r materion hyn ac, oherwydd hynny, nid yw'r adran o'r farn y byddai trefniadau 18riffyrdd yn rheswm dros wrthod y cais.

## **Effaith Weledol/Dyluniad**

Nid yw'r safle oddi mewn i unrhyw dirweddau dynodedig felly'r prif bolisiau i'w hystyried yw PCYFF 3 a PCYFF 4. Mae byrdwn y ddau bolisi'n gyson, gan nodi bod rhaid i gynigion integreiddio â'r hyn sydd o'u hamgylch, wrth sicrhau fod y dyluniad yn ychwanegu at a gwella edrychiad y safle a'r ardal. Mae'r cynllun arfaethedig yn un o ansawdd uchel a byddai'r gwrychoedd ac ati sy'n ffurfio'r terfynau presennol yn ei guddio'n dda o olygfeydd cyhoeddus. Nid yw'r adran felly'n rhagweld y byddai'r cynllun yn creu effeithiau gweledol andwyol annerbyniol ac, i'r graddau hynny, byddai'r cynllun yn integreiddio'n effeithiol i'r dirwedd ac yn gwella edrychiad y safle. Gan fod y safle hefyd yn agos at yr AHNE, mae'n rhaid ystyried polisi AMG 1. Mae AMG 1 yn datgan y dylai cynigion ystyried y cynllun rheoli AHNE, a'i brif fyrdwn yw sicrhau fod cynlluniau'n cynnal a gwella ansawdd gweledol ardal. Gan fod y safle wedi'i amgáu a'i sgrinio'n dda, barn yr adran yw y byddai harddwch naturiol yn cael ei gynnal o leiaf. Mae'r cynllun felly'n cydymffurfio ag AMG 1. Yn gyffredinol, ystyrir nad oes sail dros wrthod y cais oherwydd y dyluniad neu'r effaith weledol.

## Cynaliadwyedd

Y brif egwyddor cynaliadwyedd o ran 19nd19dd19io yw sicrhau fod datblygiadau 19nd19dd yn cael eu lleoli mewn lleoliadau sy'n hygyrch trwy amrywiaeth o ddulliau teithio ac 19nd ydynt felly'n or-ddibynnol ar gerbydau preifat. Mae safle'r cais wedi'i leoli ger pentref Dwyrân ac felly mae mewn safle da l fanteisio ar lwybrau bysiau lleol. Mae nifer o lwybrau cyhoeddus yn yr ardal hefyd. Oherwydd hyn, mae'r adran yn fodlon fod y cynllun yn cydymffurfio a'r egwyddor cynaliadwyedd mewn perthynas â chynllunio.

## Ecoleg

Roedd materion ecoleg hefyd yn un o brif bryderon preswylwyr. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i Swyddog Ecoleg wedi ystyried materion ecolegol yn drylwyr. Cyflwynwyd arolwg ecolegol gyda'r cais i nodi gwerth ecolegol y safle. Ni chodwyd unrhyw bryderon gan y Swyddog Ecolegol mewn perthynas â'i gynnwys. Yn dilyn hyn, gwnaethpwyd argymhellion ar gyfer gwelliannau ecolegol ac enillion net, yn unol â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a pholisi AMG 5 yn y CDLIC. Y prif nodweddion ecolegol oedd plannu coed a gwrych newydd, creu dol na fydd yn cael ei thorri, ynghyd â gosod blychau adar ac ystumod. Roedd y Swyddog Ecoleg yn fodlon â'r mesurau hyn ac mae'r adran yn fodlon felly â'r holl faterion ecolegol. Mae'r nodweddion ecoleg wedi cael eu nodi'n glir ar y cynlluniau i sicrhau eu bod yn cael eu cyflawni ac y gellir eu gofodi.

## Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Gynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar yr Awdurdodau Cynllunio Lleol, pan fyddant yn penderfynu ar gais 19re u19nio, i ystyried yr iaith Gymraeg lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y mae disgwyl i ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir fod rhai mathau o ddatblygiadau y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar y Gymraeg 19re u cyfer. Mae trothwyon ar gyfer pryd y mae disgwyl i Ddatganiad / Adroddiad gael ei gyflwyno yn cael eu nodi ym Mholisi PS1 yn y CDLIC, ynghyd â Diagram 5 yn y CCA. Nid yw'r bwriad hwn yn cwrdd â'r trothwyon hynny.

Mae Atodiad 5 (Gweithdrefn Sgrinio) yn y CCA (rhan CH) yn darparu canllawiau ynglŷn â'r mathau o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried yr iaith Gymraeg. Mae'r canllawiau yn Atodiad 5 yn datgan y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol 19re oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad Iaith Gymraeg 19re u cyfer ddangos sut y rhoddyd ystyriaeth i'r iaith. Mae'n rhaid i'r cynnig hwn felly ddangos fod yr iaith Gymraeg wedi cael ei hystyried wrth lunio'r cynnig. Nodir fod sylwadau ynghylch yr iaith Gymraeg wedi cael eu darparu gyda'r Datganiad Cynllunio, ac mae'r Uned Polisi Cynllunio o'r farn fod hyn yn ddigonol i gwrdd â gofynion y CCA.

## Mwynderau Preswyl

Mae Polisi PCYFF2 yn y CDLIC yn darparu man cychwyn o ran polisi ar gyfer ystyried mwynderau preswyl. Mae PCYFF 2 yn datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod os ydynt yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl, a hynny o safbwynt agweddau amrywiol. Mae'r cynllun arfaethedig wedi'i guddio'n dda oddi wrth eiddo cymdogion ac, fel y cyfryw, ni ystyrir fod unrhyw effeithiau andwyol yn codi oherwydd goredrych. Prif bryder yr adran yn y cyswllt hwn yw sŵn ac aflonyddu, oherwydd pa mor agos yw'r 13 uned wyliau at yr eiddo preswyl i'r gorllewin. Ar ôl ymweld â'r safle, mae'r adran yn fodlon fod digon o bellter rhwng yr eiddo cyfagos a'r unedau gan olygu na fyddai sŵn ac aflonydd yn broblem i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Wrth edrych ar y cynllun safle arfaethedig nodir y byddai'r caban agosaf 13m i ffwrdd, gyda gwrych sylweddol rhwng yr uned a'r annedd hefyd a fyddai'n lliniaru sŵn i raddau. Nodir hefyd nad yw'r safle'n cynnwys unrhyw ardal amwynder penodol tu allan (meinciau, pyllau tân, deciau pren ac ati), ac felly ni fyddai anogaeth i bobl wneud defnydd sylweddol o'r ardal tu allan. Yn ogystal â hyn, rhaid ystyried fod yr eiddo drws nesaf yn barod yn agos ar gyfateiladau Taldrwst, sy'n cynnwys nifer o unedau gosod, ystafelloedd gwely a brechwast ynghyd â bar. O'r herwydd, barn yr adran yw na fyddai'r lefel o aflonyddu yn deillio o'r cynllun yn sylweddol wahanol i'r trefniadau presennol ac ni fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cynnig ar y sail honno yn unig. Byddai'r adran yn tyngu sylw hefyd at ba

mor agos yw'r safle at ffordd brysur yr A4080 a phentref Dwyran, ac mae hynny yn ei hun yn creu lefelau cefndirol o aflonyddu/sŵn. Yn gyffredinol, bernir nad oes sail dros wrthod y cais oherwydd yr effaith ar fwynderau preswyl.

### Llythyrau a sylwadau.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 117 o sylwadau wedi'u derbyn ar y we ac roedd 53 llythyr wedi dod i law. O'r rhain roedd 7 o blaid (yn cynnwys deiseb gyda 53 o enwau) a 163 yn erbyn. Mae'r prif resymau dros wrthwynebu wedi'u nodi isod;

1. Mae Lôn Fain yn rhy gul ar gyfer y math yma o gynllun.
2. Bydd yn effeithio'n negyddol ar heddwch a phreifatrwydd y cymdogion.
3. Bydd yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol ar y safle.
4. Bydd yn cael effaith negyddol ar fioamrywiaeth yn cynnwys ystlumod a gwenoliaid.
5. Mae'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd.
6. Bydd y cynnig yn gwaethygu'r problemau llifogydd presennol o ganlyniad i ddŵr ffo.
7. Bydd y cynllun yn achosi llygredd golau.
8. Ni fydd y rhwydwaith priffyrdd lleol yn gallu ymdopi â'r traffig.
9. Ni fydd y garthffos gyhoeddus yn gallu ymdopi â'r llwyth ychwanegol.
10. Bydd y cynllun yn creu gorddarpariaeth o lety gwyliau.
11. Bydd y cynllun yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg.
12. Ni fydd y cynllun yn creu gwaith i bobl leol.
13. Mae'r safle y tu mewn i'r AHNE.
14. Bydd y cynnig yn niweidio ymddangosiad yr AHNE.
15. Colli tir amaethyddol.
16. Gormod o leiniau caled.
17. Dim manteision cymunedol.
18. Dim cadarnhad a fydd y rhain yn unedau tymor byr neu hir.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, mae'r adran yn nodi'r canlynol;

1. Mae Adran Briffyrdd yr Awdurdod Lleol yn fodlon â'r fynedfa a chapasiti Lôn Fain ac nid oes ganddynt wrthwynebiad.
2. Ar ôl ymweld â'r safle a chymharu'r cynllun yn erbyn y Canllawiau Dylunio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, nid yw'r adran yn credu bod y cynllun yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.
3. Ni all yr adran honni y bydd y cynllun yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol. Nid oes cysylltiad rhwng cabanau gwyliau o ansawdd uchel ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Bydd unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol yn cael ei ddatrys drwy brosesau statudol gwahanol.
4. Mae'r Swyddog Ecolegol a CNC, sy'n arbenigo yn y maes, wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt wrthwynebiad ac mae CNC wedi gosod amod yn gysylltiedig â hyn.
5. Mae'r safle y tu allan i'r parth llifogydd. Mae CNC wedi cadarnhau hynny'n ysgrifenedig.
6. Caiff materion yn gysylltiedig â dŵr wyneb eu datrys drwy'r broses SuDS ac mae'n rhaid i'r datblygwr gael caniatâd cyn dechrau ar y datblygiad.
7. Nid yw CNC na'r swyddog ecoleg wedi mynegi pryder am lygredd golau. Mae cyn lleied â phosib o olau ar y safle a bydd y goleuadau yn wynebu at i lawr.
8. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw bryder ynglŷn â chapasiti'r rhwydwaith priffyrdd lleol.
9. Nid yw Dŵr Cymru, sef yr ymgymwrwr carthffosiaeth statudol, yn gwrthwynebu rhyddhau'r rhediad dŵr budr i'w system hwy.
10. Nid yw gorddarpariaeth o lety gwyliau yn ystyriaeth berthnasol ar gyfer datblygiadau o'r math hwn.
11. Mae datganiad iaith Gymraeg wedi cael ei gyflwyno sy'n dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg. Nid yw'r adran yn credu bod hyn yn sail dros wrthod y cais os ydi'r holl ofynion polisi wedi cael eu bodloni.
12. Nid oes rhaid i'r cynllun ddarparu cyflogaeth.
13. Mae'r safle y tu allan i'r AHNE.

14. Mae llystyfiant yn cuddio'r safle'n dda ac ni fydd yn cael ei weld yng nghyd-destun ardal arfordirol yr AHNE. O ganlyniad, nid yw'r adran yn credu y bydd yn peri niwed i'r AHNE.
15. Mae'r darn o dir yn fach iawn ac felly nid yw'r adran yn credu y bydd yn cael effaith sylweddol ar gyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol yn y dyfodol yn unol â pholisi PS 6.
16. Bydd cyn lleied â phosib o leiniau caled ar y safle a bydd y ffyrdd mewnol a safleoedd pario yn cael eu hadeiladu allan o ddeunyddiau hydraiddd. Bydd y lleiniau caled yn golygu darparu pad concrid ar gyfer pob uned unigol yn unig.
17. Nid yw'r polisi'n mynnu bod cynlluniau'n sicrhau manteision cymunedol ac felly nid yw hyn yn sail dros wrthod.
18. Nid oes rhaid cadarnhau hyn. Bydd amod i gyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig ac ni fydd modd eu defnyddio fel unig neu brif le byw.

## Casgliad

Roedd gan yr Awdurdod Cynllunio ac ymgynghoreion arbenigol nifer o bryderon am y cynllun gwreiddiol, ac roedd pryder am faterion priffyrdd a llifogydd yn benodol. Mae'r cynllun wedi cael ei addasu erbyn hyn, yn unol â sylwadau'r ymgynghoreion arbenigol, ac mae hynny wedi datrys pryderon ynglŷn â'r materion priffyrdd a llifogydd y cyfeiriwyd atynt yn gynharach. Yn ogystal â hyn, ystyriwyd y cynllun yn erbyn y polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a chanfuwyd nad oedd yn groes i unrhyw bolisi. Ar ôl pwysu a mesur ystyriaethau cynllunio canfuwyd fod y cynllun yn dderbyniol, yn amodol ar osod amodau. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, ni ddaethpwyd ar draws unrhyw resymau o ddigon o bwys i wrthod y cynllun, ac, o ganlyniad, barn yr adran yw y dylid argymhell caniatáu'r cynllun.

## 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.**

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

### **(03) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na [x] o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o [x] diwrnod / blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

### **(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn gwneud trefniadau ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr ac wedi hynny caiff ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb feddiannu'r datblygiad.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

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

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(07) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

**(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.**

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

**(09) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun [rhif y dyluniad] 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.**

**(10) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad y caniateir iddo gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio rhif SH4658301 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad o benderfyniad hwn.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(11) Ni chaiff unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio safle, gychwyn hyd nes bod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun Cadwraeth gynnwys:**

- Ehangu ar yr egwyddorion a amlinellwyd yn yr adroddiad Asesiad Ecolegol gan Clwydian Ecology, 22 Chwefror 2023
- Cynllun yn dangos yr ardaloedd sydd i'w cadw ac a ddylai nodi lleoliad a maint yr ardaloedd yn ôl graddfa briodol
- Manylion am leoliad y goleuadau allanol a'r math o oleuadau fydd yn cael eu defnyddio
- Darluniau yn dangos gorlif golau mewn ardaloedd sensitif allweddol (nodweddion/coed terfyn)
- Manylion mesurau amddiffynnol a roddir ar waith i leihau'r effeithiau
- Manylion am amseriad, gweithio fesul cyfnod a hyd gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth
- Amserlen ar gyfer gweithredu yn dangos fod y gwaith wedi'i alinio â'r cynllun gweithio fesul cyfnod ar gyfer y datblygiad
- Manylion ôl-ofal cychwynnol a chynnal a chadw tymor hir
- Camau i'w cymryd pe byddai unrhyw nodweddion rhywogaethau nad oeddent wedi cael eu nodi'n flaenorol yn cael eu canfod
- Archwiliad o Gydymffurfiaeth Ecolegol, gan gynnwys dangosyddion perfformiad allweddol

- Personau sydd â chyfrifoldeb am gyflawni'r gwaith
  - Manylion mesurau i atal neu leihau dal neu ladd trwy ddamwain
- Rhaid gwireddu'r Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: I sicrhau fod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau'n cael ei roi ar waith, sydd yn amddiffyn rhywogaethau y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

**(12) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

**(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

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